ГОРОДСКОЙ САД

Концепция развития территории

MLA+ Praxys URBAN PRO ПРОЕКТДЕВЕЛОПМЕНТ



ГОРОДСКОЙ САД

Концепция развития территории

MLA+

Praxys
Paysagiste + Urbaniste

URBAN PRO

ПРОЕКТДЕВЕЛОПМЕНТ

Команда проекта:

MLA+

Яна Голубева
Анастасия Цурковская
Татьяна Чурякова
Екатерина Меньшакова
Дарья Ерошенкова

PRAXYS

Томас Буше
Элеонора Сэйнт Каст
Джером Эсконобьет

Urban Pro

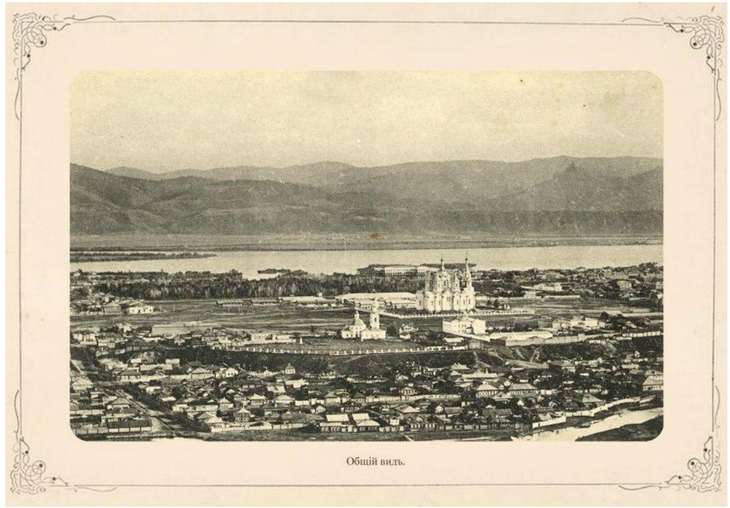
Александр Холоднов

Проектдевелопмент

Антон Шаталов
Александр Осадчий
Анастасия Шарыпова
Яна Макашина
Елизавета Туйгунова
Ярослава Спиридонова
Алексей Шишкин
Юлия Вечерина
Екатерина Бельская
Елисей Савельев
Карина Бабелян
Юрий Анчевский
Данила Юсьма
Илья Сураев
Наталья Колесова
Роман Мелех
Максим Кулдошин
Александр Дровосеков
Василий Буйлов

ВВЕДЕНИЕ

Городской сад играет ключевую роль в системе зеленых пространств города. Он был природным сердцем Красноярска и в XIX веке, когда этой системы ещё и в планах не было, и в XX столетии — когда Парк Горького стал ассоциироваться с прогулкой-праздником, прогулкой-развлечением. Значение Городского сада в XXI веке пока не артикулировано. Но мы уже подобрали для него точные и сильные слова.



Общій видъ.



1.

КОМПЛЕКСНОЕ ОБОСНОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ЗЕЛЕНЫЙ КАРКАС ГОРОДА

1.1. Комплексная оценка природно-рекреационных, градостроительных, экологических и иных предпосылок, определяющих потенциальные возможности и ограничения развития конкурсной территории

Расположенный на стыке Западно-Сибирской равнины, Среднесибирского плоскогорья и Саянских гор, Красноярск безупречно вписан в природный ландшафт. Его окрестности – тайга и лесостепь, Енисей и отроги Восточного Саяна, – живописны и уникальны. Его панорамы – неповторимы и эпичны. И даже тот факт, что красноярцы назвали фрагмент реликтовой енисейской тайги Городским садом, многое говорит о гармонии города и окружающей его природы.

Сибирский дух, уникальное окружение и видовые раскрытия на рельефе создают основу и фиксируют ценности зеленого каркаса Красноярска. Но, несмотря на красоту и многообразие сибирской природы, многие жители не имеют возможности контактировать с ней постоянно.

Природа Красноярска разнообразна и уникальна!









