



**ОТКРЫТЫЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОНКУРС НА РАЗРАБОТКУ  
МАСТЕР-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ,  
ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К АЛЬМЕТЬЕВСКОМУ  
ВОДОХРАНИЛИЩУ НА Р. СТЕПНОЙ ЗАЙ,  
г. Альметьевск, Республика Татарстан**

**ПРИГЛАШЕНИЕ  
К УЧАСТИЮ**

# СОДЕРЖАНИЕ

|   |           |
|---|-----------|
| <b>О КОНКУРСЕ .....</b>                                     | <b>2</b>  |
| <b>КОНТЕКСТ .....</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ<br/>КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ.....</b> | <b>50</b> |
| <b>Приложения .....</b>                                     | <b>58</b> |

# О КОМПАНИИ

# О КОНКУРСЕ

## Формат конкурса

- Международный
- Двухэтапный
- Открытый

## Объект конкурса

Территория на севере города Альметьевска, занимающая площадь более 1700 га (в том числе около 270 га – участки лесного фонда за пределами городской черты), прилегающая к Альметьевскому водохранилищу на реке Степной Зай в городе Альметьевск Республики Татарстан.

# 1707 га

Площадь конкурсной территории

## Цель конкурса

Разработка мастер-плана территории долины реки Степной Зай, в городе Альметьевск Республики Татарстан путем проведения Открытого международного профессионального конкурса.

## Участники

Профессиональные организации в области комплексного развития территорий и городского планирования, архитектуры, проектирования, разработки концепций развития общественных пространств, мастер-планирования, осуществляющие деятельность на территории России и способные привлечь в команду специалистов в области экономики, финансов, контентного программирования.

## Жюри

Представители органов государственной власти Республики Татарстан и муниципального образования «город Альметьевск», эксперты в сфере комплексного развития территорий, экологии и особо охраняемых природных территорий, экономики и пространственного планирования, маркетинга и коммуникаций, технологий и инноваций, а также представители организатора конкурса.

## Финалисты

По итогам первого этапа на основе портфолио будут отобраны 3 финалиста.

## Победитель

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

## Призовой фонд

Трем финалистам, которые будут разрабатывать итоговые конкурсные предложения, выплачивается вознаграждение в размере 2 500 000 рублей, включая все налоги и сборы.

По итогам заседания жюри финалистам в соответствии с распределением призовых мест будет производиться доплата, включающая все налоги и сборы в соответствующем размере:

- 1 место – 4 000 000 рублей.
- 2 место – 2 000 000 рублей.
- 3 место – 1 000 000 рублей.

# КОНТЕКСТ

# РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН

Республика Татарстан расположена на востоке Восточно-Европейской равнины, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы, в центре европейской части Российской Федерации.

Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Отличительными особенностями Республики Татарстан являются следующие характеристики:

- Республика Татарстан — один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России;
- обладает богатыми природными ресурсами, мощной и диверсифицированной промышленностью, высоким интеллектуальным потенциалом и квалифицированной рабочей силой;
- используя 2,2 % сельхозугодий России, производит около 4,5 % сельхозпродукции страны.

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 43,2 %, строительства – 9,0 %, транспорта и связи – 6,5 %, сельского хозяйства – 7,5 %<sup>1</sup>.

## Расположение Республики Татарстан в Европейской части России

Согласно Стратегии пространственного развития Российской Феде-



рации на период до 2025 года<sup>2</sup>, муниципальные образования Республики Татарстан отнесены к перспективным минерально-сырьевым центрам, специализирующимся на добыче нефти и природного газа, и к перспективным агропромышленным центрам, специализирующимся на сельском хозяйстве.

## 3898,6

Численность населения на 2019 год, тыс. чел

## 67 847

Площадь Республики Татарстан

## 34 250

Среднедушевой доход, руб.

## 1 МЕСТО

по потенциалу познавательного туризма (RAEX-Аналитика) на 2019 год<sup>3</sup>

## 2 МЕСТО

в Национальном рейтинге инвестиционной привлекательности (АСИ) на 2019 год<sup>4</sup>

## 4 МЕСТО

по качеству жизни (Риарейтинг) на 2018 год<sup>5</sup>

## 5 МЕСТО

место по производственному потенциалу (RAEX-Аналитика) на 2019 год

<sup>1</sup> <http://tatarstan.ru/about/economy.htm>

<sup>2</sup> Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 года № 207-р

**Татарстан-2030 – глобальный конкурентоспособный устойчивый регион, драйвер полюса роста «Волга-Кама», лидер по качеству развития человеческого капитала, институтов, инфраструктуры, экономики, внешней интеграции (осевой евразийский регион России) и внутреннего пространства; регион с опережающими темпами развития, высокой включенностью в международное разделение труда<sup>7</sup>.**

Республика Татарстан входит в ТОП-5 субъектов Приволжского федерального округа по социально-экономическим показателям. Для сравнения были выбраны наиболее успешные регионы ПФО, среди которых республика занимает лидирующие позиции по таким показателям, как: валовый региональный продукт, валовый региональный продукт на душу населения, номинальная заработная плата работников организаций. Ежегодный рост всех трех показателей говорит о том, что Республика является одним из наиболее привлекательных регионов для жизни.

# 33

Доля малого и среднего бизнеса в добавленной стоимости, %

# 80

Ожидаемая продолжительность жизни в Республике Татарстан, %

# 336

Протяженность скоростных и высокоскоростных железнодорожных линий, км

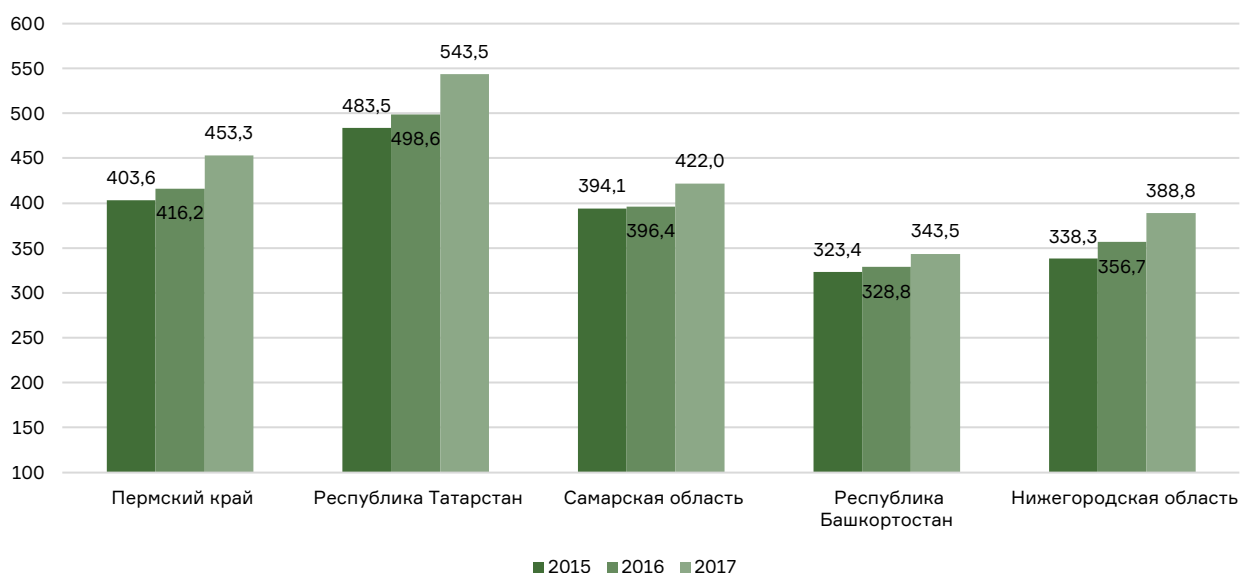


Рис. 1. Сравнение валового регионального продукта на душу населения субъектов Приволжского федерального округа, тыс. руб.

3 [https://raex-rr.com/country/region\\_potential/rating\\_of\\_regions\\_by\\_educational\\_tourism](https://raex-rr.com/country/region_potential/rating_of_regions_by_educational_tourism)

4 <https://asi.ru/investclimate/rating/>

5 <https://riarating.ru/infografika/20190219/630117422.html>

6 [https://raex-rr.com/country/region\\_potential/rating\\_of\\_regions\\_by\\_industrial\\_potential](https://raex-rr.com/country/region_potential/rating_of_regions_by_industrial_potential)

7 Стратегия социально-экономического развития Республики Татарстан до 2030 года, утвержденная Законом Республики Татарстан от 17 июня 2015 года № 40-ЗРТ

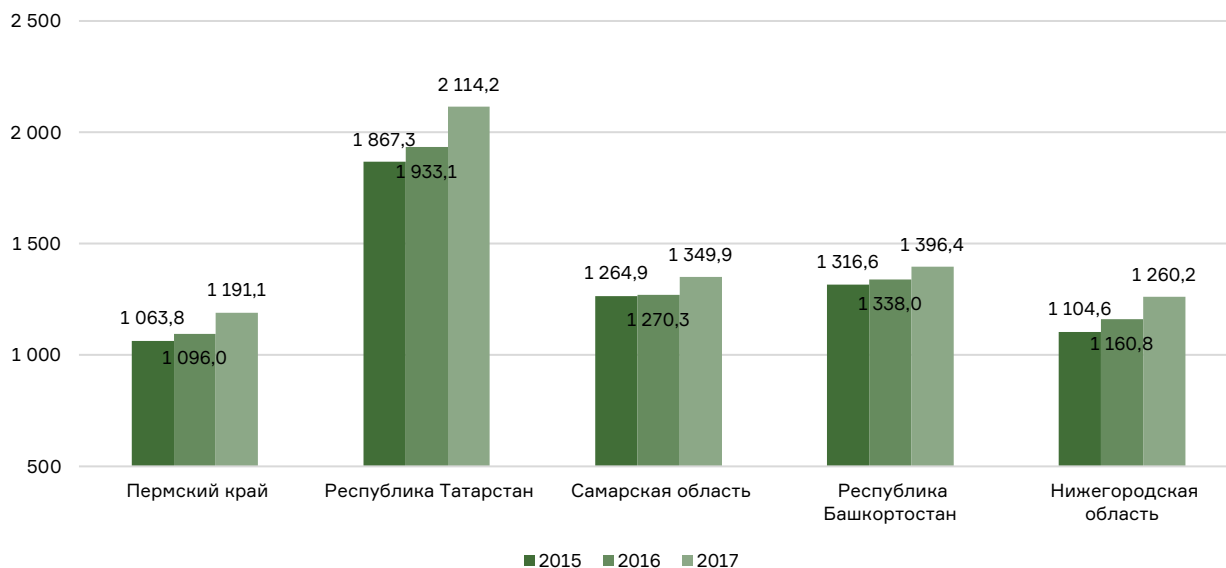


Рис. 2. Сравнение валового регионального продукта субъектов Приволжского федерального округа, тыс. руб.

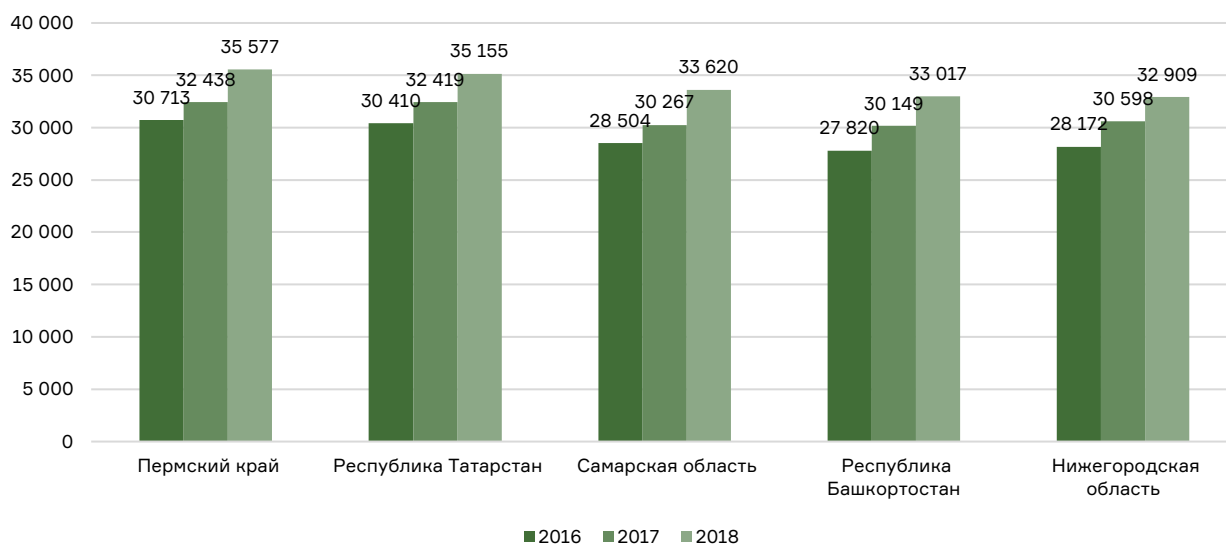


Рис. 3. Сравнение номинальной заработной платы субъектов Приволжского федерального округа

Одна из ключевых задач обеспечения качества жизни населения Республики Татарстан – экологизация городской среды на основе устойчивого, динамичного развития экономики, создания благоприятной окружающей среды и эффективного использования природных ресурсов.

В частности, ключевыми направлениями Стратегии экологической безопасности Республики Татарстан и развития природно-ресурсного комплекса Республики Татарстан на 2017-2021 годы и на перспективу до 2030 года<sup>8</sup> являются:

- разработка новых технических решений и инновационных технологий в областях производства, традиционно небезопасных для окружающей среды (нефтедобыча, химическая промышленность, автомобильный транспорт, энергетический, машиностроительный, сельскохозяйственный комплексы);

<sup>8</sup> Утверждена приказом Министерства экологии и природных ресурсов Республики Татарстан от 26 июля 2017 года № 861-п



- реализация мер, направленных на увеличение доли рекультивируемых земель;
- обеспечение поддержания и развития системы особо охраняемых природных территорий Республики Татарстан.

В качестве решения проблемы загрязнённых в результате нефтедобычи почв предлагается использовать методы биоремедиации (биоокисления), для чего на территории Республики Татарстан в Альметьевске<sup>9</sup> открывается производство некоторых разработанных в России препаратов микробных биодеструкторов и биосорбентов, что позволит снизить долю земель, выводимых из оборота в связи с загрязнением нефтепромышленными сточными водами, и восстановить плодородие почв.

<sup>9</sup> Проект 5.1. «Биоремедиация», направление 5. «Биоэкономика окружающей среды» постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 24 марта 2010 г. № 180 «Об утверждении целевой программы "Развитие биотехнологии в Республике Татарстан на 2010-2020 годы»

# АЛЬМЕТЬЕВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ

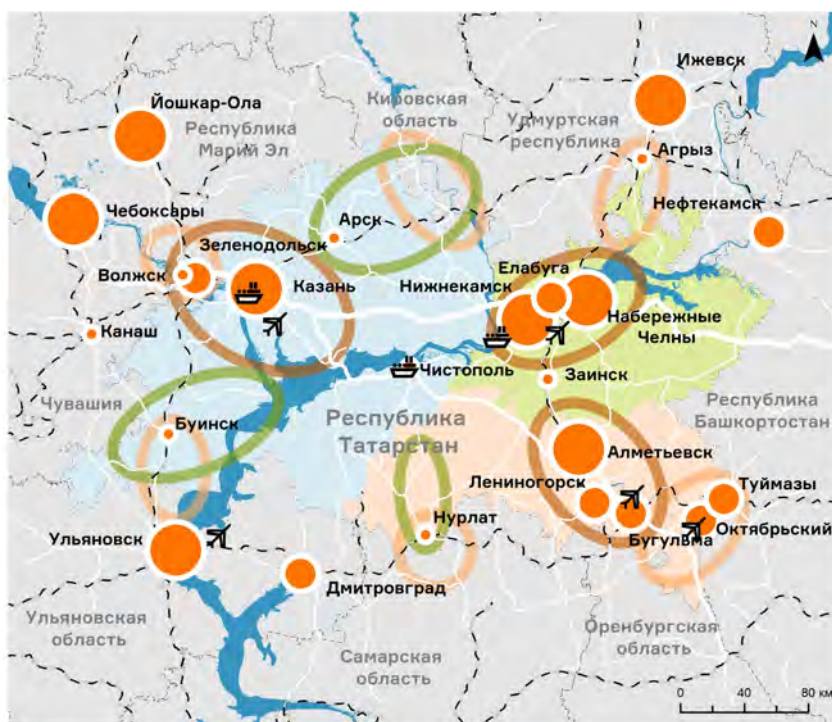
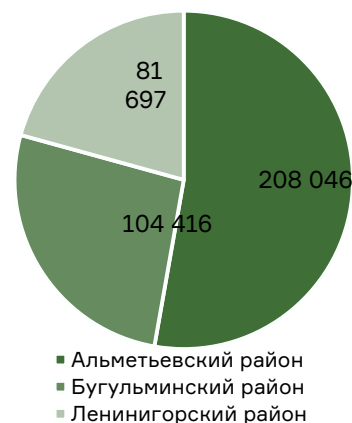
В Республике Татарстан есть три центра, формирующие вокруг себя целостные агломерационные системы: Казань, Набережные Челны и Альметьевск.

Один из добывающих территориально-производственных кластеров Республики Татарстан – Юго-Восточная экономическая зона<sup>10</sup> (Альметьевская). Экономическая зона входит в тройку лидеров в республике по объёму производства, развитости рыночной и транспортной инфраструктур.

Полицентрическая Альметьевско-Бугульминско-Лениногорская городская агломерация-конурбация является основой Альметьевской экономической зоны, имеющей население 577,66 тыс. человек и площадь 12613,7 км<sup>2</sup>.

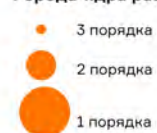
Перспективное видение Альметьевской экономической зоны – это территория диверсификации экономики, модернизации нефтегазового комплекса на основе развития высоких технологий в области нефтедобычи и перехода к ее глубокой переработке, индустриализации сельскохозяйственных видов деятельности.

Численность Альметьевской агломерации по районам на начало 2019 г., чел.

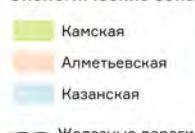


Условные обозначения:

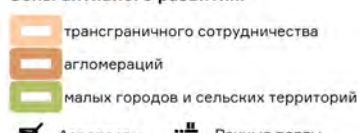
Города-ядра развития



Экономические зоны РТ:



Зоны активного развития:



— Железные дороги

✈ Аэропорты

🚢 Речные порты

Население

Рис. 4. Экономические зоны Республики Татарстан

<sup>10</sup> Концепция территориальной экономической политики Республики Татарстан, Казань, 2009 год

В агломерационные процессы вовлечены населенные пункты одноименных муниципальных районов: Альметьевского, Бугульминского, Лениногорского, находящиеся в пределах часовой транспортной доступности между собой. Общая численность населения агломерации на 1 января 2019 года составила 394 тыс. человек<sup>11</sup>.

Пространственная модель Альметьевской агломерации имеет линейно-узловой характер. Учитывая планируемый стратегический проект «Восточные ворота Татарстана» с развитием международной автодороги «Европа – Западный Китай», Альметьевская агломерация получит активное развитие в качестве транспортно-логистического узла международного уровня.

Другим перспективным направлением экономики агломерации является стратегический проект «Туристическая инфраструктура Юго-восточной зоны Республики Татарстан». Перспективные виды туризма — рекреационно-оздоровительный, спортивный, историко-краеведческий, этнографический, экологический, промышленный и агротуризм — сформируют спрос на соответствующую инфраструктуру.



Рис. 5. Расположение Альметьевской агломерации

<sup>11</sup> <https://www.gks.ru>

# ПРИМЕРЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В Республике Татарстан уделяется значительное внимание задачам создания и развития общественных пространств на территориях поселений разного масштаба. Успехи Республики в области благоустройства природно-рекреационных территорий получили высокую оценку как на российском, так и на международном уровне. Так, в 2019 году «Программа развития общественных пространств Республики Татарстан» получила престижную архитектурную премию Ага Хана. На сегодняшний день в рамках программы реализовано 328 проектов.

Характерные примеры благоустройства природно-рекреационных территорий, реализованных в рамках республиканской программы представлены ниже.

## ООПТ «Лебяжье», парк «Горкинско-Ометьевский лес», Казань



### 2016–2018

период реализации проекта

### 66,45 га

площадь парка

### 629

стоимость реконструкции,  
млн руб.

### 8,8 км

лыжных маршрутов

Горкинско-Ометьевский лес является особо охраняемой природной территорией и административно входит в структуру ООПТ «Лебяжье». Территория расположена на юго-востоке Казани и состоит из двух лесных массивов – Горкинского и Ометьевского, а также пустоши между ними. В рамках программы развития общественных пространств Республики Татарстан была произведена масштабная реконструкция территории с активным вовлечением жителей: проводились опросы общественного мнения, выявлялись пожелания по функциональному наполнению будущего парка при помощи интервью, фокус-групп с основными пользователями леса и проектных семинаров. К главным проблемам территории жители отнесли криминогенность, плохую освещённость, общую запущенность и загрязнённость территории, отсутствие даже минимальной инфраструктуры для прогулок. В качестве пожеланий были выделены создание пешеходных, лыжных и велосипедных маршрутов, благоустройство территории и отмена строительства автодороги, которую планировалось проложить между двумя лесными зонами.