Здесь начинаются, заканчиваются и пересекаются ландшафты и структуры

Основные структуры окрестностей Красноярска:

Западно-Сибирская равнина



- одна из крупнейших равнин земного шара (площадь около 3 млн. км2)
- больше 2000 рек (крутой правый берег, много террас на левом), больше миллиона озёр, около 800 тыс.км2 болот
- суровый, континентальный климат, на севере - многолетняя мерзлота
- однообразный низменный рельеф - широкие плоские междуречья и речные долины
- южная часть - елово-пихтовая и пихтово-кедровая тайга, травяные березняки, берёзово-сосновая подтайга

Среднесибирское плоскогорье



- одно из крупнейших плоскогорий мира (площадь около 3,5 млн. км²)
- рельеф - чередование обширных плато и низкогорных кряжей
- резко-континентальный климат с холодной зимой и тёплым летом
- более 90% территории занято таёжными ландшафтами
- лиственничные леса с елью, пихтой и сосной на юго-западе

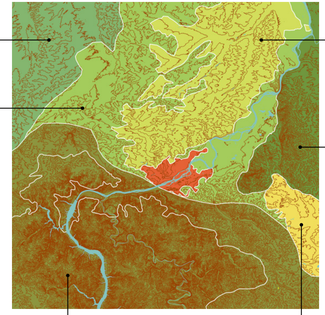
Восточный Саян



- горная система в Южной Сибири длиной более 1000 км от левобережья Енисея до Байкала
- северо-запад - система среднегорных плосковершинных белогорий (белогорья - покрытые снегами вершины), континентальный климат
- юго-восток - высокогорные и среднегорные хребты, резко-континентальный климат
- горная темнохвойная тайга (пихтарники, ельники, сосняки), горная тундра на вершинах, степи и лесостепи в межгорных котловинах



Ландшафты окрестностей Красноярска:



1

Кемчугское нагорье



Невысокое плато (высоты порядка 200-450 метров), примыкающее к северо-западным отрогам Восточного Саяна, юго-восточная часть Чулымо-Енисейской водораздельной возвышенности. Здесь произрастает преимущественно низкогорная светлохвойная тайга; в наиболее возвышенных частях встречаются темнохвойные леса (в основном пихтарники). Подстилается (тёмно-)серыми лесными почвами.

2

Предгорная подтайга



Смешанные мелколиственные и сосновые леса, окаймляющие Восточный Саян, Кемчугское нагорье и Енисейский кряж и отделяющие от них Красноярскую лесостепь. Подстилаются (тёмно-)серыми лесными и дерново-подзолистыми почвами.

3

Восточный Саян



В окрестностях Красноярска заканчивается огромный горный массив - Восточный Саян. Его северо-западные конечные отроги представлены здесь Куйсумскими горами (к ним относится национальный парк Красноярские Столбы). Южнее Саян переходит в горный хребет - Манское Белогорье (белогорьями в Саянах зовут горы, покрытые снежниками - массивами снега, не тающими летом). Куйсумские горы покрыты среднегорной темнохвойной тайгой, преимущественно пихтарниками.

4

Красноярская лесостепь



Типичная лесостепь севернее Енисея, в южной части которой находится Красноярск - одна из островных лесостепей Приенисейской Сибири. Всего здесь таких выделяют три - Красноярская, Ачинская и Канская, самая крупная. "Островная" в данном случае означает её островное положение среди лесов, изолирующих её. На юге резко ограничена предгорной подтайгой из-за повышения рельефа; на севере плавно переходит в тайгу из-за отсутствия барьеров в рельефе. Представлена степными участками с участками лесов в понижениях. Степные сообщества сохранились там, где территория не очень пригодна для распашки; в остальном почти вся лесостепь распахана.

5

Енисейский кряж



Низкогорная структура (высоты до 1100 м) в правобережье Енисея, относящаяся к Среднесибирскому плоскогорью. В окрестностях Красноярска его высота в среднем составляет от 120 м (урез реки Кан) до 570 м. Здесь произрастают светлохвойные леса с большим участием берёзы, в долинах рек и на самых вершинах (высоты 400-500 м) растёт темнохвойная тайга.

6

Канская лесостепь



Типичная лесостепь в правобережье Енисея, отделена от Красноярской лесостепи Енисейским кряжем и Восточным Саяном. В окрестности Красноярска Канская лесостепь заходит узким клином, но за Енисейским кряжем занимает площадь вдвое или втрое больше площади Красноярской лесостепи. Представляет собой распаханные поля, сохранившиеся степные участки, преимущественно берёзовые колки и перелески.

Несмотря на удивительную природу, часто она не доступна для горожан

Реальное качество жизни чаще всего ощущается близко к дому, в масштабе жилого района – там, где спокойно отпускают детей гулять, где формируется добрососедство. Поэтому одним из критериев качественной оценки рекреации в городе является доступность городских и районных парков, местных парков и скверов.

116 128 человек (12% всего населения) не могут дойти за 15 минут до районного парка

433 559 человек (40% всего населения) не могут дойти за 5 минут до сада или местного парка

205 977 человек (18% всего населения) не имеют нормативную обеспеченность ОТОП (16 м2/чел)

Условные обозначения:

- Городские парки, лесопарки
- Районные парки
- Сады
- Скверы

- Не имеют доступа к скверам (2 минуты пешком)
- Не имеют доступа к садам (5 минут пешком)
- Не имеют доступа к районным паркам (15 минут пешком)
- Не имеют доступа к городским паркам (20 минут на ОТ)

Схема доступности озелененных территорий общего пользования для горожан

Параметр территориальной доступности озелененных территорий общего пользования (ОТОП) зафиксирован в МНГП, РНГП и рекомендациях КБ «Стрелка»:

Табл. 1. Сравнительная таблица параметров доступности и типологии озелененных территорий общего пользования, предоставленных МНГП городского округа город Красноярск и КБ «Стрелка»

Классификация ОТОП	Доступность ОТОП, мин		Площадь ОТОП, га	
	МНГП	КБ «Стрелка»	МНГП	КБ «Стрелка»
Городские парки	20 ОТ	20 ОТ	15	>15
Ландшафтные парки, лесопарки	20 ОТ	-	15	-
Районные парки	20	15	10	10-15
Сады	10	5	3	1-5
Скверы	10	2	0,5	0,1-1
Бульвары	10	-	-	-

Для анализа доступности парков и рекреационных зон (ОТОП) в Красноярске мы взяли типологию и рекомендации, разработанные КБ «Стрелка» (Книга 4 раздел 8 Глава 50 Таблица 10), т. к. эти стандарты подходят лучше и с точки зрения климатических условий города, и с точки зрения пешеходного комфорта человека.

Отметим, что показатели доступности в РНГП противоречат друг другу, а классификация типологий озелененных территорий общего пользования (ОТОП) и вовсе отсутствует. Согласно РНГП Красноярского края (п.4.8.: Нормативы доступности территорий и объектов рекреационного назначения для населения) для умеренного климата расстояние, которое может пройти человек без угрозы переохлаждения, составляет 1000 м. или 15 минут пешком. При этом пешеходная доступность до многофункциональных парков (ПКиО) составляет 1350 м. (20 минут пешком). Доступность до ОТОП в МНГП нормируется без учета угрозы переохлаждения, отмеченной выше в РНГП. Поэтому нами были приняты стандарты доступности КБ «Стрелка».
Проанализировав доступность и обеспеченность Красноярска озелененными территориями общего пользования, мы определили, что существующие парки, скверы и сады распределены в городе неравномерно, а именно:

- 205 977 человек (18%) имеют обеспеченность озелененными территория общего пользования менее 16 м2 на чел. Самая сложная ситуация в жилом массиве Северном, микрорайоне Солнечный, ЖК «Белые росы», в микрорайонах «Утиный плёс», «Ветлужанка» и Северно-западный.
- 116 128 человек (12% всего населения) не могут дойти за 15 минут до районного парка (парка площадью больше 5 га). Микрорайон «Энергетиков» имеет один из самых худших показателей доступности.
- 433 559 человек (40% всего населения) не могут дойти за 5 минут до сада или местного парка (парка площадь больше 1 га). Микрорайон на пересечении улицы Мичурина и проспекта «Газеты Красноярский рабочий» и жилой массив Северный имеют наихудшую доступность до местных парков.