В процессе реконструкции парка были проложены пешеходные дорожки и линии освещения, сконструированы новые входные группы, благоустроены лыжные трассы и веломаршруты, созданы экотропы, проведено функциональное зонирование на зоны экологии, оздоровления и спорта, семейного отдыха и досуга.

#### Основные объекты инфраструктуры:

- главный вход из 7-метровых арочных конструкций;
- извилистый пешеходный мост через овраг;
- спортивная база;
- деревянная сцена;
- фонтан «Капли росы»;
- многоуровневая природная детская площадка «Сказочный лес»;
- экоцентр в виде спиралевидной раковины со смотровой площадкой;
- контейнерные блоки с инфраструктурой;
- арт-объекты «Зеркальные животные», «Ветряки», «Одуванчики», «Цветные елочки»;
- универсальная поляна – место для пикников, йоги, мероприятий и отдыха;
- памп-трек, триал-площадка, оборудование для воркаута;
- скай-парк.

#### Набережные и береговая зона системы озёр Кабан, Казань<sup>12</sup>



Работа российско-китайского консорциума Turenscape + MAP «Эластичная лента» заключается в создании «зелено-голубого пояса» вдоль озёр, объединяющего объекты природы и культуры, связывающего озера Нижний, Средний и Верхний Кабан в единую рекреационную систему.

Берег озера Нижний Кабан был реконструирован первым. Набережная от театра им. Г. Камала до «Планеты Фитнес» стала первой частью пешеходного маршрута с возможностью выхода к воде. Здесь появились пешеходные дорожки прямо над поверхностью воды, а также верхние променады вдоль берега и велодорожка. На всей территории набережной изменилась система освещения, появилась подсветка и малые архитектурные формы.

# 1,9 км

экологических маршрутов

# 1,5 млн

посетителей в 2017 г.



# 2015–2018

период реализации проекта

# 186 га

общая площадь озёр

# 12,5 м

наибольшая глубина

# 11,8

млн м<sup>3</sup>, общий объём воды

<sup>12</sup> <http://www.kazanlakes.com/news/22-obnovlennuyu-naberezhnyuyu-ozera-nizhniy-kaban-otkryli-dlya-posetiteley>

Высажено больше тридцати видов новых трав и растений (камыш, рогоз, аир, дербенник, кувшинка и другие), кустарников и деревьев (ива, черемуха, яблоня, клен, ирга и другие). На восточном берегу, недалеко от пешеходного перехода от улицы Айдинова, расположен каскад водных растений, очищающих воду озера. Это демонстрационная модель технологии самоочистки водоема (Tufenscare является мировым лидером в проектировании таких решений). Система разноразмерных резервуаров, в каждом из которых высажены водные растения, планомерно очищает воду озера Кабан. Водные сады открыты горожанам — здесь они могут не только любоваться цветущими растениями, но и узнать о том, как происходит самоочистка водоема. Открыта игровая площадка — место, где дети могут управлять водой, менять её течение, устраивать запруды и создавать свои потоки. В игровой манере дети смогут познакомиться с современными видами гидротехнических устройств и узнать, какую важную роль вода играет в жизни человека. Выше (на площади перед театром) обновлено покрытие, а в будущем тут планируется масштабная реконструкция в общей стилистике набережной.

### **Болгарский государственный историко-архитектурный музей-заповедник, благоустройство набережной р. Волги, Болгар<sup>13</sup>**

Территория находится на берегу Волги в Спасском районе Республики Татарстан. Она граничит с Болгарским государственным историко-архитектурным музеем-заповедником, который включен в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО и ООПТ ГПКЗ «Спасский». Благоустройство набережной разделено на три этапа, первый из которых начался ещё в 2014 г., по согласованию с ЮНЕСКО и при поддержке фонда «Возрождение». Второй этап благо-



устройства осуществлялся в рамках программы развития общественных пространств и года водоохранных зон (2016) в Республике Татарстан и был завершен в мае 2017 г.

Основная задача проекта — создание единого вело-пешеходного пространства. В рамках благоустройства проведено озеленение береговой линии деревьями, кустарниками и цветочными многолетни-



<sup>13</sup> <http://park.tatar/projects>

ками, что привело к укреплению берегового склона и формированию привлекательного пейзажа. Также с помощью тактично вписанных пешеходных мостков был обеспечен выход к воде.

#### Основные функциональные зоны:

- игровая зона — площадка с популярными на территории Волжской Булгарии играми: алькерк, мельница и шахматы;
- прогулочная зона — представляет собой пешеходный мост, один из фрагментов посвящен природе Болгара, организованы 2 смотровые площадки с видами на Волгу;
- зона ландшафтного благоустройства – лабиринт; тропы, петляющие внутри сквера-лабиринта, ведут к 16 архитектурно-декоративным композициям, связанным с историей древнего Болгара.

#### ООПТ «Река Ик», набережная «Солнечный Ик», п. Муслюмово<sup>14</sup>



Набережная благоустроена в рамках года водоохранных зон в Республике Татарстан (2016). Прибрежная территория богата разнообразными формами ландшафта, уникальной пойменной флорой и фауной, живописной цепочкой озер старицы реки Ик, и уникальными археологическими находками древних животных, рыб и предметов быта. Связь времен легла в основу концепции ландшафтного парка, а природные особенности места отразились в стилистических и планировочных решениях.

#### Основные проблемы территории:

- отсутствие доступа к берегу реки Ик;
- заброшенная и замусоренная старица реки;
- отсутствие прямой связи с главной улицей поселка;
- отсутствие популярности среди местных жителей.

Основная задача, стоявшая перед архитекторами в рамках первой очереди – восстановление природного баланса поймы реки Ик. Старицу реки очистили от бытового мусора и сформировали русло ручья, впадающего в нее. На набережной появились прогулочные и велосипедные дорожки длиной в 1,5 километра, соединяющей две входные зоны, смотровые площадки с качелями, пляжную зону с тентовым навесом и лежаками, автомобильную стоянку и многофункциональный павильон с туалетом, а также природную прогулочную зону на месте высохшего болота, оформленную в стиле древней эпохи. На фестивальной поляне построили амфитеатр и детскую площадку в виде шерстистого носорога.



## 1,25 км

протяженность набережной

## 2016

год открытия набережной

## 2,74 га

площадь благоустроенной территории

## 1,25 км

протяженность набережной

## 30,37

стоимость проекта, млн руб.

<sup>14</sup> <http://park.tatar/projects>

# ГОРОД АЛЬМЕТЬЕВСК

Альметьевск – город в Республике Татарстан, основанный примерно в 1719 году<sup>15</sup>. До 1952 года — село Альметьево, затем — рабочий поселок Альметьевск. В связи с открытием и разработкой нефтяных месторождений Альметьевск в 1953 году преобразован в город<sup>16</sup>.

Город находится на юго-востоке республики, является центром Альметьевского муниципального района и Альметьевской агломерации.

Альметьевск – крупнейший центр нефтяной промышленности Республики Татарстан (Ромашкинское месторождение нефти и газа). У города берет начало магистральный нефтепровод «Дружба» в Европу, а также проходят нефтепроводы на Нижний Новгород, Пермь, Самару.

## 1719

год основания

## 157 310 ЧЕЛ.

численность города на начало 2019 года  
<https://www.gks.ru/>

## 118 км<sup>2</sup>

площадь города Альметьевска



Рис. 6. Расположение города Альметьевска

## Физико-географическая характеристика территории города

Город Альметьевск расположен в Прикамье, на склонах Бугульминско-Белебеевской возвышенности в пределах левобережной части р. Степной Зай. Рельеф поверхности территории пологоувалистый, абсолютные отметки колеблются от 90 м на пойме р. Степной Зай до 170 м в сторону водораздела. Пойма возвышается над меженным уровнем реки на 2-3 м. В геоморфологическом отношении большая часть города расположена на пойме, первой и третьей надпойменных террасах.

<sup>15</sup> По данным исторических свидетельств

<sup>16</sup> <http://almetyevsk.tatar.ru/rus/o-gorode.htm>



В пределах рассматриваемой территории проявляются геоморфологические процессы, оказывающие влияние на развитие городской территории: карст, суффозия, овражная эрозия и заболоченность.

Альметьевск находится в суббореальной северной семигумидной ландшафтной зоне, в типичной южной лесостепной ландшафтной подзоне. Территория города относится к Альметьевскому возвышенному району (200-260 м) с приволжскими липово-дубовыми лесами и закамско-заволжскими в сочетании с липово-дубовыми и липовыми лесами.

Природный потенциал ландшафтов Альметьевского района, в пределах которого расположен город Альметьевск, характеризуется как очень высокий. Однако ландшафты Альметьевского района подвержены интенсивными техногенными нагрузкам, что приводит к снижению природного потенциала и потере устойчивости ландшафта.

В черте города представлены растительные сообщества лесостепной зоны — широколиственных лесов и луговых степей. Породный состав насаждений общего пользования представлен, в основном, такими видами растений, как береза, липа, вяз, осина.

Климат района континентальный с продолжительной холодной зимой, сравнительно короткой весной, летом, которое начинается в начале июня и продолжается до начала сентября, пасмурной и дождливой осенью<sup>17</sup>.

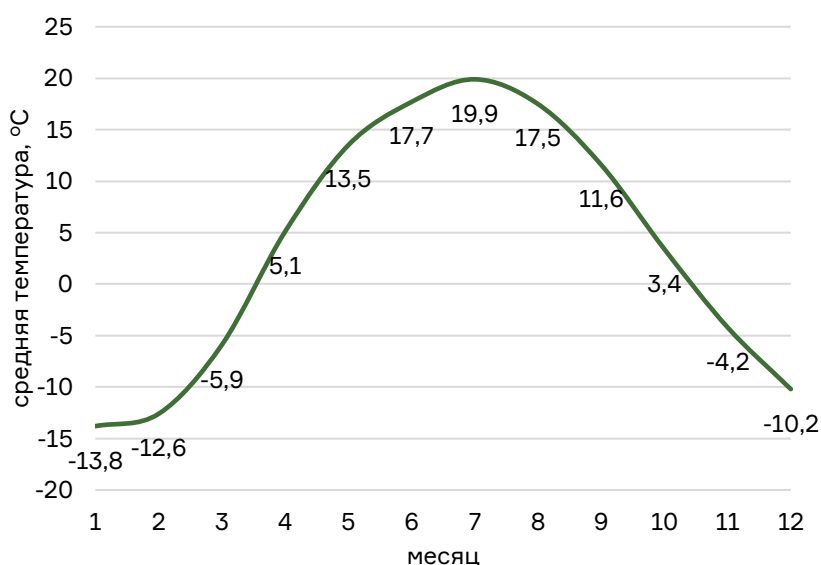


Рис. 7. Климатограмма города Альметьевска<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Материалы по обоснованию проекта генерального плана. Пояснительная записка. 2016

<sup>18</sup> <https://ru.climate-data.org/азия/россииская-федерация/татарстан/альметьевск-764745/>

## Транспортная доступность

Город имеет выгодное транспортное положение, обусловленное:

- относительной равноудаленностью от основных городов юго-восточной агломерации;
- прохождением по территории Альметьевского района федеральной трассы Казань-Оренбург – Р239 и 5-ти автодорог регионального значения;
- нахождением в зоне часовой транспортной досягаемости аэропортов Бугульмы и Бегишево;
- прохождением в 10 км от города железной дороги Бугульма — Набережные Челны — Агрыз и комфортной транспортной доступностью Бугульминского железнодорожного вокзала и ж/д станции «Альметьевская».

По внешним автомобильным дорогам проходит сеть автобусных маршрутов (междугородных и пригородных), связывающих город с Казанью, Набережными Челнами, Нижнекамском, Елабугой, Бугульмой, Чистополем, Лениногорском, Заинском и другими городами Республики Татарстан и Российской Федерации.

Для обслуживания междугородных и пригородных перевозок пассажиров в городе имеется автовокзал, расположенный по ул. Ленина.



Рис. 8. Транспортная доступность

## Демографическая характеристика

В целях объективизации оценки демографической ситуации была сформирована референтная группа. В нее вошли города со сходной численностью и структурой экономики (основной сектор экономики – нефтедобыча и/или нефтепереработка).

### Численность

Альметьевск – четвертый по численности населения город в Республике Татарстан, характеризующийся поступательным ростом численности населения в последнее десятилетие. В сравнении с городами референтной группы Альметьевск отличаются наибольшими показателями прироста численности населения.

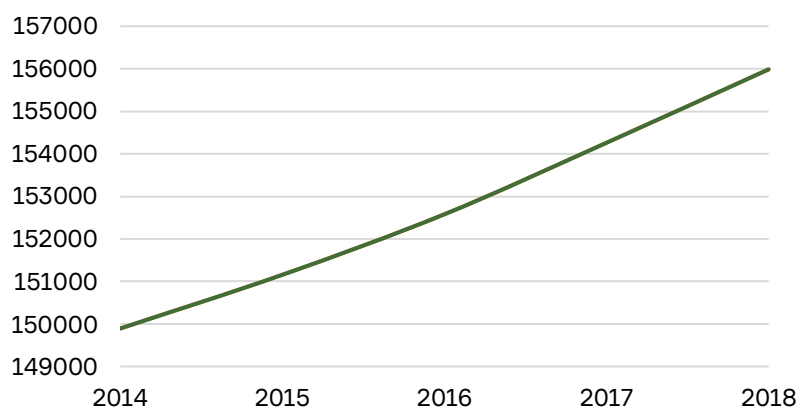


Рис. 9. Численность населения Альметьевска

### Половозрастная структура населения Альметьевска

Ожидаемая продолжительность жизни в Альметьевске выше, чем в среднем в России: 74,14 — в Альметьевске против 72,2<sup>19</sup> — в России. Более того, увеличение ожидаемой продолжительности жизни в Альметьевске происходит быстрее, чем в среднем по стране. В Альметьевске этот показатель с 2015 года вырос на 3 года, тогда как в среднем в РФ за этот же период на 0,8 лет<sup>20</sup>.

На половозрастной пирамиде отмечаются характерные для стран Восточной Европы демографические волны. Соотношение мужчин и женщин: 1151 женщина на 1000 мужчин, что близко к общероссийскому уровню (1156 женщин на 1000 мужчин<sup>21</sup>).

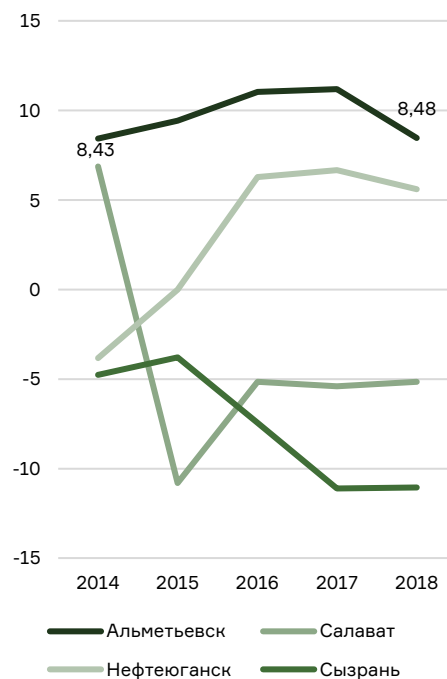


Рис. 10. Прирост численности населения, %

19 Источник: <http://www.demoscope.ru/weekly/2018/0761/barom02.php>

20 Источник: <http://www.demoscope.ru/weekly/2018/0761/barom02.php>

21 Источник: [https://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/wo-man18.pdf](https://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/wo-man18.pdf)

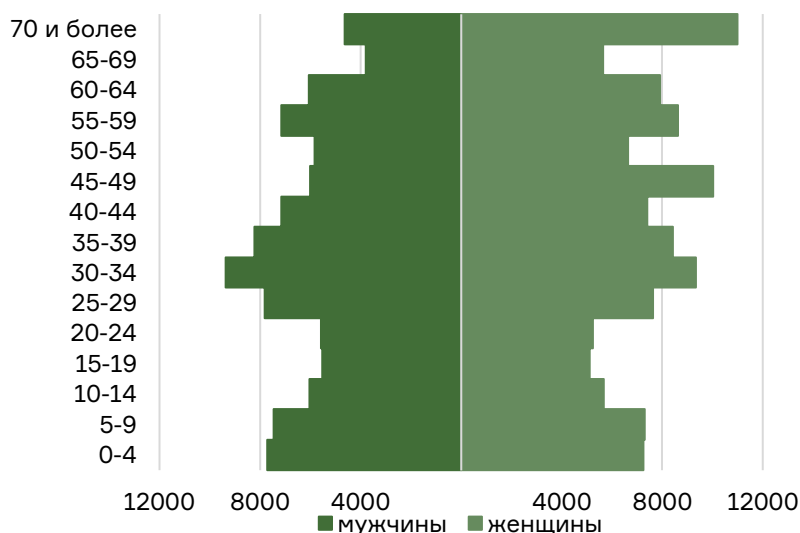


Рис. 11. Половозрастная пирамида

### Миграция

При сравнении Альметьевска с городами референтной группы можно отметить, что по состоянию на 2018 год Альметьевск отличается наибольшими показателями миграционного прироста населения при высокой доле миграции в общем движении численности населения (61,7%).

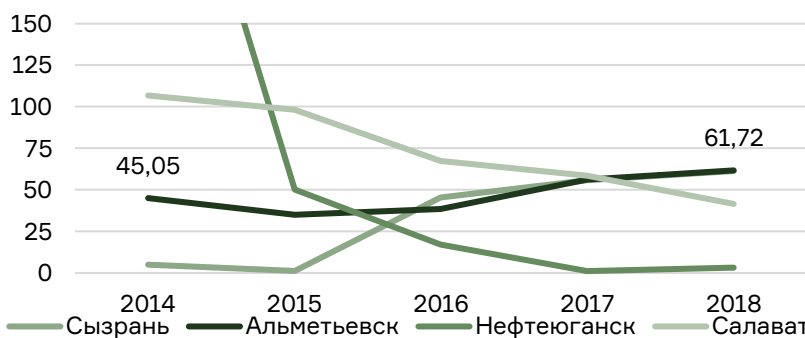


Рис. 12. Доля миграции в общем движении численности населения, %

Отток населения наблюдается только в двух возрастных группах, которым свойственна наибольшая мобильность в городах такого рода, как Альметьевск. Отток молодежи (15-19 лет) связан с окончанием школы и поступлением в ВУЗы или средние специальные образовательные учреждения. Следующий возраст уезжающих людей — 45-49 лет, что коррелирует с выходом на пенсию занятых в нефтедобывающей промышленности — 45 лет у женщин и 50 лет у мужчин, что является существенным фактором миграционного оттока в Альметьевске, так как по состоянию на 2017 год нефтегазодобывающая промышленность занимала 81 % в общей структуре экономики Альметьевского муниципального района. Аналогичная картина наблюдается и в других городах районов нефтедобычи, например, в Нефтеюганске.

Миграционный приток населения в Альметьевске формируют люди от 20 до 44 лет, что выгодно отличает город от многих других городов.

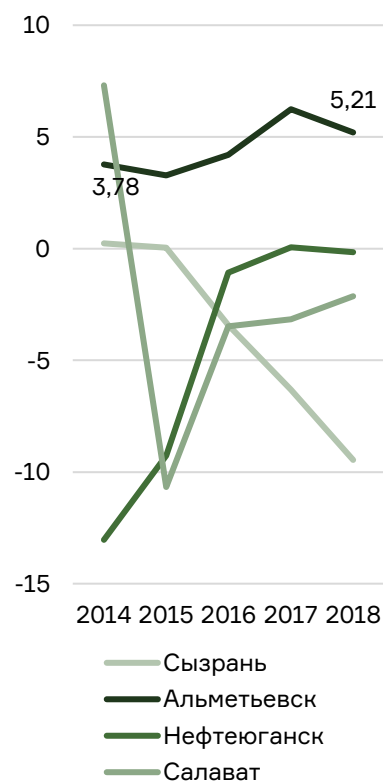
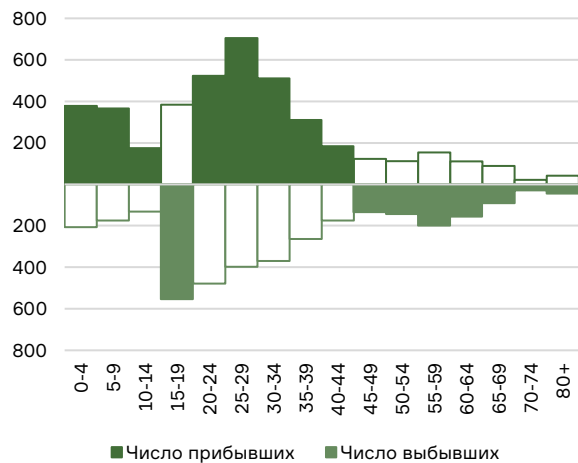
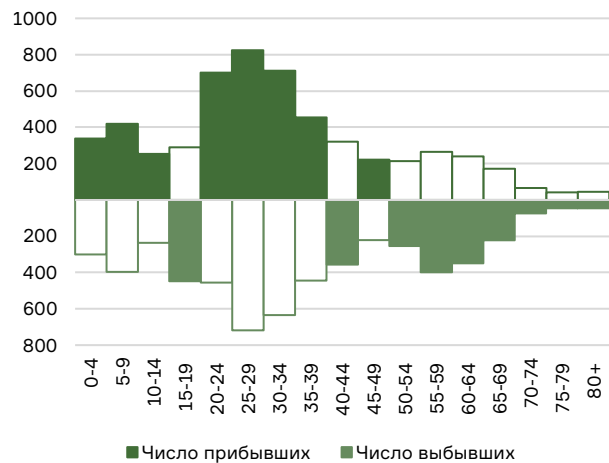


Рис. 13. Коэффициент миграционного прироста, ‰

**Таблица 1. Сравнительная возрастная структура миграции****Альметьевск****Нефтеюганск****Экономические показатели города и района**

Основную долю в общей структуре экономики района и города составляет нефтедобывающая промышленность — 81,4 %, оставшаяся доля — предоставление коммунальных, социальных услуг (5,3 %), оптово-розничная торговля обрабатывающая промышленность (3,5 %), транспорт и связь (2,25 %), строительство (1,3 %), сельское хозяйство (0,15 %), прочие (1,2 %).

**82 %**

Доля нефтедобывающей отрасли экономики

**Уровень доходов населения и инвестиций в Альметьевском районе**

Начиная с 2013 года тренд повышения среднемесячной заработной платы не снижается. Объем инвестиций в основной капитал имеет максимальное значение в 2015 году, минимальное за последние 5 лет в 2017 году, но после снижения наблюдается положительная тенденция роста.

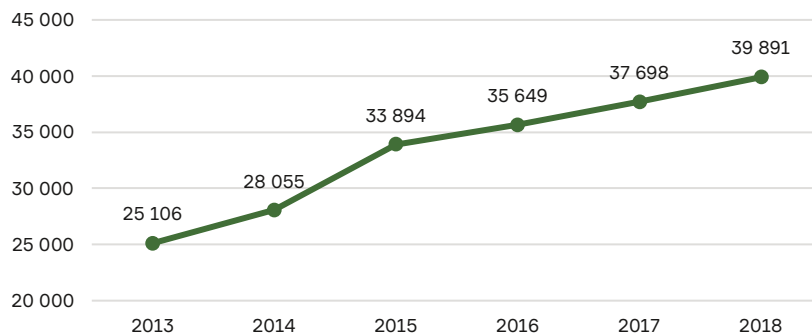


Рис. 14. Динамика среднемесячной номинальной начисленной заработной платы работников организаций, руб./мес.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> <http://almet'yevsk.tatar.ru/rus/ekonomika-i-pokazateli-rayona.htm>

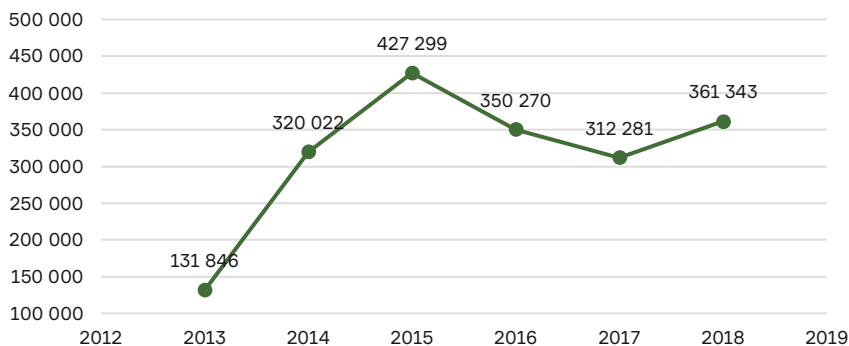


Рис. 15 Динамика объема инвестиций в основной капитал в расчете на 1 жителя с 2013 по 2019 годы, руб.<sup>23</sup>



Рис. 16. Главное здание ПАО «Татнефть»

В соответствии со Стратегией социально-экономического развития Альметьевского муниципального района Республики Татарстан на 2016-2021 годы и плановый период до 2030 года<sup>24</sup> одним из флагманских проектов в сфере развития человеческого капитала является следующее направление:

### «Альметьевск – центр притяжения населения на юго-востоке Республики Татарстан»<sup>25</sup>

На территории города действует 8 крупных промышленных предприятий, в том числе ПАО «Татнефть». Существуют уникальные проекты, такие как:

- продуктовый технопарк Ашале – уникальный проект, не имеющий аналогов по масштабу и специализации на территории Российской Федерации;
- промышленный парк Татнефть-Актив, предоставляющий в аренду площадки и оборудование во всех районах республики, в том числе и на территории города.

Альметьевск – современный, динамично развивающийся город, в котором с вниманием относятся к запросам жителей и повышению их качества жизни.

Культурная жизнь города обеспечивается 2 музеями, 4 домами культуры, парком аттракционов, Татарским драматическим театром и Альметьевской картинной галереей.

Основное место сосредоточения объектов инфраструктуры – центр города, наиболее высокая плотность объектов – на улице Ленина от Исполкома до Автовокзала, что уменьшает доступность объектов для горожан отдаленных жилых районов.

#### Плотность объектов городской инфраструктуры

Анализ существующей инфраструктуры города показывает, что в городе большое количество образовательных учреждений, особенно учреждений дополнительного образования. Но в то же время небольшое количество спортивных сооружений, в том числе: хоккейная арена, картинг, конноспортивная школа с ипподромом, дом каратэ, теннисный центр. Все спортивные учреждения расположены

<sup>23</sup> <http://almetyevsk.tatar.ru/rus/ekonomika-i-pokazateli-rayona.htm>

<sup>24</sup> <http://almetyevsk.tatar.ru/file/File/StrategiyaAMR2030.pdf>

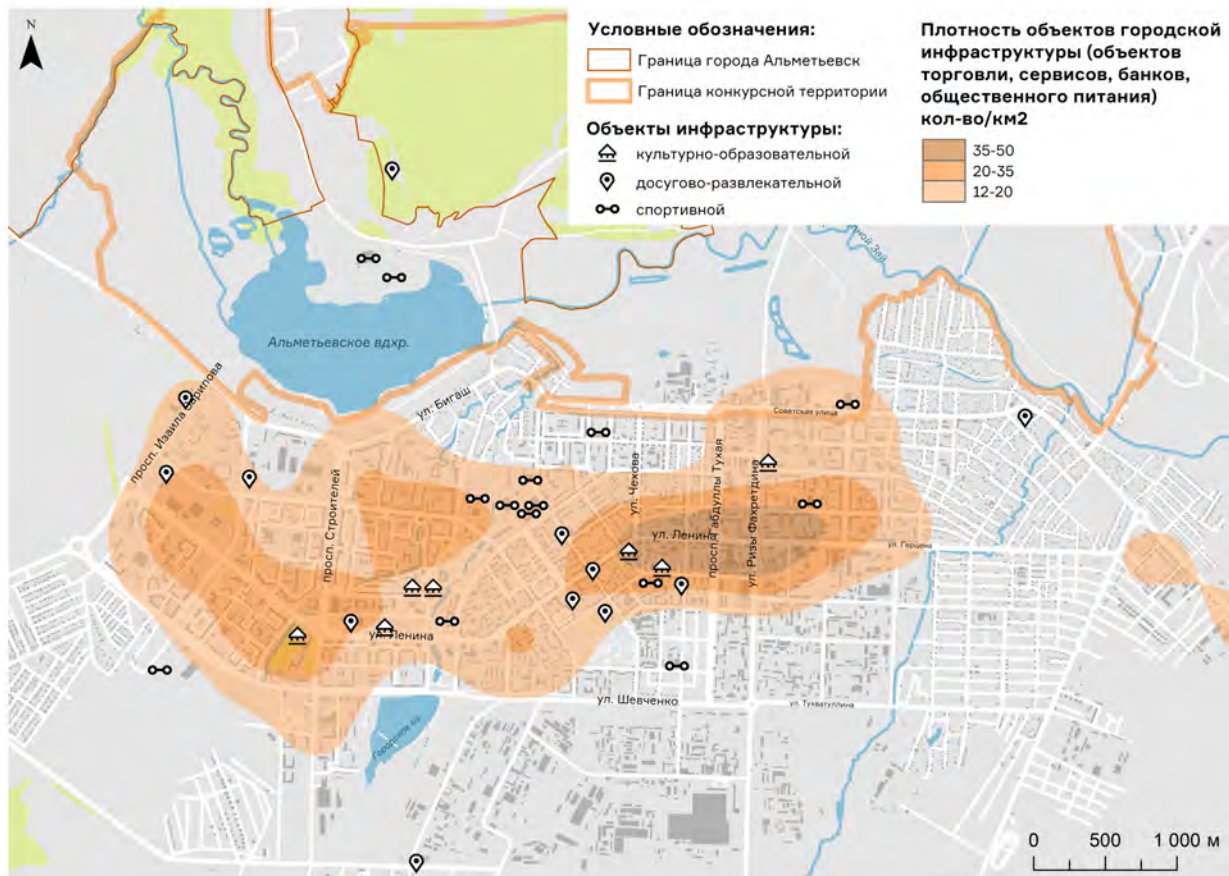
<sup>25</sup> Приоритетное направление 4.1.8. «Флагманские проекты в сфере накопления человеческого капитала»



преимущественно в центре города, в восточной части города отмечается большое количество частных фитнес-клубов.

Выявлен недостаток досуговых/развлекательных объектов, предназначенных для подростков и молодежи, например, кинотеатров и фуд-корт (Приложение 1).

Рис. 17. Плотность объектов городской инфраструктуры



### Характеристика строительной деятельности

По данным проведенного анализа в городе существуют различные предложения первичной и вторичной продажи объектов жилой недвижимости. В городе строится 2 жилых комплекса - мкрн. Алсу и ЖК «Новиков Сад» (Приложение 2). В мкрн. Алсу доступна программа социальной ипотеки, сам комплекс – типовой проект эконом класса, не имеющий внутренней инфраструктуры. В том же районе возводится ЖК «Новиков Сад» – комплекс комфорт класса, в котором предусмотрена внутренняя инфраструктура и закрытый двор.

Вторичный рынок более разнообразен, в продаже есть квартиры в разных локациях. По данным сайта ЦИАН<sup>26</sup> вторичных предложений продажи квартир в Альметьевске – 348, больше всего предлагают двухкомнатные и трехкомнатные квартиры.

Сравнивая Альметьевск с группой референтной городов, можно сделать вывод, что в Альметьевске положительная ситуация на первичном рынке недвижимости, хоть и не разнообразная (Приложение 3). Все проекты строящихся домов в рамках референтной группы – ти-

<sup>26</sup> <https://www.cian.ru>

повые проекты, не предлагающие покупателям индивидуального решения. Более того, в городе Нефтеюганск все строящиеся дома признаны проблемными, в Салавате из шести домов признаны таковыми три.

Отсутствие проблемных объектов строительства и ввод в эксплуатацию в установленные сроки – одни из факторов, формирующих инвестиционную ценность Альметьевска.

Одни из лучших социально-экономических показателей Альметьевска говорят о том, что город благополучен и инвестиционно привлекателен для нового жилищного строительства. Однако высокая обеспеченность городских жителей города площадью жилых помещений может убавить спрос, в связи с чем городу необходимы уникальные предложения.

## **Туризм**

Альметьевский район предлагает различные направления для регионального туризма. На территории района, кроме культурного направления, развиты другие виды туризма, такие как: медицинский, спортивный, промышленный, рекреационный.

На небольшом удалении от Альметьевска находятся два объекта: исторический — Кичуйский фельдшанец Ново-Закамской оборонительной линии и природный — озеро Акташский провал, которые могут стать региональными достопримечательностями, но на сегодняшний день объекты не имеют инфраструктуры и благоустройства.

Для полноценного развития инфраструктуры туризма на территории района необходимо качественное и количественное улучшение организаций, занятых в сопутствующей туризму сфере обслуживания (общественное питание, гостиницы, торговля и прочее). Стратегически важной целью в области туризма является выход на федеральный и международный рынок в качестве туристического объекта, а в сфере обслуживания обеспечение международных общепринятых стандартов качества предоставления услуг<sup>27</sup>.

<sup>27</sup> Стратегия социально-экономического развития Альметьевского муниципального района Республики Татарстан на 2016-2021 годы и плановый период до 2030 год<sup>а</sup>



## Градостроительная характеристика

Основными документами территориального планирования и градостроительного зонирования города являются следующие:

- Генеральный план города Альметьевска Альметьевского муниципального района Республики Татарстан<sup>28</sup> (с внесенными в 2017 г. изменениями в части границ населенного пункта с учетом эксплуатируемых магистральных нефтепроводов)<sup>29</sup>;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Альметьевск» Альметьевского муниципального района Республики Татарстан<sup>30</sup>.

В качестве основных направлений пространственного развития города Альметьевска Генеральным планом определены:

- северо-западное и западное направления в сторону ст. Калейкино, которая в дальнейшем может стать крупным железнодорожным центром, для размещения жилых районов секционной и усадебной застройки;
- юго-западное направление вдоль дороги Альметьевск — Чистополь и границы с микрорайонами «Яшлек», «Западные ворота»;
- северо-восточное в районе н.п. Урсала;
- южное вдоль дороги на территориях коллективных садов на расчетный срок под усадебное строительство.

Данные точки роста связывают ключевые планировочные и композиционные оси – магистральные улицы – улицы Ленина, Советская, Шевченко, Фахретдина, Чехова, Тукая, Шоссейная, проспект Строителей.

### Зоны пространственного развития

По данным Генерального плана территории жилой и общественно-деловой застройки занимают 11,0 % от площади территории города. Территории промышленных и коммунально-складских объектов — 8,7 % территории города. Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры — 12,3 % от площади территории города.

Общественно-деловые и жилые территории компактно сформированы вдоль линейно развивающихся общегородских улиц, имеющих меридианальное направление (ул. Ленина, Советская). В центральной части преобладает каменная жилая 2-3-4 этажная застройка. Для центральной части характерна прямоугольная сетка улиц, образованная городскими кварталами.

Общественный центр города Альметьевска развивается вдоль улицы Ленина, имеющей общегородское значение и пересекающих ее меридианальных направлений — проспект Строителей, ул. Радищева, ул. Чехова, ул. Тукая, ул. Фахретдина, ул. Шоссейная. Ядро городского центра находится на пересечении ул. Ленина, ул. Радищева, ул. Мусы Джалиля и сформировано на основе главной площади города со зданием администрации, нефтегазодобывающей компании «Альметьевнефть», Драматического театра. Вдоль ул. Гагарина и Чехова создана пешеходная зона в направлении р. Степной Зай.

<sup>28</sup> Утвержден Решением Альметьевского городского Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 23.11.2006 № 42

<sup>29</sup> Решение Альметьевского городского Совета Республики Татарстан от 31.05.2017 № 80

<sup>30</sup> Утверждены Решением Совета Альметьевского муниципального района от 25.12.2009 № 366

## Природно-рекреационный каркас города

Город Альметьевск расположен в пределах левобережной части р. Степной Зай. В геоморфологическом отношении большая часть города расположена на пойме, первой и третьей надпойменных террасах.

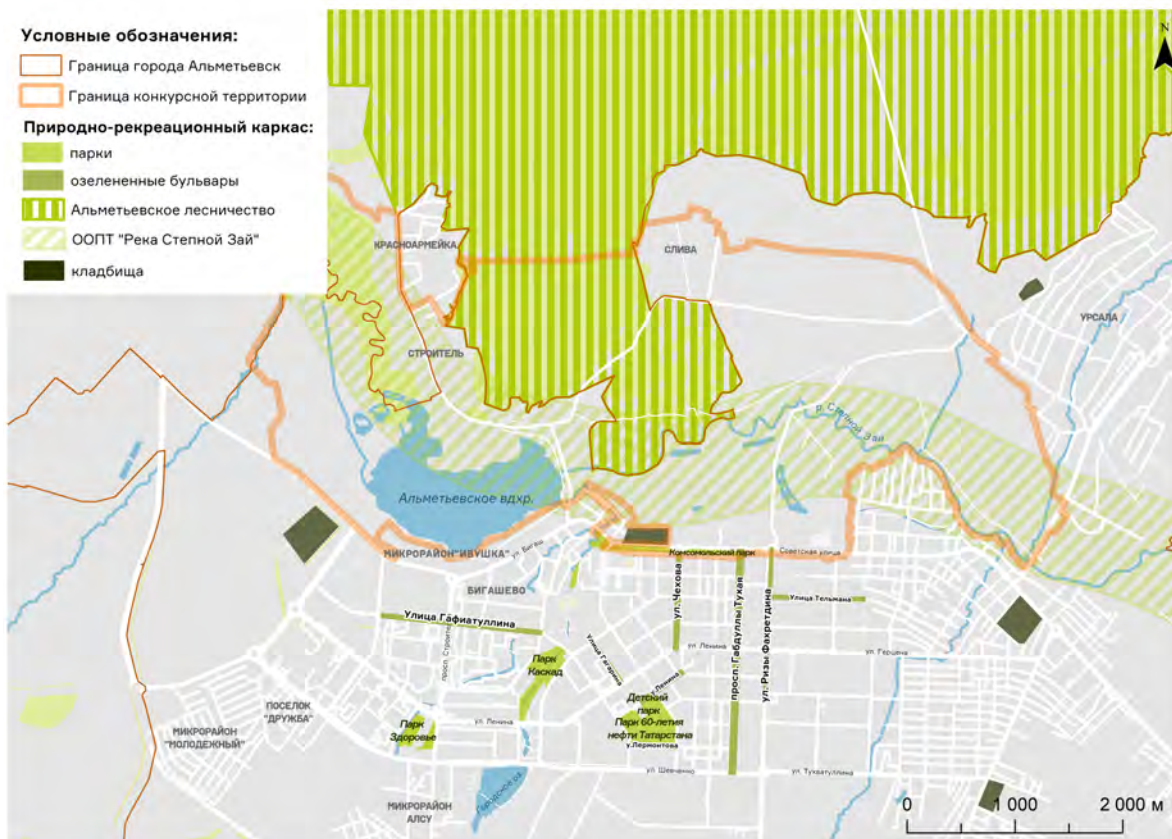


Рис. 18. Природно-рекреационный каркас

Природно-рекреационный каркас города формируется из природных составляющих – леса, болота, водоемы (водохранилище, реки Бигаш, Нариманка, Степной Зай), луга, — и из природно-антропогенных составляющих — скверы, бульвары, городской парк, коллективные сады, огороды, озеленение санитарно-защитных зон (СЗЗ).

Несмотря на то, что значительная часть территорий, потенциально пригодных для рекреационного использования, жилищного строительства находится в санитарно-защитных зонах предприятий, инженерных коммуникаций, нефте- и газопроводов и т.д., у города достаточно разнообразная система общественных пространств.

Отличаясь изначально довольно высоким естественным потенциалом, природный ландшафт территории г. Альметьевска теряет его в результате интенсивных антропогенных нагрузок.

В пределах существующей городской застройки расположены следующие озелененные территории:

- в центре Альметьевска — городской парк (ул. Лермонтова, ул. Ленина);
- бульвар по ул. Р. Фахретдина;
- бульвары по улицам 8 Марта, Тельмана;

- бульвар по пр. Тукая;
- бульвар по ул. Гафиатуллина
- бульвар по улицам Гагарина, Чехова.

Любимыми среди жителей считаются Альметьевский парк «Шамсинур», победивший в номинации «Общественное пространство» Всероссийского конкурса «Приметы городов» (2016 г.), каскад прудов с мостом влюбленных и плотиной (введен в эксплуатацию в 2003 г.), Комсомольский парк, городской парк имени 60-летия нефти Татарстана (реконструкция 2000-х гг.), парк «Здоровье», площадь перед ДК «Нефтьче», городской майдан, пешеходный променада по ул. Гагарина, проспект Габдуллы Тукая, туристско-рекреационная зона «Пляж», сквер «Литературный дворик», сквер «Яшьлек».

Согласно программе «Формирование комфортной городской среды на территории Альметьевского района на 2018-2022 годы»<sup>31</sup> на текущий момент благоустроены 1-я очередь Городского пляжа и Каскад прудов по ул. Белоглазова. В адресный перечень мероприятий также включены следующие общественные пространства:

- Альметьевское водохранилище;
- парк по ул. Зифы Балакиной (территория за ЦРБ);
- побережье р. Нарименки по ул. Промышленная / ул. Герцена;
- парк по ул. Геофизическая;
- сквер им. 60-летия г. Альметьевск;
- озеро по ул. Вахитова (Старый Альметьевск);
- 2-я очередь благоустройства каскада прудов;
- 2-я очередь благоустройства городского озера (от ул. Шевченко до ул. Объездная);
- побережье Степного Зая.