Табл. 2. Количество людей, не имеющих нормируемую стандартом КБ «Стрелка» доступность до ОТОП

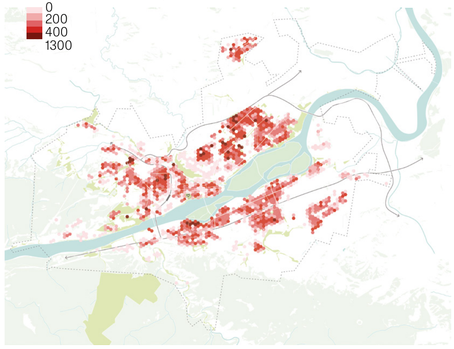
Классификация ОТОП	Доступность ОТОП КБ «Стрелка», мин	Не имеющие возможность дойти пешком или доехать до ОТОП, чел.
Городские парки	20 ОТ	287 767
Районные парки	15	116 128
Сады	5	433 559
Скверы	2	778 162

Несмотря на фактическую необеспеченность и недоступность парков для многих жителей, генеральный план города Красноярск угрожает дальнейшему развитию зеленого каркаса города, предлагая застраивать зеленые зоны без их замены должным количеством доступных парков. В контексте нарастающего дефицита рекреационных зон территории реконструкции промышленности, коммунально-складские зоны и берега Енисея и малых рек города должны стать основой для формирования новых зеленых коридоров Красноярска.

По Генеральному плану города планируется застраивать прилегающие зеленые территории, чем развивать и уплотнять центр Красноярска



Плотность населения, чел/га



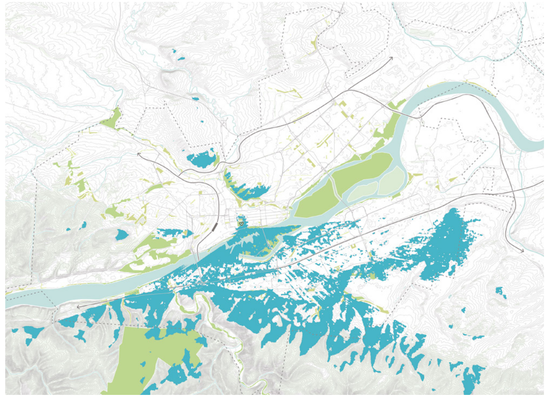
В Красноярске раскрываются новые невероятные виды на ландшафты!

Новые зеленые маршруты, связывающие существующие и будущие парки Красноярска должны проходить по территориям максимального видового раскрытия – панорам города. Созерцание города, Енисея и Саян - исконный элемент красноярской идентичности, нуждающийся в охране.

На схеме анализа видовых раскрытий темно-голубой цвет показывает территории, с которых открывается наилучший вид!

При анализе пешеходных потоков на тепловой карте Страва (Strava heatmap) видно, что на западе города уже сейчас оборудовано много маршрутов выходного дня и троп, которые пользуются популярностью у красноярцев. На востоке города, несмотря на интересные ландшафты, таких маршрутов еще нет. Создание новых маршрутов выходного дня на востоке и севере города может стать основой для градо-экологического каркаса Красноярска.

Из Городского сада раскрывается вид на Енисей и Саян - это часть идентичности парка



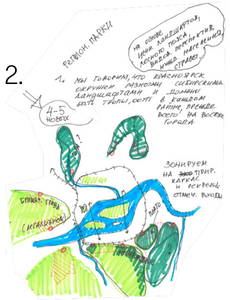
Условные обозначения:

- Градация привлекательности потенциальных видовых точек
- Существующие видовые точки
- Привлекательность открывающихся видовых перспектив (чем темнее, тем лучше)
- Интенсивность пешеходного движения (STRAVA)
- Пешеходные маршруты для хайкинга

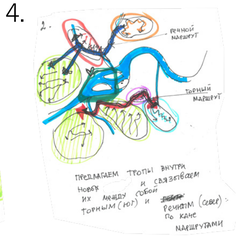
Схема анализа видовых перспектив, основных пешеходных потоков и маршрутов выходного дня