Текущий комплексный проект — реконструкция центральной улицы — Ленина и продолжение проекта развития велоинфраструктуры Альметьевска.

Все перечисленные общественные пространства расположены в «Старом Альметьевске» и не способствуют сбалансированному функциональному использованию территории всего города. Отсутствие планировочной связанности северной и южной частей создает разрывы в ландшафтном каркасе, основой которого являются река Степной Зая и водохранилище.

## Символический капитал территории

С целью создания собирательного образа Альметьевска проведен контент-анализ всех наименований и взаимосвязанных с городом содержательных элементов, в т.ч. истории города, внешнего облика, традиций местного сообщества, знаковых событий, имиджевых ресурсов.

- Альметьевск – «второй Баку», нефтяная столица Татарстана.
- Самый благоустроенный город России (2017). Также Альметьевский парк «Шамсинур» победил в номинации «Общественное пространство» Всероссийского конкурса «Приметы городов» (2016).
- Альметьевск — столица стрит-арта (5-летняя программа «Сказки о золотых яблоках»).

## 1 МЕСТО

Альметьевска за реализацию инновационных проектов по благоустройству территории (2017)

## >20

Объектов паблик-арта

<sup>31</sup> утверждена постановлением исполнительного комитета Альметьевского муниципального района от 09 января 2018 года № 04

- Альметьевск — Велосипедная столица России, «Русский Копенгаген» (велопарад «Альметьевск выбирает велосипед!», проект велоинфраструктуры от датской компании Copenhagenize Design Company).
- #ЛюбимыйАльметьевск (бренд 2015 г.).
- Альметьевск – Территория шахмат (Чемпионат Республики по шахматам).
- Альметьевск — федеральная инновационная площадка дополнительного образования (детский технопарк «Кванториум», Станция юных техников<sup>32</sup>).
- Альметьевск — стартап-столица России–2017;
- Экологическая культура градообразующего предприятия (решение природоохранных задач, технологии мониторинга состояния воздуха и воды, методы биоремедиации, Республиканский конкурс «ЭКОлидер»).
- Альметьевск – всероссийский спортивный центр (первая в республике велогонка «Тур де Татарстан», ипподром, регби, футбол, хоккей, воздухоплавание, лыжные гонки).
- Альметьевский краеведческий музей — финалист престижной премии в области событийного туризма Russian event awards (проект «Музейный перекресток»).
- Наиболее популярные сообщества: «Уличный театр Альметьевска», «Байк-сити – велосипеды Альметьевска»<sup>33</sup>, «Сноуборды»<sup>34</sup>, «Пейнтбол»<sup>35</sup>, Компьютерный клуб Good Game Arena<sup>36</sup>, Игровая зона Greenbox<sup>37</sup>, «Клуб молодых мам»<sup>38</sup>, «Мозгобойня».<sup>39</sup>



Рис. 19. Ключевые общественные пространства

<sup>32</sup> Согласно приказу №1563 Министерства образования и науки Российской Федерации от 31 декабря 2015 года

<sup>33</sup> <https://vk.com/bikecenter16>

<sup>34</sup> <https://vk.com/tramplinprokat>

<sup>35</sup> <https://vk.com/fenix116ru>

<sup>36</sup> [https://vk.com/gga\\_alm](https://vk.com/gga_alm)

<sup>37</sup> [https://vk.com/xbox\\_club\\_greenbox](https://vk.com/xbox_club_greenbox)

<sup>38</sup> [https://vk.com/topic-18202048\\_32872923](https://vk.com/topic-18202048_32872923)

<sup>39</sup> [https://vk.com/mzgb\\_almet](https://vk.com/mzgb_almet)



## Ключевые достопримечательности

Наиболее значимым смысловым ориентиром в пространстве города является Драматический театр, объединяющий в центральное городское ядро ключевые достопримечательности – культовые объекты, краеведческий музей и общественные пространства.

От других городов Татарстана Альметьевск отличает выбор в качестве флагманского направления в сфере культуры – «Креативные индустрии» с программой стрит-арт проекта «Сказки о золотых яблоках», который реализуется совместно с Институтом исследования стрит-арта из Санкт-Петербурга. Все истории, которые иллюстрируют художники, были собраны в Альметьевском районе или представляют собой фрагменты общего культурно-исторического наследия Татарстана. Первый этап проекта рассказывает об истории Альметьевского района, татарского языка и традициях деревенского дома, связанного с локальными образами природы региона.

Данный долгосрочный проект развития общественных пространств и локальных городских сообществ представляет собой потенциальный ресурс для реализации городских инициатив в области создания комфортной городской среды, развития инноваций и межинституционального диалога.

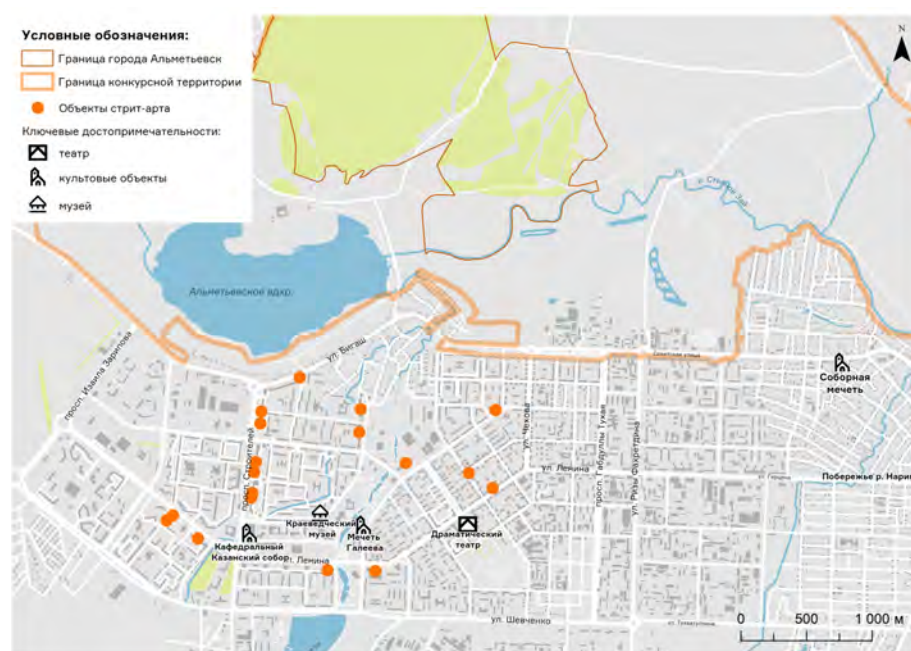


Рис. 20. Ключевые достопримечательности

Таким образом символический капитал Альметьевска строится из трех блоков:



# КОНКУРСНАЯ ТЕРРИТОРИЯ

Конкурсная территория расположена на севере города Альметьевска и занимает более 1700 га, в том числе около 270 га – участки Лесного фонда за пределами городской черты.

Большая часть территории приурочена к долине реки Степной Зай, пересекающей ее с юго-востока на северо-запад. На реке Степной Зай находится русловое Альметьевское водохранилище площадью 125 га. В северной части конкурсной территории располагаются крутосклонные увалы высотой до 276 м, покрытые преимущественно сосновыми, березовыми, смешанными лесами и лесостепенными лугами.

## Вид конкурсной территории со стороны Поташно-Полянского участкового лесничества

В пределах долины реки Степной Зай расположены многочисленные объекты нефтедобывающего комплекса ПАО «Татнефть»: нефтедобывающие скважины и промысловые нефтепроводы, в результате чего коренные луговые и степные ландшафты существенно трансформированы.

# 1707 га

Площадь конкурсной территории



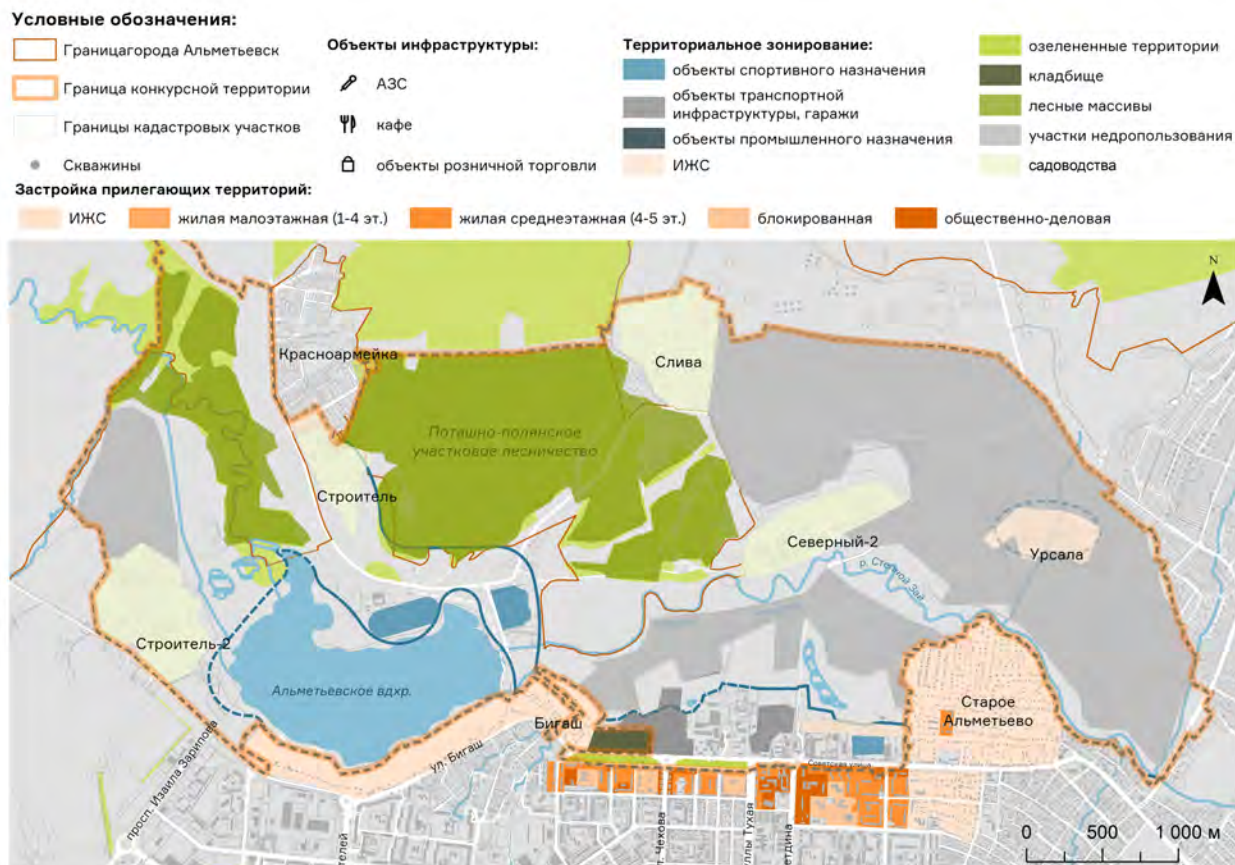


Рис. 21. Ситуационный план

В пределах конкурсной территории на залесённых склонах и вокруг Альметьевского водохранилища имеются объекты рекреационной инфраструктуры, многие из которых физически и морально устарели.

На территории расположены следующие объекты:

- спортивно-развлекательный комплекс «Снежинка», включающий центр лыжного спорта, ресторан «Сосновый бор», веревочный городок «флай-парк»;
- городское общественное пространство «Городской майдан»;
- старые лыжные трассы и комплекс трамплинов;
- ипподром и конноспортивная школа;
- «Экстрим-парк» и парк технических видов спорта (соревнования по мотокроссу, кроссу на снегоходах, велокросс и велотриал, гонки на квадроциклах и багги).





Городское общественное пространство «Городской майдан»



Территория Ипподрома



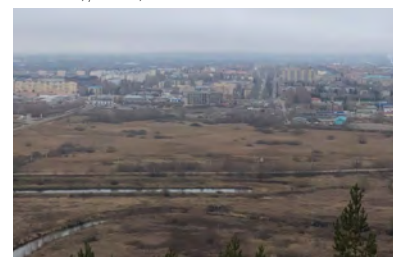
Территория «Экстрим-парка»



Старые лыжные трассы и комплекс трамплинов



Спортивно-развлекательный комплекс «Снежинка»  
<https://2gis.ru/almetyevsky/gallery/firm/70000001006635846/photold/15199648764215821>



Вид с северного склона на строящийся кампус

В настоящий момент для нескольких объектов разрабатывается документация по реконструкции и развитию существующей инфраструктуры. Планируется реконструкция лыжных трасс, комплекс трамплинов включен в программу по развитию лыжного спорта ПАО «Татнефть» для объединения с лыжными трассами СРК «Снежинка», объект «Экстрим парк» модернизируется под комплекс с учебным залом, складскими помещениями для хранения техники и триал-парком, концепция развития ипподрома заключается в перепланировке территории с размещением конно-спортивного манежа, конюшен, трибун и сопутствующей инфраструктуры, проект «Водный стадион» включает благоустройство береговой зоны и размещение взлетно-посадочной полосы гидросамолетов с посадкой на Альметьевское водохранилище.

В южной части конкурсной территории вдоль улицы Советской расположены участки с низкой степенью градостроительного освоения, для которых планируется перепрофилирование назначения с производственного на многофункциональное с формированием общественно-деловой зоны.

В настоящее время на данной территории строится кампус «Научно-исследовательского и учебного центра» для будущей Высшей нефтяной школы, которую планируется создать на базе Альметьевского государственного нефтяного института.

В пределах конкурсной территории расположены садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие товарищества (СНТ): Северный-2, Слива, Строитель. СНТ находятся в частной собственности. На территории товариществ занимаются выращиванием овощей, бахчевых, корнеплодных и клубнеплодных культур, грибов и трюфелей<sup>40</sup>. Альметьевское городское общество садоводов вновь возрождает огороды<sup>41</sup>.

## Генеральный план города Альметьевска

Генеральный план утвержден решением Альметьевского городского Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 23.11.2006 г. № 42 и в соответствии со статьей 25.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и согласован кабинетом министров Республики Татарстан.

Внесение изменений в генеральный план города Альметьевск (в части изменения границ населенного пункта с учетом эксплуатируемых магистральных нефтепроводов) приняты в 2016 г.



Рис. 22. Функциональное зонирование

На основании генерального плана конкурсная территория входит в природно-ландшафтный каркас, образующий природоохранную

40 <https://reabiz.ru/organization/1131644002500-snt-stroitel>

41 <http://almetjevsk.tatar.ru/almetjevskoe-gorodskoe-obshchestvo-sadovodov.htm>



и рекреационную функциональную подсистему города, который формируется системой водных пространств – реки Степной Зай, Альметьевского водохранилища, каскада прудов, и зеленых массивов, сформированных бульварами, городскими парками, скверами, планируемой рекреационной территорией вдоль реки Степной Зай.

Предусматривается озеленение прибрежных территорий реки Степной Зай, городского водохранилища, формирование на этих территориях рекреационных зон и мест массового отдыха населения, организация структурных планировочных выходов к реке и водохранилищу с территории жилой застройки и городских центров обслуживания.

## Связь с другими общественными пространствами

Конкурсная территория на юге непосредственно примыкает к Комсомольскому парку, бульварам вдоль улицы Чехова, Ризы Фахритдина и проспекту Габдуллы Тукая, соединяющему конкурсную территорию с общественными пространствами и рекреационными пространствами центральных районов Альметьевска.

## Ограничения по использованию территории

На большей части территории имеются ограничения по использованию, обусловленные наличием технических, охранных и санитарно-защитных зон от объектов нефтедобывающего комплекса.

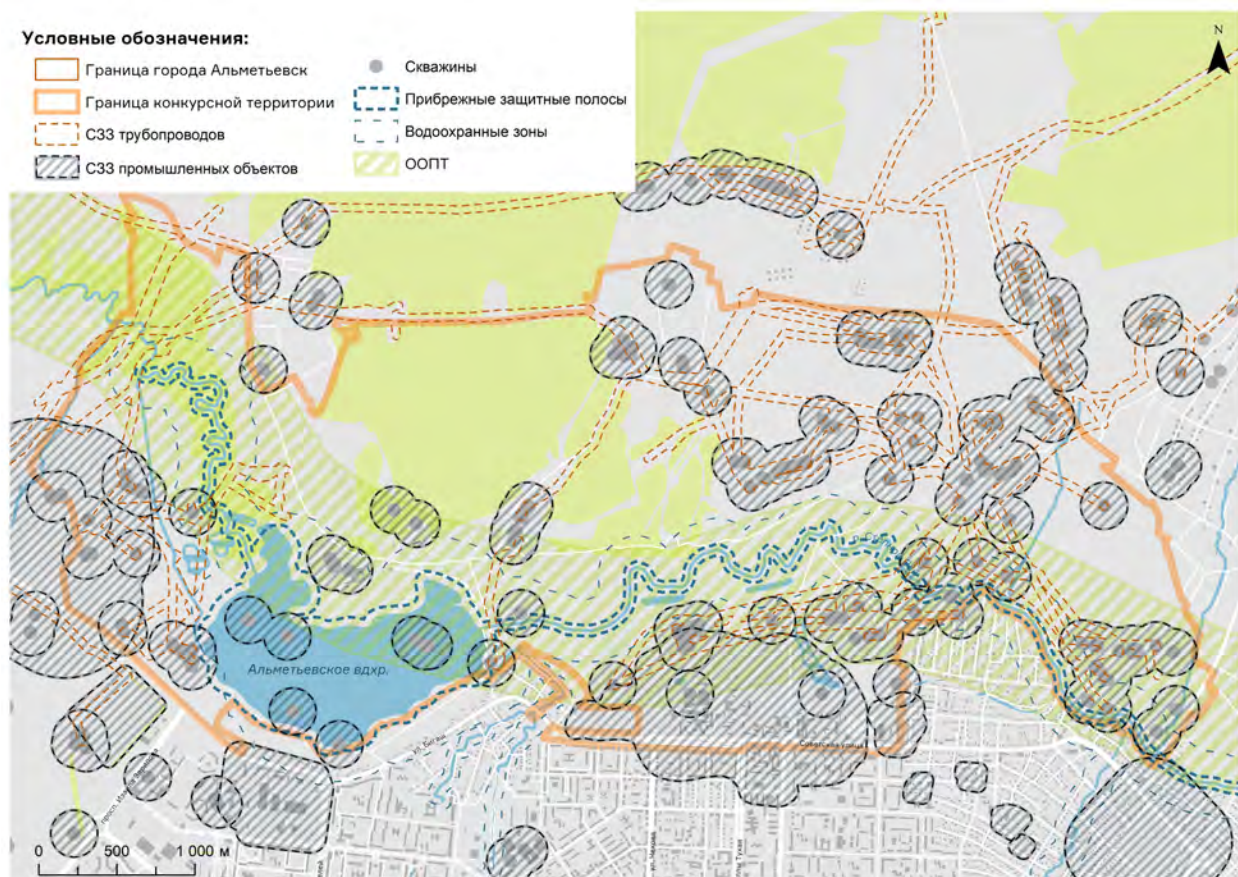


Рис. 23. Ограничения по использованию территории

## Транспортная доступность

В границах конкурсной территории транспортная инфраструктура недостаточно развита. На юге территория примыкает к одной из основных планировочно-транспортных осей города: улицам Советской и Бигаш, на севере проходит Садовая улица, но пересекается конкурсная территория только двумя асфальтированными дорогами: вдоль восточного берега водохранилища и улицей Ризы Фахретдина.