Процесс работы над стратегией зеленого каркаса Красноярска

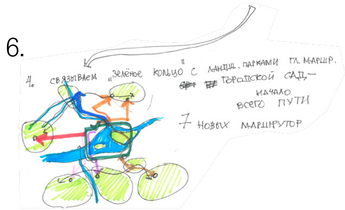






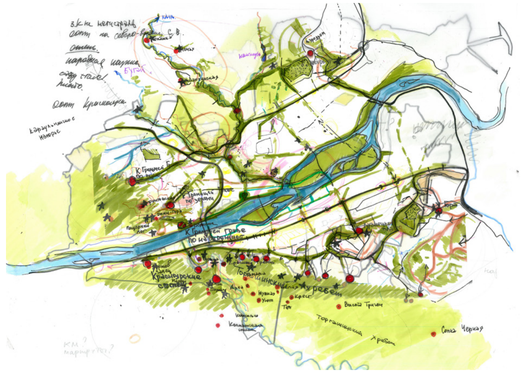








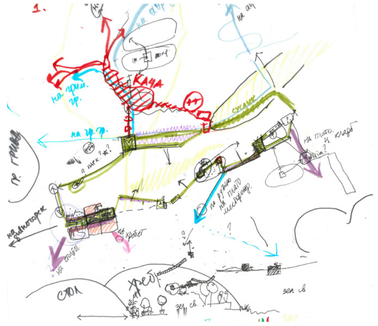
Скетч зеленого каркаса Красноярска, первые поиски концепции



Скетч связей левого и правого берегов Енисея



Исследование взаимосвязей и ключевых маршрутов из Городского сада



Поиски вернакулярных районов города



Место Городского сада в стратегии зеленого каркаса города

Городской сад – сердце зеленого каркаса города, ключевое ядро, откуда начинаются и куда приводят зеленые маршруты, где разные ландшафты Красноярска соединяются вместе.

Посмотрев на градостроительную организацию Красноярска, мы отметили, что западные районы города окружены тайгой - «лесным поясом»: в Столбах, в Гремячей гриве и на Торгашинском хребте уже реализованы туристические маршруты и тропы выходного дня. Однако, жилые районы на востоке города лишены таких доступных природных парков с обустроенными тропами несмотря на дефицит рекреационных территорий и высокую плотность населения.

Поэтому в концепции зеленого каркаса Красноярска мы предлагаем создание пяти новых региональных парков на востоке города - новых ядер градо-экологического каркаса.

Новые региональные парки подчеркнут уникальность лесостепных ландшафтов и зоны смешанных лесов Красноярска, реки Качи и озёр города, а также защитят региональную природу города и экологический каркас от застройки и антропогенных угроз.