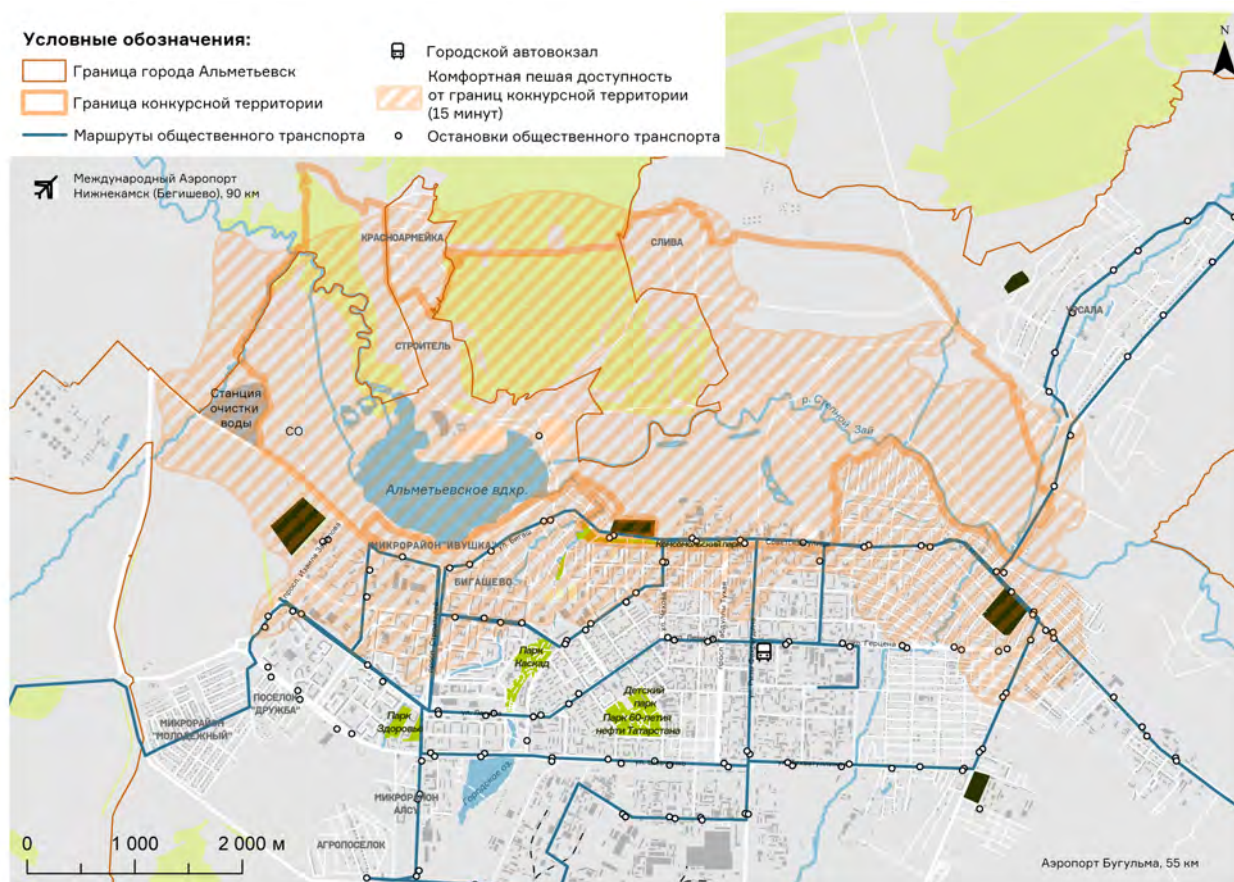


Рис. 24. Общественный транспорт

«15 минутной доступностью» от остановок общественного транспорта охвачена практически вся конкурсная территория, за исключением участка у северо-восточной границы. Тем не менее, заметна нехватка транспортного обслуживания объектов социально-досуговой инфраструктуры, в частности комплекса «Снежинка» и «Городского майдана».

Развитая в городе вело инфраструктура практически не захватывает конкурсную территорию, велодорожки проходят вдоль южной границы, а также вдоль восточной границы, огибая восточный берег водохранилища.



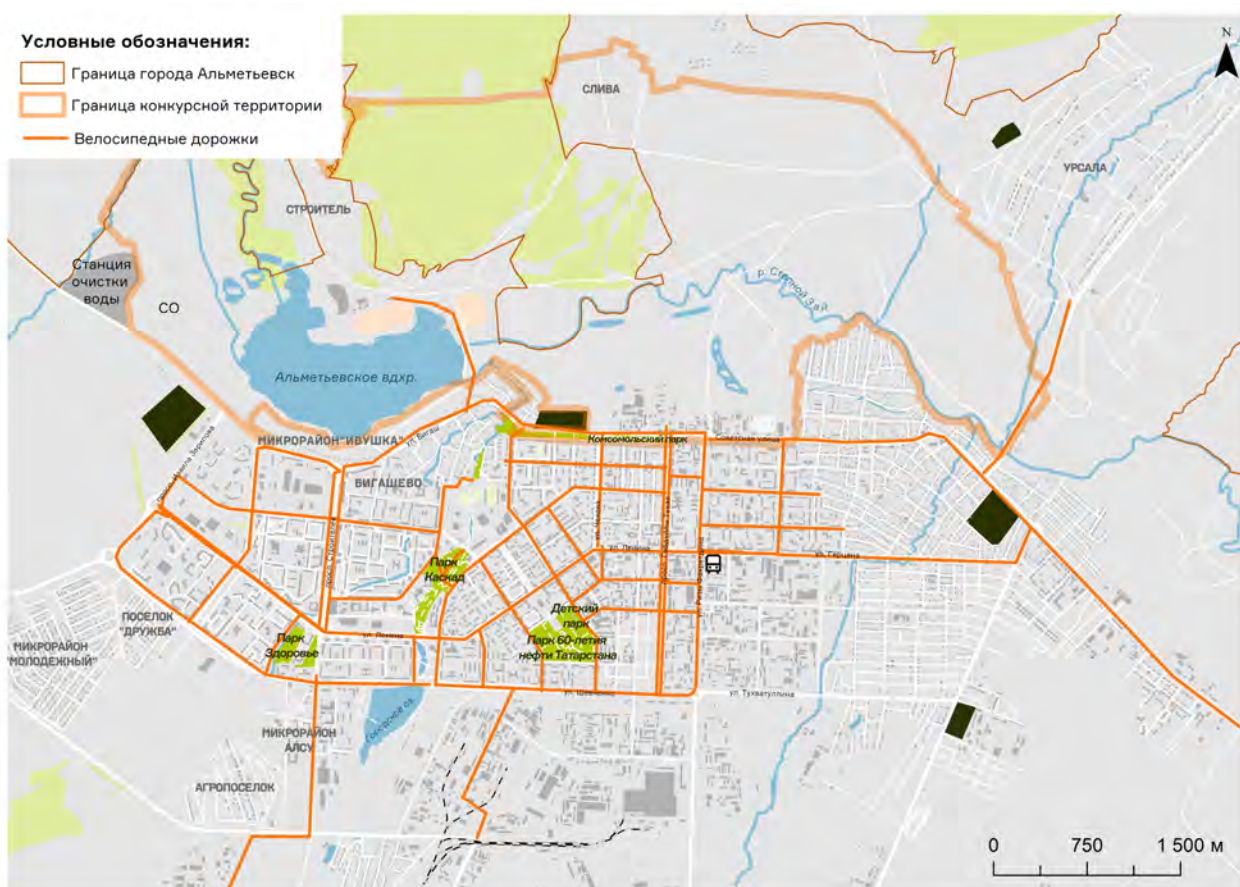


Рис. 25. Велотранспортная инфраструктура

## Река Степной Зай

Река берет свое начало на Бугульмино-Белебеевской возвышенности на отметке 300 м и имеет общее северо-западное направление течения. Общая протяженность реки составляет 238 км, а площадь бассейна – 5020 км<sup>2</sup>, в том числе в створе города – 2720 км<sup>2</sup>.

Питание р. Степной Зай в основном осуществляется за счет поверхностного стока. В период зимней и летней межени в питании реки принимают участие грунтовые воды. Русло реки извилистое, ширина русла в среднем течении колеблется от 10 до 25 км. Глубина в реке незначительная: порядка 1,0-1,5 м. В бассейне реки Зай крупные месторождения нефти, постоянная добыча ведется на территории Альметьевского, Бугульминского и Лениногорского районов республики<sup>42</sup>.

Долина реки Степной Зай с 1978 г. до 2019 г. являлась памятником природы регионального значения.



42 Материалы по обоснованию проекта генерального плана. Пояснительная записка. <http://almeteyevsk.tatar.ru>

Степной Зай подвержен разливам. В 2012 году в результате весеннего половодья в зоне затопления оказалось 202 дома<sup>43</sup>, был эвакуирован 131 человек<sup>44</sup>.

<https://energobar.livejournal.com/photo/album/282/?page=39>

43 <https://kam.business-gazeta.ru/article/57742>

44 <https://kam.business-gazeta.ru/article/57775>

## АНАЛИЗ МИРОВОЙ ПРАКТИКИ

Подбор релевантных примеров из мировой практики осуществлялся исходя из следующих факторов:

- природные особенности конкурсной территории;
- уникальный ландшафт долины реки Степной Зай;
- наличие техногенной трансформации ландшафтов в результате нефтедобычи;
- стратегические приоритеты Республики Татарстан, отраженные в Стратегии экологической безопасности Республики Татарстан и развития природно-ресурсного комплекса Республики Татарстан на 2017-2021 годы и на перспективу до 2030 года;
- экологическая политика ПАО «Татнефть» в области устойчивого развития и сокращения углеродного следа.

В результате были подобраны релевантные примеры по следующим направлениям:

- ревитализация браунфилдов;
- рекреационное использование водно-болотных угодий;
- создание образовательно-развлекательных парков с экотехнологическим уклоном.

### Мировые тренды ревитализации браунфилдов

Программа Агентства по охране окружающей среды США по ревитализации браунфилдов<sup>45</sup>

#### БРАУНФИЛД:

**недвижимое имущество, редевелопмент или повторное использование которого может быть затруднено реальным или потенциальным наличием опасного вещества или загрязнителя. Рекультивация земель и инвестиции в такое имущество позволяют снизить вред для окружающей среды и создают новые возможности для городского развития, альтернативу застройке загородных территорий.**

Программа Агентства по охране окружающей среды США направлена на стимулирование совместной работы городских администраций, местных сообществ и других стейкхолдеров по очистке и повторному использованию браунфилдов. Главным стимулирующим инструментом программы является грантовая поддержка.

**1995**

год старта программы

**\$29,3 МЛРД**

заемных средств выдано

**\$16,88**

прибыль с каждого доллара, вложенного в программу

**155 760**

рабочих мест создано

**1921**

территория очищена

**354,42 КМ<sup>2</sup>**

площадь земель, готовых к повторному использованию

<sup>45</sup> <https://www.epa.gov/brownfields/overview-epas-brownfields-program>

### Виды грантов:

- на расчет стоимости работ, экологическую экспертизу состояния территории и работу с местными сообществами;
- кредитование из возобновляемого кредитного фонда;
- на проведение очистных работ;
- многоцелевые гранты на выполнение очистных или оценочных работ для одной или нескольких территорий;
- на проведение исследований, планирование и разработку стратегий по очистке и ревитализации одной или нескольких загрязненных территорий;
- на обучение и переподготовку кадров в области охраны окружающей среды;
- техническая помощь, обучение и исследовательские гранты для организаций, помогающим местным сообществам работать с браунфилдами.

### Гудвин-колледж, Восточный Хартфорд, Коннектикут, США<sup>46</sup>



### Campus Map



**12,14 ГА**

площадь кампуса

**\$121,9 ТЫС.**

грант на оценочные работы от Агентства по охране окружающей среды

**\$115 МЛН**

общая стоимость очистки и ревитализации территории

Один из самых быстрорастущих колледжей штата, Гудвин-колледж приобрел земли вдоль реки Коннектикут для расширения своего кампуса. Эти земли были серьезно загрязнены продуктами нефтепереработки и свинцом. На грант, выделенный Агентством по охране окружающей среды США, колледж произвел оценку стоимости работ по очистке и ревитализации территории, а затем реализовал её на собственные средства и деньги из городского бюджета.

46 <https://www.epa.gov/sites/production/files/2014-03/documents/pbfoopportunities.pdf>



### Тренды, рекомендуемые к применению:

- ревитализация загрязненных территорий за счёт передачи их образовательным учреждениям под строительство для увеличения стоимости недвижимости рядом с кампусом, а также привлечения молодежи;
- стирание негативных коннотаций, связанных с браунфилдом, формирование нового бренда места, опирающегося на образовательные возможности.

## Парк «Би Бранч Крик Гринуэй», Дубьюк, Айова, США<sup>47</sup>



**1,6 КМ**

протяженность парка

**\$400 ТЫС.**

грант на оценочные работы от Агентства по охране окружающей среды

**\$219 МЛН**

общая стоимость проекта по контролю наводнений



Парк «Би Бранч Крик Гринуэй» является частью инфраструктуры по контролю за наводнениями и, в то же время, служит линейным парком вдоль ручья, где есть велопешеходная набережная, живописные виды, открытый амфитеатр, скамейки, освещение, зоны отдыха, места для рыбалки, водопад из известняка, сад, огород и биодренажные дорожки. Для создания этого парка была извлечена из-под земли старая ливневая канализация, скрывающая ручей под землей, и расчищена помойка, находившаяся на поверхности. Реализация подобного проекта стала возможной благодаря активному сообществу местных жителей и поддержке властей на всех уровнях.

47 [https://www.epa.gov/sites/production/files/2019-06/documents/bf\\_booklet.pdf](https://www.epa.gov/sites/production/files/2019-06/documents/bf_booklet.pdf)

**Тренды, рекомендуемые к применению:**

- экологическая реабилитация загрязненных прибрежных территорий и создание рекреационных зон для повышения качества жизни местных жителей и привлечения туристов;
- создание парка на месте браунфилда как драйвер для активизации местных сообществ и дальнейшего редевелопмента целого района.

**Квартал доступного жилья Лас-Брисас, Сигнал-Хилл, Калифорния, США<sup>48</sup>**

Начиная с 1920-х годов город Сигнал-Хилл, штат Калифорния, подвергался воздействию нефтяной промышленности. В 2000 году город разработал комплексный проект ревитализации, в который входили решения для различных проблем, включая нехватку доступного жилья в районе Лас-Брисас. На первом этапе строительства в 2003 году были открыты жилой комплекс на 92 квартиры, общественный центр с детскими учреждениями, компьютерные классы и парк. Проект имел успех и в 2005 город решил строить вторую очередь на браунфилдах. Для этого был получен грант от Агентства по охране окружающей среды на работы по экологической оценке территории. В результате оценки была выявлена небольшая степень загрязнения почвы нефтью, свинцом и метаном. Для очистки была установлена система метановых барьеров, а затем проведена повторная оценка, которая не выявила никаких угроз, опасных для здоровья. После завершения всех этих процедур началось строительство второй очереди на 60 квартир, завершившееся в 2006 г. Таким образом, благодаря грантовой поддержке на проведение первоначальной экологической экспертизы, даже такой небольшой городок, как Сигнал-Хилл (11 тыс. жителей), смог привлечь дополнительные средства от государственных и частных инвесторов и превратить пугающий криминогенный квартал в наполненный жизнью комфортный район.

**Тренды, рекомендуемые к применению:**

- привлечение финансирования от государственных или частных инвесторов на первоначальное исследование территории для определения степени загрязнения;
- использования браунфилдов для решения проблемы нехватки доступного жилья.

**570 ГА**

площадь поселения

**66 ГА**

площадь браунфилдов

**\$400 ТЫС.**

грант на оценочные работы от Агентства по охране окружающей среды

**\$20 МЛН**

общая стоимость проекта

## Мировые тренды рекреационного использования водно-болотных угодий

### Парк Янвэйчжоу, Цзиньхуа, Китай, Turenscape <sup>49</sup>



Парк Янвэйчжоу, что переводится как «воробьиный хвост», находится между двумя реками, сливающимися в одну. В проекте представлено устойчивое и воспроизводимое решение для территорий, подверженных регулярным наводнениям. Вместо того, чтобы бороться с ними при помощи традиционных бетонных дамб, парк «подружился» с наводнениями благодаря использованию затопляемых пешеходных дорожек и многоярусных террас для растений. Наводнения приносят плодородный ил, который откладывается на террасах и обогащает почву для высоких трав, родных для этой среды обитания, что позволяет экономить на удобрениях и поливе. Ландшафтные работы проводились с минимальным вмешательством в существующие особенности берегового рельефа, с сохранением естественной растительности и биоразнообразия. Конструкция пешеходного моста вдохновлена образом традиционного китайского дракона, изгибающегося в танце. Мост создает не только физическую связь между берегами рек, но и укрепляет культурную и локальную идентичность Цзиньхуа.

## 26 ГА

парковый комплекс

## 700 М

протяжённость пешеходного моста

## 2014

год постройки

## 40 000

посетителей в день

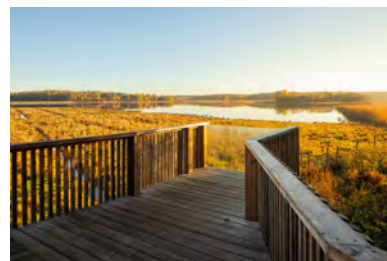
#### Тренды, рекомендуемые к применению:

- сохранение и включение водно-болотных угодий в рекреационный каркас города;
- использование локальных растительных и строительных материалов;
- органическая интеграция существующих зданий в окружающую среду;
- поиск устойчивых решений для контроля за наводнениями;
- работа с ландшафтом как основной инструмент формирования уникальных впечатлений у посетителей;
- решение функциональных задач по созданию новых связей при помощи мостов с учетом эстетико-культурных и исторических особенностей территории.

<sup>49</sup> Источник: <http://landezine.com/index.php/2015/03/a-resilient-landscape-yanweizhou-park-in-jinhua-city-by-turenscape/>



## Тропа Lammassaari Boardwalk, Хельсинки, Финляндия, Nomaji<sup>50</sup>



Тропа находится в крупнейшей заповедной зоне водно-болотных угодий в Хельсинки, которая входит в сеть «Натура 2000» и охраняется Рамсарской конвенцией. Эта территория популярна среди местных жителей, в частности, для наблюдения за птицами, однако окружающая среда очень хрупкая, поэтому выходить за пределы тропы не разрешается. В рамках реконструкции экотропы был установлен новый дощатый настил из сибирской лиственницы, шириной 1,5 м и длиной 860 м, с двумя приподнятыми платформами для бёрдвотчинга и завершающийся смотровой площадкой со стеклянными стенами, расположенной на высоте 3 м. В целях минимизации отходов и экономии материала, основание от старого настила было интегрировано в новый проект. В Финляндии этот проект является одним из первых примеров использования современных дизайнерских и строительных решений высокого качества при создании экологических троп.

### Тренды, рекомендуемые к применению:

- включение водно-болотных территорий в городскую рекреационную зону способствует продвижению активного отдыха и здорового образа жизни;
- повышение доступности природных угодий для туристов, устранение физических и психологических барьеров, затрудняющих посещение;
- создание маршрутов, интересных как эстетически, так и пространственно, используя все возможности рельефа для изменения перспективы.

## 860 М

протяженность маршрута

## 2017–2018

годы строительства

## 1000

посетителей в день (летний сезон 2018 г.)

<sup>50</sup> Источник: <http://landezine.com/index.php/2019/02/lammassaari-boardwalk-by-nomaji/>

## Мировые тренды создания образовательно-развлекательных парков с эко-технологическим уклоном

### Парк «Гэс Уоркс», Сиэтл, США<sup>51</sup>



Парк расположен на берегу озера Юнион, напротив центральной части Сиэтла, на территории бывшего завода по газификации угля. Город приобрел землю под парк в 1965 г. и спустя 10 лет работ по реконструкции он открылся для широкой публики. Из грунта, извлеченного в ходе работ, получился холм, популярный для проведения различных общественных мероприятий, запуска воздушных змеев и прогулок. С него открывается непревзойденный панорамный вид на озеро и городской пейзаж. Ричард Хааг, ландшафтный архитектор парка, описывал свою работу по редактированию конгломерата промышленных башен, труб и навесов как «прореживание леса». Центральная часть завода – котельная – была превращена в место для пикника со столами и решетками для гриля, а вентиляционно-компрессорный корпус – в игровую площадку под открытым небом, с лабиринтом из ярко раскрашенных заводских механизмов. Этот новаторский проект получил большую общественную поддержку и изменил отношение к постиндустриальным ландшафтам в обществе. Он считается революционным, благодаря использованию естественных процессов биоремедиации для рекультивации загрязненных почв.

#### Тренды, рекомендуемые к применению:

- сохранение промышленного наследия и его адаптивное использование в ландшафте;
- применение замаскированного строительного мусора для формирования рельефа и обзорных площадок;
- использование естественных процессов биоремедиации для рекультивации загрязненных почв.

## 1975

год открытия

## 8,3 ГА

площадь

## 2013

год включения в Национальный реестр исторических мест США

#### **БИОРЕМЕДИАЦИЯ:**

использование живых организмов – бактерий, дрожжей, грибов, водорослей и растений – для детоксикации загрязняющих веществ (поллютантов) или снижения их концентрации в окружающей среде

<sup>51</sup> Источник: <https://tclf.org/landscapes/gas-works-park>

## Парк Ариэль Шарон, Тель-Авив, Израиль, Latz + Partner<sup>52</sup>



Экологический парк, созданный на месте свалки отходов «Хирия» на юго-востоке от Тель-Авива. В 1998 г. на свалке накопилось 25 млн т отходов и было принято решение закрыть её. В 2004 г. был проведен открытый международный конкурс, целью которого было придумать, как рекультивировать образовавшуюся гору мусора, превратить её в знаковую достопримечательность и не дать ей рухнуть в русло реки Аялон. Проект победившего бюро Latz + Partner включает в себя террасу, предотвращающую обвалы мусорных масс в реку, систему каналов для отвода воды и слой защиты от метановых испарений, состоящую из слоя «биопластика», поверх которого насыпан гравий и метровый слой чистой почвы. Однако метановый газ под пластиком продолжает использоваться как источник энергии для внутренних нужд парка, например, освещение, и для ближайшей текстильной фабрики. Большое внимание в парке уделяется переработке мусора – на вершине горы находится павильон, посвященный рециклингу, проходят различные мероприятия и праздники. У подножья горы расположились центр разделения отходов, экологический мусороперерабатывающий завод, производящий мульчу, и завод по переработке строительных материалов, которые организуют экскурсии для детей и взрослых, образуя образовательный тематический парк, где любой желающий может узнать, как перерабатывать и сортировать мусор. Парк привлекает израильтян и туристов, что является ярким подтверждением того, как нестандартная для разбивки парка территория с тяжелыми условиями оказывает огромное влияние на его популярность.

### Тренды, рекомендуемые к применению:

- создание экологических образовательно-развлекательных центров при парках, посвященных проблемам загрязнения почв, переработки мусора, изменению климата, декарбонизации и другим вызовам современности;
- максимальное использование биологических источников энергии;
- рациональная организация системы водоотведения и защиты от наводнений.

## 2004–2015

период реализации

## 841 ГА

площадь

## \$250 МЛН

примерная стоимость

## 7 МЛН М<sup>3</sup>

загрязненной почвы извлечено

## 60 М

высота холма

<sup>52</sup> Источник: <http://landezine.com/index.php/2016/01/the-hiriya-landfill-by-latzpartner/>



## Парк культуры «Нефтяной резервуар», Сеул, Корея, Seogoo Neo + RoA Architects <sup>53</sup>



Секретное нефтехранилище из 5 резервуаров, построено в 1978 г., в 2000 г. было закрыто, так как находилось слишком близко к стадиону для чемпионата мира по футболу 2002 г. Территория долгое время использовалась как парковка, пока в 2014 не провели архитектурный конкурс на создание парка культуры и отдыха. Одним из главных условий было сохранение нефтяных резервуаров, как ценных объектов промышленного наследия Сеула, с изменением их функции на культурно-развлекательную. Проект победителя был реализован, он включает в себя преобразование парковки в площадку для мероприятий, общественный центр в виде стеклянного резервуара, с кафетерием, конференц-залом и лекционным пространством. Другие резервуары превратились в выставочный зал, музей, сцену для мероприятий и информационный центр. Один из резервуаров оставили без изменений, чтобы подчеркнуть память места.

### 2014–2017

период реализации

### 10,1 ГА

площадь территории

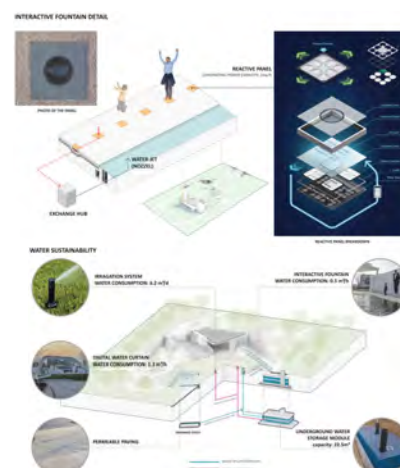
### \$24 МЛН

примерная стоимость реконструкции

#### Тренды, рекомендуемые к применению:

- трансформация объектов промышленного наследия с уважительным отношением к их истории;
- работа с контекстом, смысловым и событийным наполнением пространства;
- учёт ландшафтно-рельефных особенностей, грамотное, сбалансированное сочетание природных и промышленных элементов.

## Longfor G-Park, Пекин, Китай, Instinct Fabrication<sup>54</sup>



Ландшафтный эксперимент по интеграции самых передовых технологий в рекреационную зону. Расположен на северо-западе Пекина, недалеко от офисов всемирно известных IT-компаний, таких как Huawei, Lenovo, Baidu. Парк позиционирует себя как возможную будущую модель управляемого современными технологиями интерактивного ландшафта. Эти технологии встроены в структуру парка не явно, а скрыто, они не бросаются в глаза, в соответствии с предельно минималистичным дизайном среды.

## 2018

год открытия

## 0,5 ГА

площадь

### Основные дизайнерские решения:

- Интерактивный обмен энергией – преобразование движений тела в электричество при помощи реактивных панелей, собирающих энергию от шагов/прыжков;
- Автономная экосистема – парк сам обеспечивает себя водой и энергией при помощи тонкопленочных солнечных элементов и резервуаров для хранения и повторного использования дождевой воды;
- Офис на свежем воздухе – передвижной бокс на 5-10 человек со стеклянными стенами, переключающимися в матовый или прозрачный режим.

Благодаря большому количеству посетителей и интересу со стороны IT-компаний, местные власти приняли решение профинансировать дальнейшее расширение парка. Кроме того, Baidu и другие компании начали искать способы связать свою деятельность и ландшафтную индустрию. Этот проект открывает совершенно новый взгляд на то, что ландшафт может предложить людям, обществу и даже экономическому развитию территории.

### Тренды, рекомендуемые к применению:

- знакомство посетителей парка с рециклингом и альтернативными источниками энергии в развлекательно-игровой форме, при помощи современных технологий;
- парк как экспериментальная площадка для высокотехнологических компаний.

<sup>54</sup> Источник: <http://landezine.com/index.php/2019/05/longfor-g-park-by-instinct-fabrication/>



# ПРИНЦИПАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ И КЛЮЧЕВАЯ ИДЕЯ РАЗВИТИЯ

Ключевая идея развития формировалась исходя из существующей проблематики конкурсной территории с учетом стратегических направлений развития Республики Татарстан и задач социально-экономического развития города Альметьевска, а также корпоративной политики градоформирующего предприятия ПАО «Татнефть».

Экологизация городской среды на основе устойчивого, динамичного развития экономики, создания благоприятной окружающей среды и эффективного использования природных ресурсов является одним из приоритетов стратегического развития Республики Татарстан на перспективу до 2030 года.

Согласно корпоративной политике ПАО «Татнефть» в области охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности:

*Компания признаёт глобальные вызовы, проблемы и тенденции, связанные с аспектами устойчивого развития, придерживается положений Глобального договора ООН, инициатив ООН по принципам ответственного инвестирования (UNPRI), Целей устойчивого развития ООН, утверждённых резолюцией A/RES/70/1 Генеральной Ассамблеи ООН 25.09.2015, Программы ООН по окружающей среде (ЮНЕП), а также Основополагающих принципов корпоративного управления и Социальной хартии российского бизнеса».*

Более того, «компания признает значимость запроса общества на переход к более чистой энергии и учитывает фундаментальный тренд изменения энергетического баланса в сторону менее углеродоемких видов топлива, освоения новых источников энергоносителей в целях снижения выбросов парниковых газов, а также в долгосрочной перспективе возможность сценариев перехода глобальной энергетической системы к декарбонизации, расширению использования низкоуглеродистых технологий и энергоносителей, и в целом к низкоуглеродной мировой инфраструктуре».<sup>55</sup>

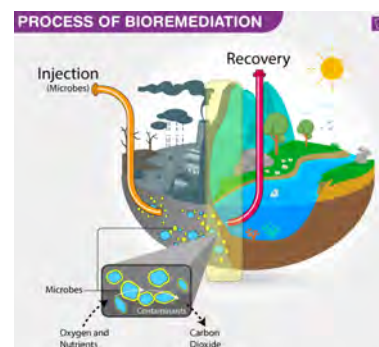
Также компания «обеспечивает принятие управленческих решений по развитию корпоративной системы учета и управления выбросами парниковых газов в сторону их снижения и сокращения углеродного следа».

Ключевая идея развития конкурсной территории основана на следующих принципах

- Объединение всех направлений развития территории идеей декарбонизации, как одной из составляющих устойчивого развития.
- Ревитализация нарушенных территорий, восстановление ландшафтов и сохранение ценных природных объектов.
- Развитие эко-ориентированного «эдьютейнмента» – распространения основ экологической культуры в познавательно-развлекательной форме с использованием современных технологий.

## ДЕКАРБОНИЗАЦИЯ

сокращение использования ископаемого топлива и переход на возобновляемые источники энергии



<sup>55</sup> <https://www.tatneft.ru/ekologiya/ohrana-okruzhayushchey-sredi-i-obespechenie-ekologicheskoy-bezopasnosti?lang=ru>

- Применение «зеленых» технологий при создании объектов инфраструктуры и размещении объектов различного функционального назначения.
- Оптимизация использования потенциала территории с учетом запросов жителей города.

Особенности выбранной идеи развития конкурсной территории в совокупности с указанными предпосылками предполагают принципиальную модель развития территории, прилегающей к Альметьевскому водохранилищу на реке Степной Зай, отвечающую на внешние и внутренние риски.

На основе системы природно-рекреационного каркаса, ограничений по использованию территории, функционального зонирования и планировочных связей, расположения объектов городской инфраструктуры конкурсная территория подразделяется на следующие пять принципиальных зон:

- эколого-реабилитационная в западной части Альметьевского водохранилища;
- эколого-реабилитационная с созданием инновационных общественных образовательных пространств вдоль долины реки Степной Зай;
- водно-рекреационная вокруг береговой зоны Альметьевского водохранилища;
- ландшафтно-рекреационная, включающая ключевые объекты рекреационной инфраструктуры на залесенных увалах;
- многофункциональная, расположенная в южной части конкурсной территории вдоль улицы Советской.



**Принципиальная модель развития**

# ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕ- НИЯ

# ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗРАБОТКЕ МАСТЕР-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К АЛЬМЕТЬЕВСКОМУ ВОДОХРАНИЛИЩУ НА РЕКЕ СТЕПНОЙ ЗАЙ В ГОРОДЕ АЛЬМЕТЬЕВСК РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

## 1. Соответствие конкурсных предложений ключевой идее развития территории

Конкурсные предложения должны основываться на стратегической идее декарбонизации среды, экологизации развития, а также воплощать идентичность города как «нефтяной столицы» Республики Татарстан и способствовать формированию знакового общественного пространства для жителей города, узнаваемого за пределами Альметьевска и являющегося его «имиджевой» составляющей.

## 2. Экореабилитация ландшафта

Реализация конкурсных предложений должна обеспечить экореабилитацию ландшафтов долины реки Степной Зай и прилегающих природно-рекреационных территорий, а также способствовать ревитализации техногенных трансформированных ландшафтов зоны размещения объектов нефтедобывающего комплекса.

## 3. Комплексность развития

Комплексность предполагает разработку сценария сбалансированного развития различных функциональных зон конкурсной территории, интегрирующего запланированные к размещению объекты и учитывающего намерения по редевелопменту производственных и коммунально-складских зон, а также проводимые мероприятия по благоустройству городских общественных пространств.

Сбалансированное развитие территории обеспечивается за счет всестороннего учета существующих предпосылок развития конкурсной территории, в том числе:

- формирования единого ландшафтного планировочного каркаса территории, основой которого являются река Степной Зай и водохранилище;
- функционально-планировочной организации территории, обеспечивающей как внутреннюю взаимосвязанность всех формируемых зон, так и связанность с существующими элементами планировочной структуры, общественными пространствами и объектами инфраструктуры прилегающих частей города;
- объединения всех функциональных зон общей инфраструктурой; реализацией сценария развития территории, обеспечивающего комфортное пребывание в формируемых общественных пространствах представителей различных целевых аудиторий: жителей прилегающих районов, жителей города и гостей города.

#### **4. Оптимизация использования ландшафтно-рекреационного потенциала территории**

Конкурсные предложения должны содержать решения по рекреационному использованию территории с учетом ее ландшафтного своеобразия, а также отвечать на запросы горожан и учитывать существующую досугово-рекреационную инфраструктуру, в том числе:

- отвечать всем критериям комфортности, включая инклюзивность среды;
- предлагать современные инфраструктурные решения, адаптированные к запросам различных целевых аудиторий;
- представлять возможности реализации досуговых сценариев, способствующих здоровому образу жизни, экологическому образу жизни, креативному потенциалу и личностному росту.

#### **5. Соответствие конкурсных предложений мировым трендам**

Конкурсные предложения должны соответствовать мировым трендам создания экологичной рекреационной инфраструктуры и ревитализации браунфилдов, сохранения локальной идентичности в сочетании с применением новейших технологических решений, формированию нового бренда места, опирающегося на образовательные возможности и активизацию местных сообществ.

#### **6. Подход к мастер-планированию как к механизму развития территории**

Конкурсные предложения должны разрабатываться исходя из понимания мастер-плана как документа, определяющего архитектурно-градостроительные особенности пространственного развития территории и содержащего систему мер по его реализации – социальной, экономической, экологической и иной направленности. При этом мастер-план разрабатывается на основании анализа внутренних и внешних рисков долгосрочного развития территории и с учетом интересов различных групп населения. Подобный подход к пространственному развитию при реализации мастер-плана требует разработки не только архитектурно-градостроительных и инфраструктурных решений, но и институциональных мероприятий и предложений по механизмам их реализации.

#### **7. Этапность реализации**

Конкурсные предложения должны предусматривать поэтапную реализацию намерений по развитию территории с выделением участка первой очереди. Итогом реализации каждого этапа должны стать целостные функционально-планировочные комплексы: рекреационные комплексы, общественные пространства, комплексы застройки, функционирование которых не осложняется реализацией работ последующих этапов.

#### **8. Социально-экономическая эффективность и инвестиционная привлекательность наиболее значимых объектов**

Конкурсные предложения должны оптимизировать затраты на создание и последующую эксплуатацию территории и обеспечивать долгосрочный положительный социально-экономический эффект для жителей города.



Необходимо определить эффективную структуру финансирования, включая бюджетные, институциональные и внебюджетные источники, а также предложить механизмы управления, способствующие устойчивому функционированию территории и наиболее значимых объектов.

# ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПОДГОТОВКЕ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. Соответствие требованиям Технического задания.
2. Соответствие документам территориального планирования<sup>56</sup> и градостроительного зонирования<sup>57</sup>, Правилам благоустройства<sup>58</sup> муниципального образования «город Альметьевск» Альметьевского муниципального района Республики Татарстан, а также нормативам градостроительного проектирования Республики Татарстан<sup>59</sup>.
3. Мастер-план территории, прилегающей к Альметьевскому водохранилищу на реке Степной Зай, должен соответствовать идее декарбонизации среды и мировым трендам ревитализации браунфилдов.
4. Комплексность подхода и сбалансированность функционального использования территории. В мастер-план должны быть заложены принципы и мероприятия, направленные на экореабилитацию ландшафтов долины реки Степной Зай.
5. Предлагаемые мастер-планом сценарии развития должны обеспечивать оптимизацию ландшафтно-рекреационного использования территории и разнообразие досугово-рекреационной инфраструктуры, транспортную и пешеходную доступность и привлекательность для различных целевых аудиторий.
6. Архитектурно-ландшафтные решения должны формировать узнаваемый образ и уникальную идентичность территории при соблюдении принципов композиционно-художественного единства, целостности общего архитектурно-ландшафтного решения, стилистической взаимосвязи с окружающими территориями.
7. Принципиальная реализуемость предложений мастер-плана, наличие в составе конкурсного предложения конкретных мероприятий и механизмов по его реализации.
8. Социально-экономическая эффективность решений мастер-плана в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

<sup>56</sup> Генеральный план, утвержденный Решением Альметьевского городского Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 23.11.2006 № 42

<sup>57</sup> Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Совета Альметьевского муниципального района от 25.12.2009 № 366

<sup>58</sup> Правила благоустройства, утвержденные Решением Альметьевского городского Совета от 06.10.2006 № 47

<sup>59</sup> Республиканские нормативы градостроительного проектирования, утвержденные постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 27.12.2013 № 1071

# СОСТАВ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПЕРВОГО ЭТАПА

### 1. ЗАЯВКА

Заявка заполняется на официальном сайте конкурса [info@al-metyevsk.tatar](mailto:info@al-metyevsk.tatar), размещаемом в сети Интернет.

### 2. ПОРТФОЛИО

Включает в себя до 5 релевантных примеров в области градостроительства, архитектуры, проектирования, создания и развития общественных пространств.

### 3. ЭССЕ

Эссе должно содержать описание ключевых идей и подходов к разработке мастер-плана территории долины реки Степной Зай. Объем эссе не должен превышать 5 000 знаков (с пробелами).

### 4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВИЗУАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ (СХЕМЫ, РЕНДЕРЫ И Т.Д.) НА УСМОТРЕНИЕ УЧАСТНИКОВ КОНКУРА

## СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ВТОРОГО ЭТАПА

**На втором этапе участники предоставляют:**

Архитектурно-градостроительную концепцию развития территории долины реки Степной Зай (масштаб предоставления материалов 1:5000).

Детализированная архитектурно-градостроительная концепция развития участка первой очереди реализации мастер-плана.

**Состав материалов второго этапа:**

- альбомы, включая пояснительную записку и материалы визуализации предлагаемых решений;
- планшеты;
- презентация;
- видеоролик с элементами 3D-моделирования;
- иные материалы на усмотрение участников, необходимые для обоснования конкурсных идей.

# РАМОЧНОЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ МАСТЕР-ПЛАНА

## **1. Комплексная оценка потенциала развития конкурсной территории:**

- 1.1 Экологические, градостроительные, социально-экономические и иные предпосылки, определяющие потенциальные возможности и ограничения развития конкурсной территории.
- 1.2 Оценка инфраструктурной обеспеченности города и конкурсной территории, включая инженерное обеспечение и транспортное обслуживание.
- 1.3 Ключевые проблемы пространственного развития, внешние и внутренние риски.
- 1.4 Оценка запросов жителей, правообладателей земельных участков, существующих намерений по использованию территории органами исполнительной власти и бизнес сообществом.
- 1.5 Комплексная оценка предпосылок развития территории с учетом действующих ограничений по использованию и существующих намерений по развитию.

## **2. Ключевая идея и Стратегия развития конкурсной территории на период 2020–2030 гг.:**

- 2.1. Цели и принципы развития конкурсной территории в увязке со стратегическими приоритетами развития г. Альметьевска.
- 2.2. Приоритеты и перспективы пространственного развития, исходя из ландшафтного своеобразия и природной ценности территории, экологических проблем, существующих запросов жителей, ресурсных возможностей.
- 2.3. Ключевые принципы ревитализации территории, экореабилитации нарушенных земель, создания природно-рекреационных комплексов, применения «зеленых технологий».
- 2.4. Принципиальная модель развития конкурсной территории исходя из комплекса предпосылок, с учетом внешних и внутренних рисков.
- 2.5. Схема принципиального функционального зонирования с обоснованием участка первой очереди реализации конкурсных предложений.

## **3. Архитектурно-градостроительная концепция развития:**

- 3.1 Функционально-планировочная организация территории, включая предложения по инфраструктурному наполнению выделенных функциональных зон.
- 3.2 Принципиальные архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения применительно к объектам каждой из выделенных зон.
- 3.3 Ландшафтно-архитектурные решения ключевых общественных пространств.
- 3.4 Принципиальные схемы транспортного обслуживания и инженерного обеспечения формируемых зон.
- 3.5 Рамочные технико-экономические показатели развития территории.
- 3.6 Механизмы пространственного развития, реализующие предложенный сценарий, включая институциональные мероприятия и мероприятия по усилению государственно-частного партнерства.

3.7 Мероприятия, обеспечивающие поэтапную реализацию концепции.

**4. Детализированная архитектурно-градостроительная концепция развития участка первой очереди реализации.**

**5. Оценка социально-экономической эффективности предложенного сценария развития территории и инвестиционной привлекательности наиболее значимых объектов:**

5.1. Сетевой план-график поэтапной реализации мероприятий мастер-плана на 2020-2030 гг. с указанием возможных источников финансирования.

5.2. Социально-экономическая эффективность реализации предложенного сценария развития.

5.3. Социально-экономическая эффективность предложений первой очереди реализации,



# Приложения

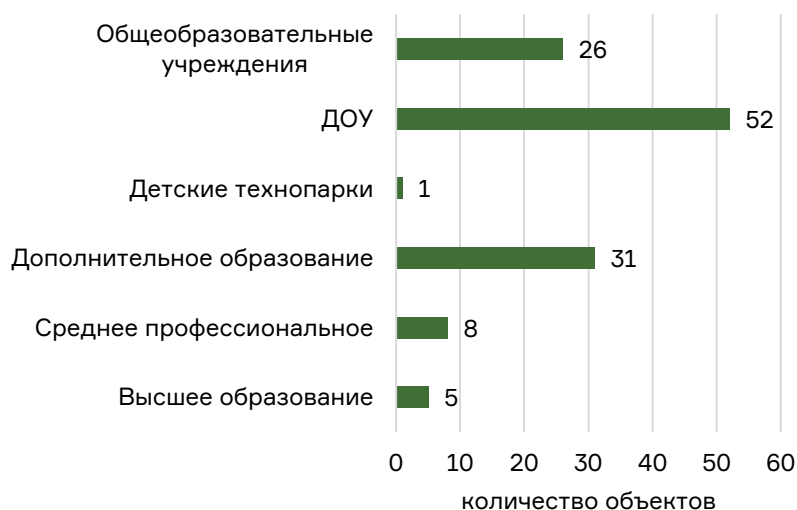
# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

## АНАЛИЗ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДА

### АЛЬМЕТЬЕВСКА

В городе образовательную функцию выполняют 147 учреждений, в том числе 5 вузов. Ведущий вуз – Альметьевский нефтяной институт, подготавливающий специалистов в области нефтегазовой промышленности. В институте более 5 % обучающихся — иностранные студенты из 7 стран СНГ<sup>60</sup>. Центр подготовки кадров «Татнефть» (школа буровых кадров), который обеспечивает непрерывное образование сотрудников ПАО «Татнефть».