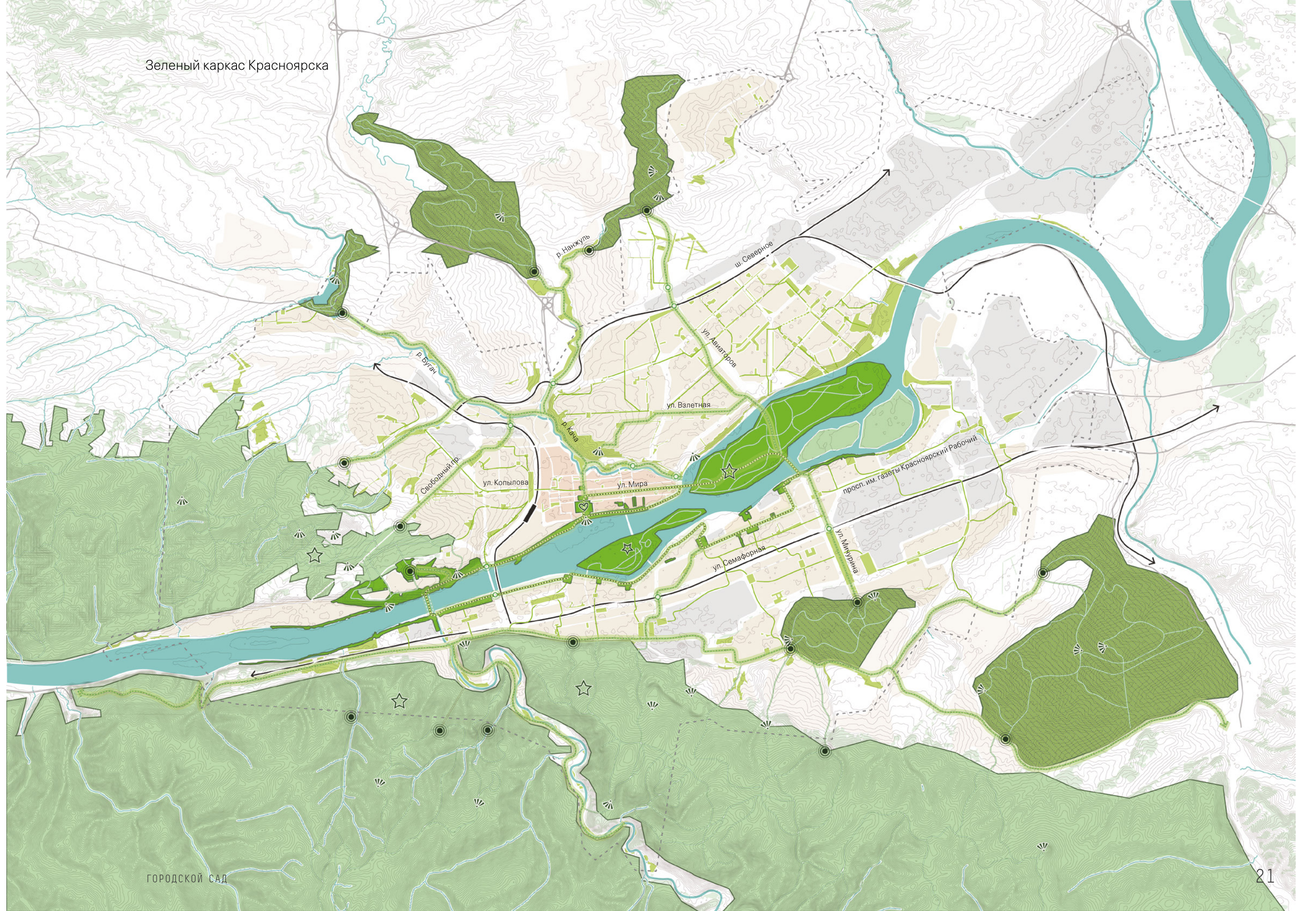
Новые лесостепные парки на Севере связываются между собой и Гремячей гривой новым туристическим речным маршрутом по реке Каче и её притокам: реке Нанжуль, ручью Серебрянному и Бугачевскому – раскрывая особенности малых рек города.

Кроме рекреационной составляющей, зеленый коридор Качи связывает северный лесной пояс с центром города, заводя «лес в город», поставляя свежий воздух.

На юге-востоке города появляются два новых региональных парка в районе Кузнецовского плато, связанные с Восточным Саяном горным туристическим маршрутом вокруг Черной сопки, который объединяет лучшие виды Красноярска.

Условные обозначения:

- Городской сад
- Ядра градо-экологического каркаса
- Видовые точки
- Входные группы
- "Зеленое кольцо"
- Основные зеленые маршруты
- Районные зеленые связи
- Тропы
- ОТОП в составе "Зеленого кольца"
- Существующие и новые ОТОП
- Новые региональные природные ядра для рекреации и сохранения зеленого каркаса
- Существующие региональные природные ядра, включающие территории для рекреации
- Лесной пояс



Речной маршрут связывает парки на севере города, горный маршрут - на юге

До новых городских парков можно дойти пешком или доехать на велосипеде по двум системам маршрутов: РЕЧНОМУ - по реке Кача и её притоках, и по ГОРНОМУ - вокруг Черной сопки, которые берут свое начало в ГОРОДСКОМ САДУ или на центральном «ЗЕЛЕНОМ КОЛЬЦЕ».

Территории, примыкающие к маршрутам, должны формировать новый облик Красноярска – визитную карточку – предоставляя необходимые сервисы, рассказывая о исторических достопримечательностях, передавая важную информацию о городе. На пути маршрутов возникают новые бульвары, парки и скверы города, подключается новое озеленение районов в зонах дефицита, создавая зеленые коридоры, связывающие Красноярскую природу с центром города.