Также в городе функционируют 2 уникальных проекта дополнительного детского образования: детский технопарк «Кванториум» и «Станция юных техников».



Культурная жизнь города обеспечивается 2 музеями, 4 домами культуры, парком аттракционов, Татарским драматическим театром и Альметьевской картинной галереей. Также в городе популярны уличные площадки для проведения мероприятий (более 9 площадок).

На территории бывшего универмага «Татарстан» будет построен Общественно-культурный центр<sup>61</sup>, включающий в себя: Центр технического творчества для детей и молодежи, музей Нефти, экспозиционные залы и площадки для временных выставок, кафе с кулинарией. Окончание строительства запланировано в 2020 году.

На территории города действуют крупные промышленные предприятия, такие как:

- ПАО «Татнефть»;
- ОАО «Алнас»;
- АО «Альметьевский трубный завод»;
- ООО «Таграс-Холдинг»;
- ОАО «СМП-Нефтегаз»;

## 1300

обучающихся в детском технопарке парке Кванториум



Рисунок. Рендер общественно-культурного центра

## 102 KM

общая длина велодорожек в городе

60 <https://www.agni-rt.ru/institut/ob-institute/vizitnaya-kartochka/>

61 <https://www.business-gazeta.ru/article/378720>

- ОАО «Альметьевский завод «Радиоприбор»;
- ООО «Баулюкс»;
- ООО «Чулочно-носочная фабрика «АЛСУ» (бренд - Носкофф).

Одним из знаковых учреждений здравоохранения в городе является Медико-санитарная часть ПАО «Татнефть». Медико-санитарная часть оказывает высокотехнологические медицинские услуги по диагностике, лечению и реабилитации различных заболеваний. Ежегодно только в стационаре учреждения получают медицинскую помощь более 5 тысяч иногородних пациентов. География медицинского туризма наших пациентов распространилась не только на области Республики Татарстан, но и Москву, Санкт-Петербург, Магадан, Ижевск, Ульяновск, а также на Украину, Казахстан и Белоруссию.<sup>62</sup>

Спортивная инфраструктура представлена несколькими крупными спорткомплексами, включающими в себя различные функции, такими как: «Нефтяник», «Алнас», «Юбилейный» и «Татнефть». Кроме них в городе находится картинг, дом каратэ, шахматный клуб, теннисный центр, центр художественной гимнастики и небольшое количество фитнес-клубов.

В непосредственной близости от города, в селе Поташная Поляна, находится спортивно-оздоровительный комплекс ЯН<sup>63</sup>.

Комплекс включает в себя<sup>64</sup>:

- санаторий-профилакторий;
- гольф-поле (тренировочное поле);
- спорткомплекс с бассейном, спортивными площадками;
- горнолыжный склон (7 освещенных горнолыжных трасс различной категории сложности):
  - четыре горнолыжные трассы: зеленая – 907 м, синяя – 710 м, две красные – 817 м и 788 м;
  - одна трасса для сноуборда – 890 м;
  - одна трасса для зорба;
  - две трассы для сноутюбинга по 250 м;
  - освещенная трасса для прогулочных беговых лыж;
  - каток.

Согласно Федеральному перечню туристских объектов<sup>65</sup> гостиница горнолыжного комплекса ЯН имеет 3 звезды, а санаторий-профилакторий – 4 звезды.

Сравнения горнолыжный комплекс ЯН с другими комплексами в республике, можно увидеть, что ЯН – один из ведущих комплексов, обладающий одними из лучших характеристик.

## НЕФТЯНИК

городская команда по хоккею с шайбой, ведущая историю с 1964 года



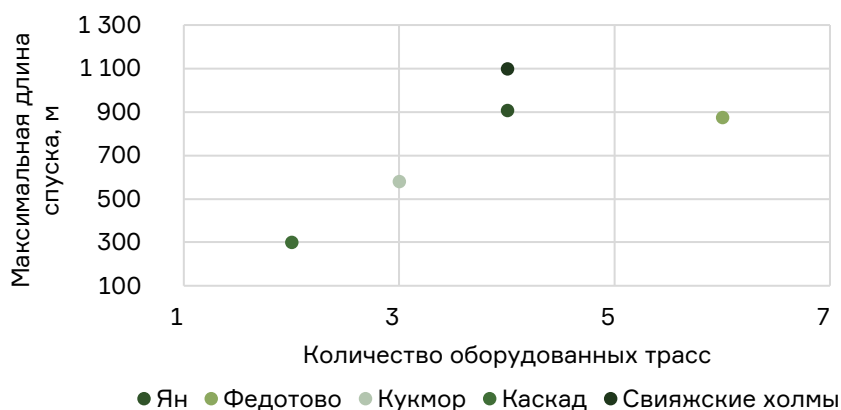
<http://yan.tatneft.ru/gornolizhniy-kompleks/fotoalbom/?lang=ru>

62 <http://msc.tatneft.ru/medical-tourism>

63 <http://yan.tatneft.ru/gornolizhniy-kompleks/fotoalbom/?lang=ru>

64 Стратегия социально-экономического развития Альметьевского муниципального района Республики Татарстан на 2016-2021 годы и плановый период до 2030 года

65 <https://классификация-туризм.пф/displayAccommodation/search>



### Горнолыжные курорты Республики Татарстан

В северо-западной части города находится спортивно-развлекательный комплекс «Снежинка» и конноспортивная школа с ипподромом.

В комплексе «Снежинка»<sup>66</sup> расположены:

- прокат спортивного инвентаря;
- центр лыжного спорта;
- ресторан;
- караоке-бар;
- комплекс саун;
- бильярдный зал;
- веревочный парк «Флай Парк»;
- прокат беседок;
- технический центр по обслуживанию снегоходов.

На территории лесного массива в районе комплекса проходят старые лыжные трассы, разработан проект реконструкции по программе лыжного спорта ПАО «Татнефть». По проекту лыжные трассы в будущем будут соединяться с комплексом трамплинов, расположенного в районе городского майдана на склоне.

К северу от Альметьевского водохранилища находится конноспортивная школа и ипподром. Конноспортивная школа была открыта в 2006 году, программа школы включает в себя подготовку по 3 основным олимпийским направлениям: конкур, выездка, троеборье. С целью привлечения детей и молодежи к занятиям конным спортом, КСШ тесно сотрудничает с общеобразовательными школами и детскими дошкольными учреждениями, проводятся обзорные экскурсии. Проводятся благотворительные мероприятия для детей – инвалидов. Также школа участвует во всех внутригородских мероприятиях с показательными выступлениями на лошадях. Всем желающим предоставляются услуги проката и предоставление лошадей для свадебных фотосессий<sup>67</sup>.

Сегмент развлечений не разнообразен, функционируют игровые клубы, развлекательный центр со спортивными функциями, детские игровые клубы (комнаты). В городе функционирует только один крупный торгово-развлекательный центр «Панорама»<sup>68</sup>. В нем расположены кинотеатр, фуд-корт, магазины средней ценовой категории.



<https://yandex.ua/maps/org/snezhinka>

## 8 ГА

территория конноспортивной школы и ипподрома



<http://almetievsk-ru.ru/news/goryachie-novosti/19897>

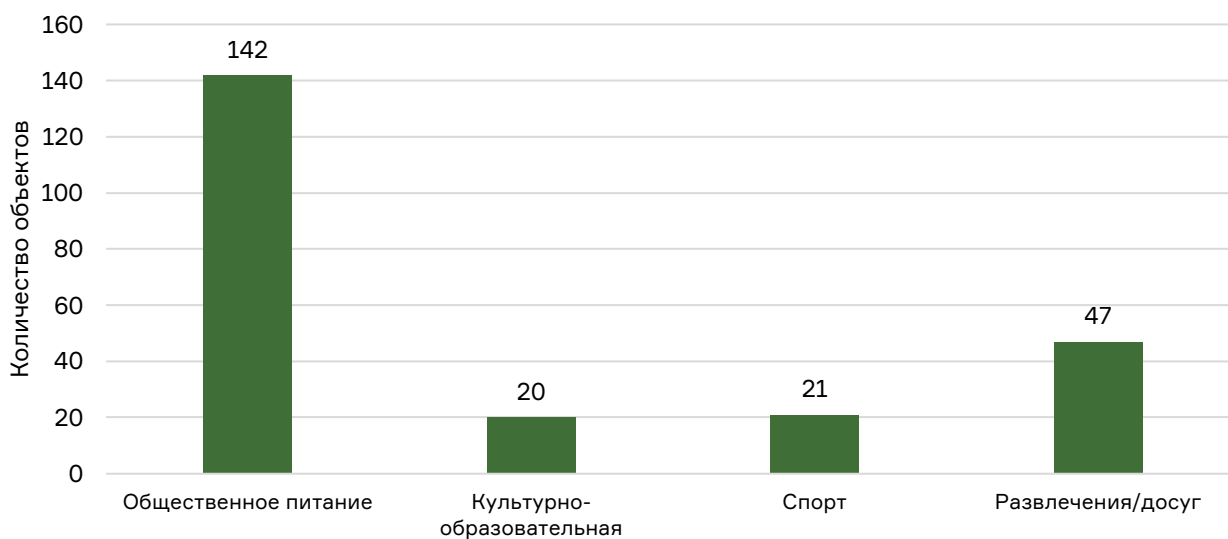
<sup>66</sup> по данным собственника СПК Снежинка

<sup>67</sup> <https://vk.com/public131085733>

<sup>68</sup> <http://panorama-almet.ru>



В городе представлено более 140 точек общественного питания, примечательно присутствие сетевых фаст-фудов, в основном все предприятия сосредоточены в центре города.



*Объекты инфраструктуры города Альметьевск, объединенные по функциям*

Также на территории города располагаются 23 гостиницы, с номерным фондом более 381 единиц. Согласно Федеральному перечню туристских объектов<sup>69</sup> классифицированы только 8 из них, максимальное количество звезд – 3.



<http://panorama-almet.ru>

### Региональный туризм

Город Альметьевск и Альметьевский район предлагает различные направления для регионального туризма. На территории района, кроме культурного направления, развиты другие виды туризма, такие как: медицинский, спортивный, промышленный, рекреационный.

Альметьевск по праву считается одним из основных спортивных центров Республики Татарстан. За 2018 год проведено более двухсот спортивно-массовых мероприятий, в которых приняли участие почти 60 тысяч человек, растет спартакиадное движение, с каждым годом увеличивается число участников соревнований<sup>70</sup>. Большим потенциалом обладает спортивно-оздоровительный комплекс ЯН, так как на территории республики небольшое количество горнолыжных комплексов.

Медицинское направление туризма обеспечивают такие учреждения, как: медико-санитарная часть ОАО «Татнефть», Альметьевский филиал республиканского клинического онкологического диспансера.

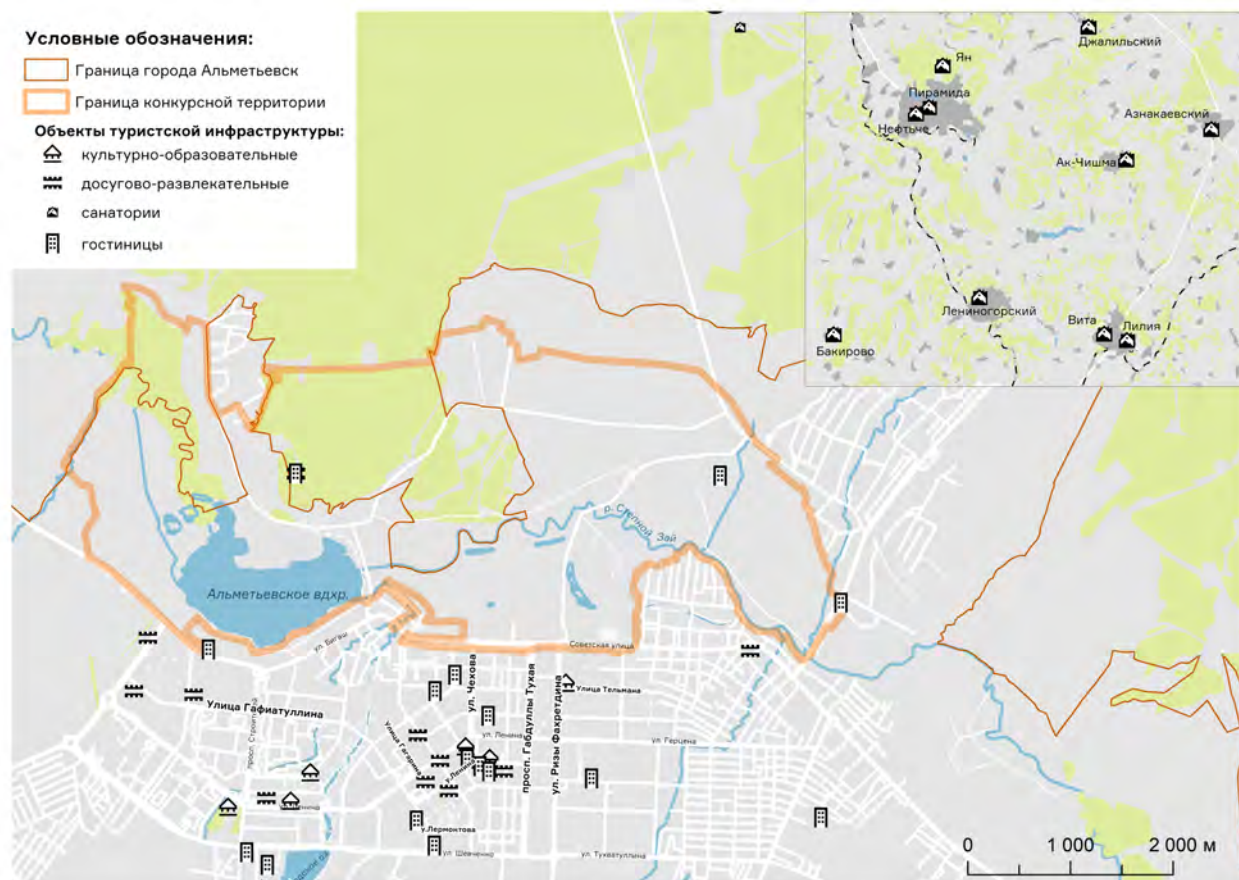
Объектами рекреационного туризма являются различные санатории-профилактории и детские лагеря, находящиеся на территории района.

69 <https://классификация-туризм.рф/displayAccommodation/search>

70 <http://almetyevsk.tatar.ru/rus/index.htm/news/1363969.htm>

## Объекты туристской инфраструктуры

В рамках реализации инициативы Президента Республики Татарстан Рустама Минниханова по организации в республике промышленного туризма, Альметьевская чулочно-носочная фабрика «Алсу», выпускающая продукцию под торговой маркой «Носкофф», пригла-



шает желающих посетить производство<sup>71</sup>.

Также гостей принимает ОАО «Алнас», специализирующаяся на изготовлении насосного оборудования.

В 2017 году была создана АНО «Центр развития туризма Альметьевской агломерации», которая является координатором для полномасштабного запуска Проекта и содействует деятельности, направленной на поиск, восстановление (сохранение) объектов и территорий муниципальных образований Закамья<sup>72</sup>. В 2018 году проект организации «Золотая подкова Татарстана» выиграл грант в Фонде Президентских грантов. На сегодняшний день тур выходного дня по юго-востоку Татарстана с отправлением из Казани предлагает туристическое агентство «ИнтурМед», а промышленные туры - «Ниагара Тур».

Для полноценного развития инфраструктуры туризма на территории района необходимо качественное и количественное улучшение организаций, занятых в сопутствующей туризму сфере обслуживания (общественное питание, гостиницы, торговля и прочее). Стратегически важной целью в области туризма является выход на феде-

71 БИЗНЕС Online»: <https://www.business-gazeta.ru/article/333341>

72 <https://президентскиегранты.рф/public/application/item?id=96e2529e-5d8c-4a25-9482-49a6ec0386fd>

ральный и международный рынок в качестве туристического объекта, а в сфере обслуживания обеспечение международных общепринятых стандартов качества предоставления услуг<sup>73</sup>.

На территории Альметьевского района находятся исторические и природные объекты, которые можно отнести к достопримечательностям:

- Кичуйский фельдшанец Ново-Закамской оборонительной линии - оборонительная линия или исторический вал был построен в начале восемнадцатого века, для защиты и укрепления тогдашних границ государства;
- озеро Акташский Провал – памятник природы регионального значения. Провал образовался в 1939 году.

Обе достопримечательности не благоустроены, что не позволяет реализовать их потенциал.



<https://wiizh.livejournal.com/33422.html>



<https://www.alt.kp.ru/daily/26391.5/3268171/>

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ

### Первичный рынок недвижимости в Республике Татарстан

#### Программа социальной ипотеки

27 декабря 2004 года принят Закон Республики Татарстан № 69-ЗРТ «О государственной поддержке жилищного строительства в Республике Татарстан» и с 2005 года фонд реализует Программу социальной ипотеки.

Основным направлением деятельности фонда является реализация жилищных программ, принятых Правительством Российской Федерации, органами государственной власти Республики Татарстан и органами местного самоуправления, а также реализация жилья населению Республики Татарстан на принципах социальной ипотеки, ипотечного кредитования граждан и юридических лиц<sup>74</sup>.

Согласно Генеральному плану города Альметьевск были частично реализованы мероприятия по застройке районов нового жилищного строительства («Западные ворота», «Яшлек», «Алсу»). В рамках программы в 2018 году было введено в эксплуатацию несколько многоквартирных жилых домов (17 790 кв.м) и квартиры были переданы 69 семьям - участникам программы в результате конкурса (розыгрыша)<sup>75</sup>.

Также один из участков, выделенных для жилой застройки, находится в стадии проектирования (мкрн «Парковый»).

По данным администрации Альметьевского района<sup>76</sup> обеспеченность жителей жильем на декабрь 2018 года составляет 27,1 кв.м/чел., что выше принятого расчетного республиканского показателя к 2025 году (26 кв.м/чел.)<sup>77</sup>.

В целях оценки динамики жилого рынка недвижимости был проведен анализ объема вводимых площадей в 2014 - 2018 годах. В рамках города тренд снижения незначителен, в то же время на уровне республики динамика положительная. Стоит отметить, что в объем вводимых площадей входят не только многоквартирные жилые дома, но и дома индивидуального жилого строительства.

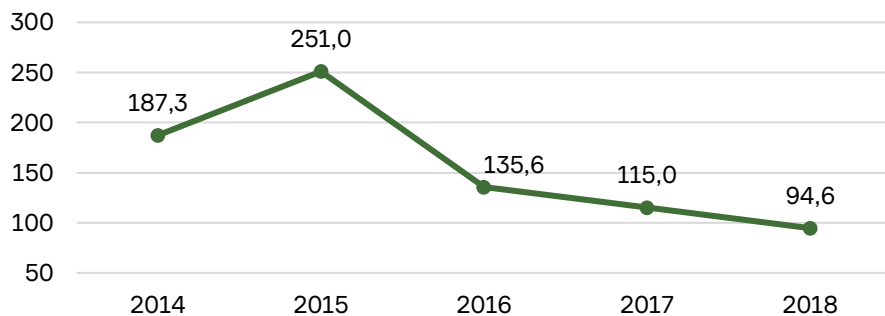
Всего за 2018 год на территории республики было введено 2 140 тыс. кв.м жилья, лидером по вводу является Казань, где было введено 916 тыс. кв.м и строится в 2019 году 1 646 тыс. кв.м.

74 <https://mail.gilfondrt.ru/private/news.php>

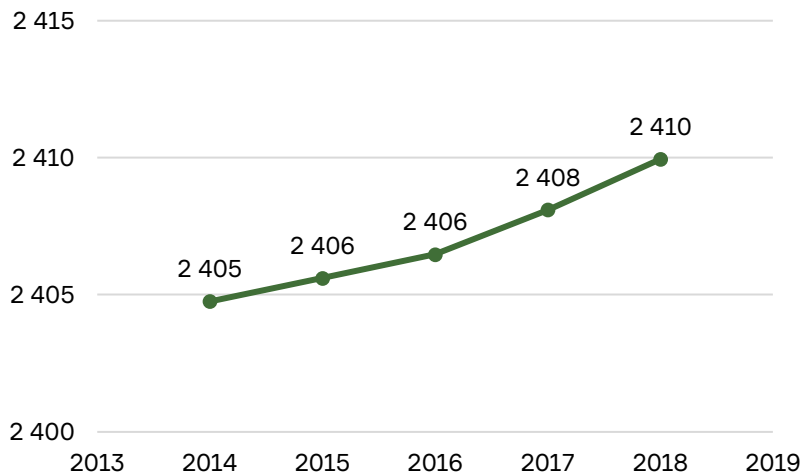
75 Пояснительная записка к докладу главы Альметьевского муниципального района Республики Татарстан о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления Альметьевского муниципального района за 2018 год и их планируемых значениях на 3-летний период

76 Пояснительная записка к докладу главы Альметьевского муниципального района Республики Татарстан о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления Альметьевского муниципального района за 2018 год и их планируемых значениях на 3-летний период

77 Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Татарстан, постановление от 27 декабря 2013 года N 1071



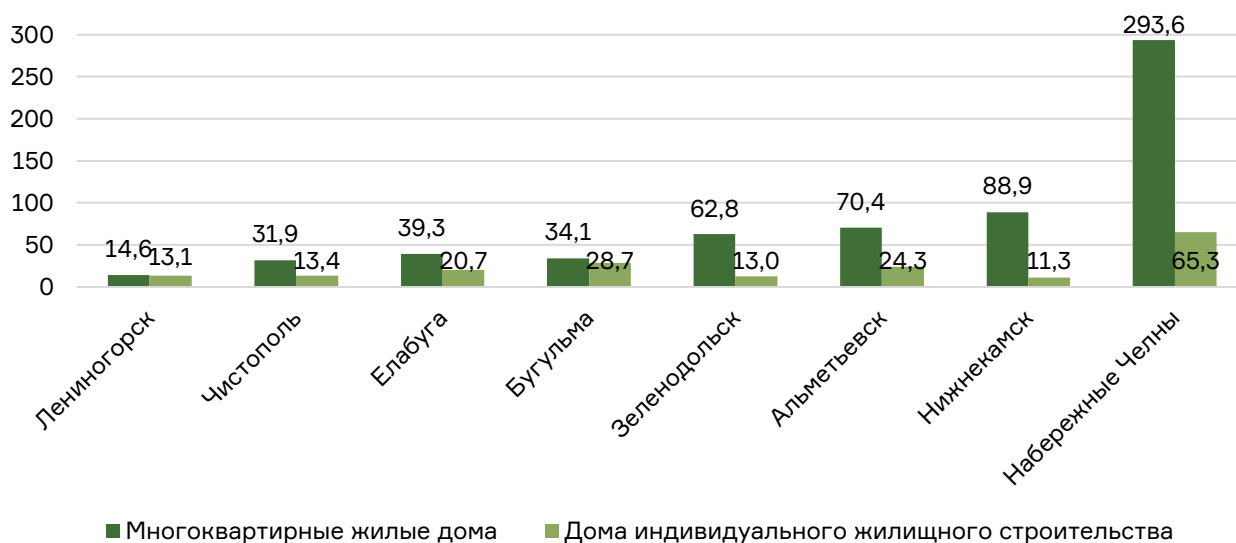
Динамика объема ввода жилых площадей в 2014 - 2018 г. в городе Альметьевск, тыс. кв. м



Динамика объема ввода жилых площадей в республике Татарстан, тыс. кв. м

Для сравнения были взяты все города республики, с численностью населения более 50 тыс. чел., исключая Казань, так как объемы строительства в столице в разы превышают показатели других городов.

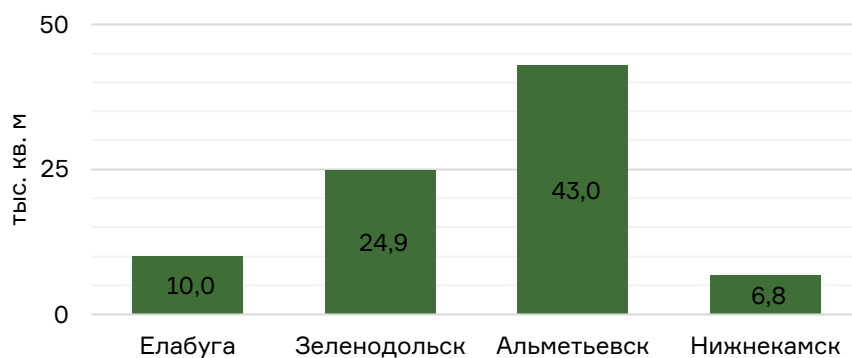
Площадь введенных жилых многоквартирных домов значительно выше, чем площадь введенных домов индивидуального жилищного строительства, причем чем выше численность населения в городе, тем более заметен разрыв показателей.





*Ввод в республике многоквартирных жилых домов и домов индивидуального жилищного строительства в 2018 году в Республике Татарстан, тыс. кв.м*

Лидерами в республике стали такие города, как: Казань и Набережные Челны. По данным сайта Единый ресурс застройщиков<sup>78</sup> на ноябрь 2019 года в них возводится 1 645,5 тыс. кв.м и 636,9 тыс. кв.м многоквартирных жилых домов соответственно. В городах с населением менее 500 тыс. чел. объемы строительства невысокие. На данный момент лидером по площади строящегося жилья является Альметьевск, наименьшее количество в Нижнекамске.



*Площадь строящихся многоквартирных домов в городах населением менее 500 тыс. чел., тыс. кв.м*

В Казани и Набережных Челнах наиболее высокое количество первичных предложений, как и строящихся жилых комплексов. В Казани присутствуют не только региональные, но и федеральные девелоперы.

Всего на территории Казани и Набережных Челнов строится 52 и 26 жилых комплексов соответственно. Также в Казани реализуется комплекс апартаментов.

Согласно рейтингу потребительских качеств Единого ресурса застройщиков наиболее высокие баллы получили 2 комплекса: ЖК Сердце Города в Набережных Челнах (1-е место) и ЖК SAVIN HOUSE в Казани (2-е место).

<sup>78</sup> <https://erzrf.ru/?region=republik-tatarstan-tatarstan&regionKey=145204001&costType=1>



## Вторичный рынок города Альметьевск и Республики Татарстан

По данным сайта ЦИАН<sup>81</sup> вторичных предложений продажи квартир в Альметьевске - 348, больше всего предлагают двухкомнатные и трехкомнатные квартиры.

Есть предложения продажи квартир особого типа – «малосемеек<sup>82</sup>», которые имеют самую маленькую площадь (18,0 кв.м) и считаются наиболее бюджетным вариантом.

Диапазон стоимости квадратного метра в городе от 25 424 руб. до 88 462 руб.

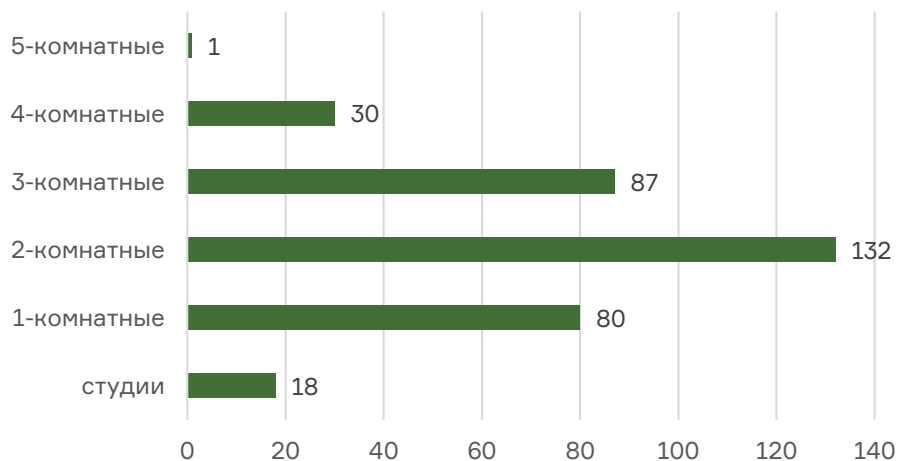
«Малосемейка - многоквартирный дом, состоящий из большого количества однокомнатных квартир небольшой площади, а также квартира в таком доме. Распространенный тип жилья в странах бывшего СССР, возводившийся в период 1960—1990 гг.»

79 <https://сердцегорода.талан.рф>

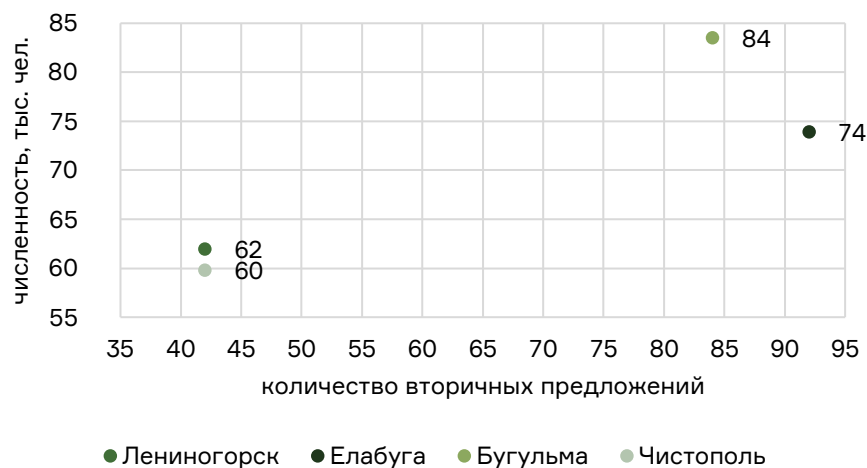
80 <https://savinhouse.ru>

81 <https://www.cian.ru>

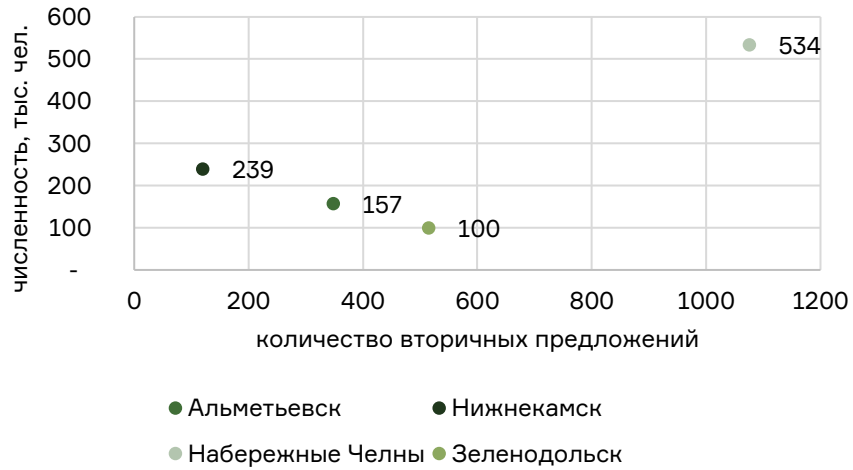
82 <https://dom.ria.com/news/kvartira-malosemejka-chto-eto-173192.html>



Все города численностью до 100 000 чел., исключая Зеленодольск, имеют маленькое количество предложений продажи квартир. Наибольшее количество предложений в этих городах – двухкомнатных квартир, затем идут однокомнатные и трехкомнатные, которых одинаковое количество. Средняя минимальная стоимость – 18 644 руб./кв.м, средняя максимальная стоимость – 48 319 руб./кв.м. Также в Чистополе и Бугульме есть в продаже «малосемейки». В городах с минимальным количеством вторичных предложений нет нового строительства, исключение – Бугульма. В ней наибольшее количество вторичных предложений продажи и наиболее высокий объем возводимого жилья.



В городах с численностью более 100 тыс. чел., в том числе Зеленодольск, рынок вторичных продаж более развит, исключая Нижнекамск. В нем наименьшее количество вторичных предложений продажи, как и первичных. Лидер – Набережные Челны с количеством предложений - 534, что говорит о высоком обороте недвижимости и подвижности рынка, так как там возводится наибольшее количество жилых комплексов в рамках этой группы.



## Сравнительный анализ объектов недвижимости первичного рынка города Альметьевск

Для определения типа предложений первичной недвижимости города Альметьевск был проведен анализ жилых комплексов, строящихся на территории города. Всего в продаже 2 жилых комплекса, один из них представляет собой индивидуальный проект, ориентированный на покупателя, который предъявляет более высокие требования к недвижимости, например, такие как: закрытый двор без машин, возможность выполнить индивидуальную отделку квартир, невысокая переменная этажность и увеличенная площадь квартир.

### Сравнение основных параметров строящихся жилых комплексов на территории города Альметьевск

| Жилой комплекс                                     | Новиков Сад           | мкрн. Алсу                            |                 |
|--|-----------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Застройщик   | Еврострой-девелопмент | ДОМКОР                                |                 |
| Ввод в эксплуатацию                                | 3 кв. 2020 г.         | 4 кв. 2020 г.                         | 4 кв. 2019 г.   |
| Стадия монтажно-строительных работ на октябрь 2019 | фасадные работы       | монтажные работы на уровне 3-5 этажей | благоустройство |
| Этажность  | переменная: 6-8-9     | 11                                    | 11              |
| Количество квартир                                 | 212                   | 365                                   | 207             |
| Средняя площадь, кв.м                              | 63,9                  | 47,3                                  | 49,2            |
| Отделка квартир                                    | предчистовая          | чистовая                              | чистовая        |
| Материал конструкций                               | кирпич                | панель/блочный                        | панель/блочный  |
| Средняя стоимость кв.м, руб.                       | 57 431                | 50 277                                | 54 167          |



Источник: <https://eurostroy-develop.ru/realty/novikov-sad/>

Источник: <http://www.domkor-dom.com/prodazha-kvartir-Novostroiki/kvartira>



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОРОДА В РАМКАХ ВЫБРАННОЙ РЕФЕРЕНТНОЙ ГРУППЫ

Для понимания социально-экономической ситуации, были оценены характерные показатели городов референтной группы, в которую вошли города с примерно той же численностью населения, что и Альметьевск и моно-сырьевым направлением экономики. В перечень для сравнения вошли такие города, как: Салават, Сызрань, Нефтеюганск. Выбранные для сравнения параметры – численность населения, средняя заработная плата, площадь жилых помещений, приходящаяся на одного городского жителя, ввод в действие жилых домов и инвестиции в основной капитал.

### Демографическая характеристика

По сравнению с референтной группой городов Альметьевск является одним из ведущих по заработной плате, по общей площади жилых помещений, лидером по вводу в действие жилья и инвестициям в основной капитал (таблица).

### Сравнение основных социально-экономических показателей городов референтной группы и города Альметьевск<sup>83</sup>

| Город   | Альметьевск | Салават  | Сызрань  | Нефтеюганск |
|---|-------------|----------|----------|-------------|
| <b>Численность населения на 01.01.2019, чел.</b>  | 157 310     | 151 571  | 168 735  | 127 710     |
| <b>Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.</b>                     | 43 628,7    | 38 654,1 | 27 833,4 | 76 447,6    |
| <b>Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного городского жителя (на конец года), кв. м</b> | 25,4        | 22,4     | 25,5     | 16,5        |
| <b>Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м общей площади жилых помещений</b>                                     | 95,6        | 37,9     | 47,3     | 15,7        |
| <b>Инвестиции в основной капитал (в фактически действовавших ценах), млн. руб.</b>                              | 31 122,6    | 16 713,7 | 6 119,7  | 25 351,4    |

Все новостройки в референтных городах эконом-класса: не располагают собственной внутренней инфраструктурой, без подземного паркинга, проекты типовые, оснащение двора соответствует нормативным документам, без индивидуального проекта. Согласно сайту

<sup>83</sup> Данные из сборника «Регионы России. Основные социально-экономические показатели городов за 2017 год»

ДОМ.РФ<sup>84</sup> в Салавате 3 проблемных дома, а в Нефтеюганске все строящиеся дома признаны таковыми.

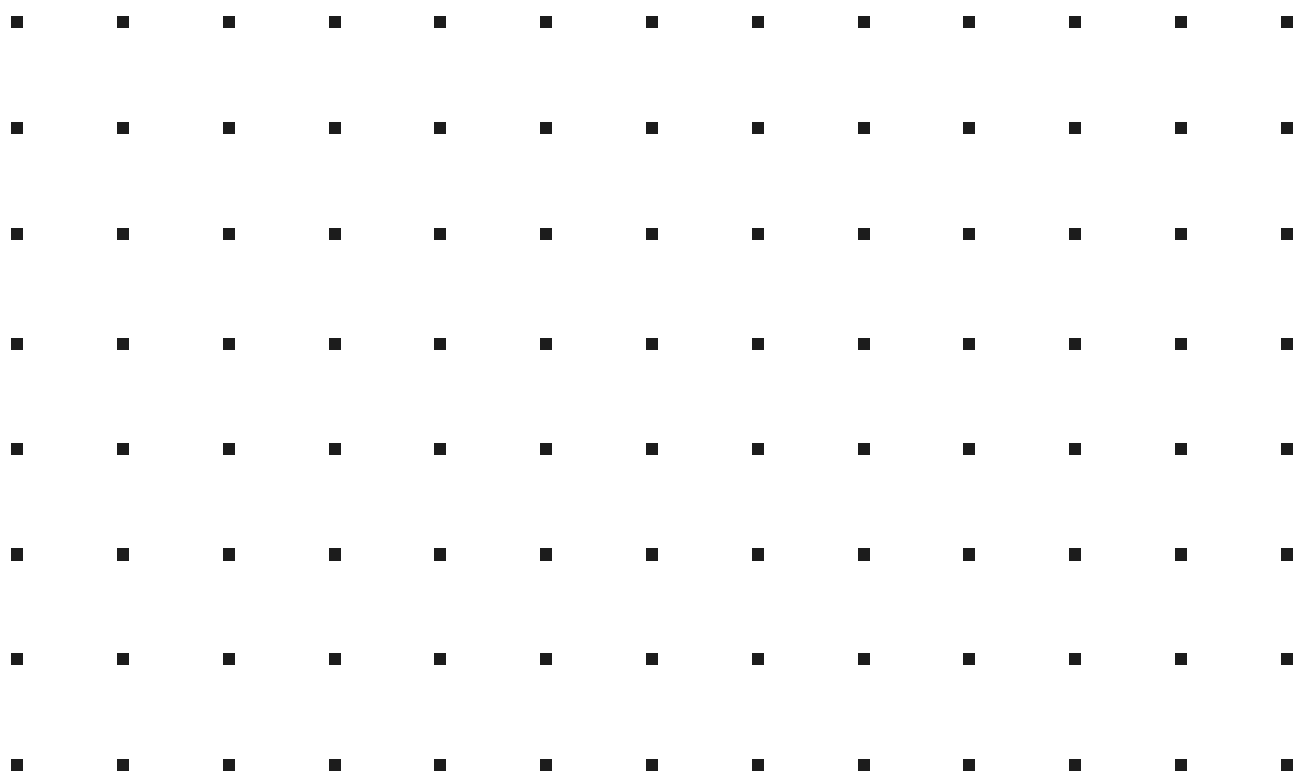
**Строящиеся жилые дома/комплексы в городах референтной группы в октябре 2019**

| Город                                | Салават                                  | Салават   | Салават                      | Сызрань       |
|--------------------------------------|--|---|------------------------------|---------------|
| <b>Дом/жилой комплекс</b>            | Дом на ул. Калинина 108                  | Цветок Курая  | Дом на проспекте Заки Валиди | ЖК Московский |
| <b>Застройщик</b>                    | Фонд ФРЖС РБ                             | СПФ Ремстрой  | СалаватЖилСтрой-Сервис       | ООО ССК       |
| <b>Гос. комиссия</b>                 | 4 кв. 2019                               | 3 кв. 2020  | 4 кв. 2019                   | 4 кв. 2019    |
| <b>Общая площадь комплекса, кв.м</b> | 8170                                     | 14316   | 2396                         | 6749          |
| <b>Этажность</b>                     | 5  | 10  | 5                            | 10            |
| <b>Паркинг</b>                       | нет                                      | нет   | нет                          | нет           |
| <b>Количество квартир</b>            | 113                                      | 158   | 34                           | 81            |
| <b>Средняя площадь квартир, кв.м</b> | 60,2                                     | 67,9  | 62,2                         | 52,0          |
| <b>Тип отделки</b>                   | предчистовая                             | предчистовая  | предчистовая                 | черновая      |
| <b>Материал</b>                      | кирпич                                   | кирпич  | кирпич                       | панель        |
| <b>Двор</b>                          | детская площадка, хозяйственная площадка | детская и спортивная площадки, хозяйственная площадка | детская площадка             | нет           |



**ОТКРЫТЫЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОНКУРС НА РАЗРАБОТКУ  
МАСТЕР-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ,  
ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К АЛЬМЕТЬЕВСКОМУ  
ВОДОХРАНИЛИЩУ НА Р. СТЕПНОЙ ЗАЙ,  
г. Альметьевск, Республика Татарстан**

**ПРИГЛАШЕНИЕ  
К УЧАСТИЮ**



ООО «Агентство стратегического развития «ЦЕНТР»  
ул. Большая Молчановка, дом 21, офис 13  
Москва, Россия, 121069

+7 (495) 123 45 53

[info@almetyevsk.tatar](mailto:info@almetyevsk.tatar)

**[almetyevsk.tatar](http://almetyevsk.tatar)**