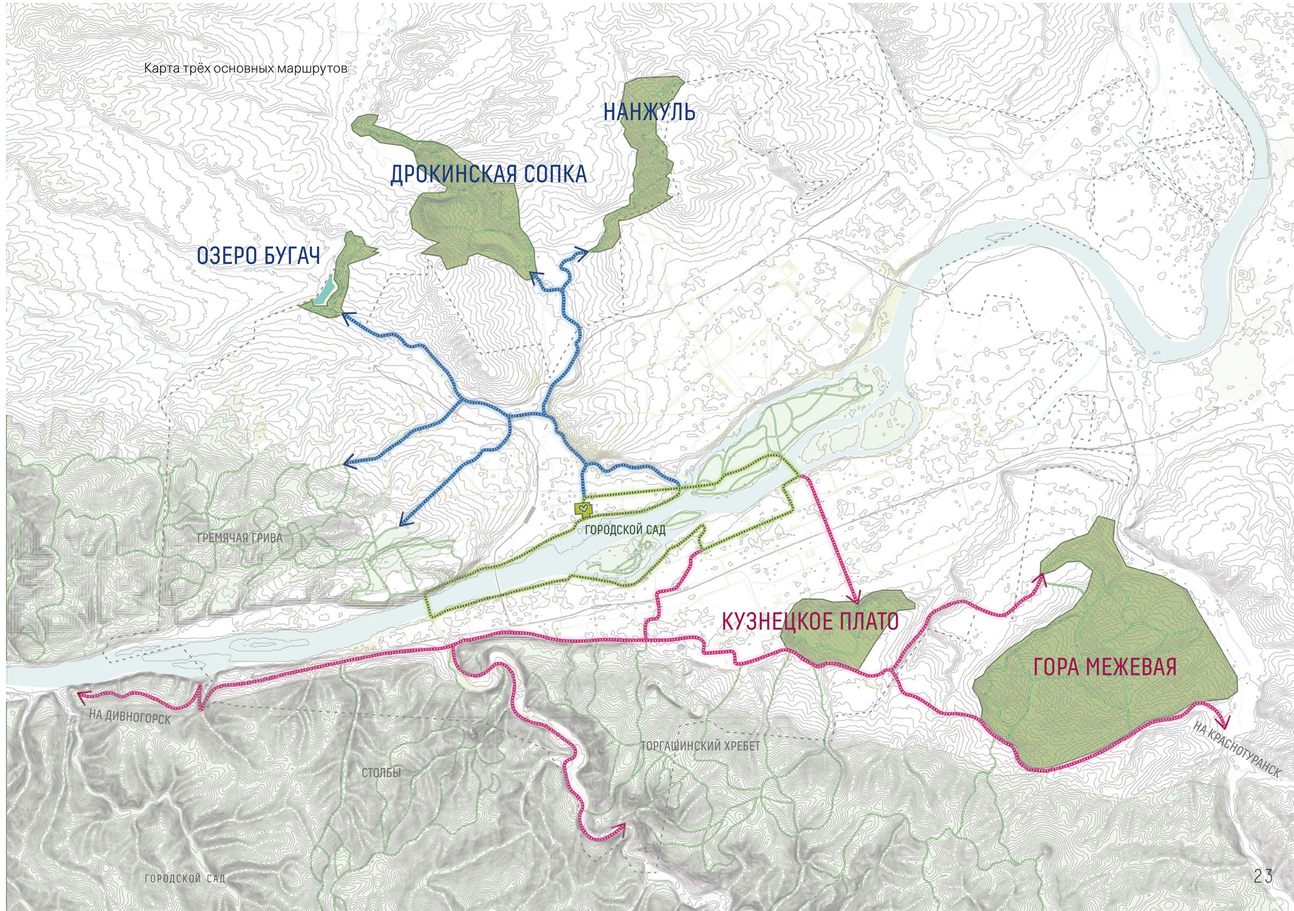


Условные обозначения:

- “Зеленое кольцо” по центру города
- Водный маршрут “по Каче”
- Горный маршрут “Вдоль Восточного Саяна”

ГОРОДСКОЙ САД

Карта трёх основных маршрутов



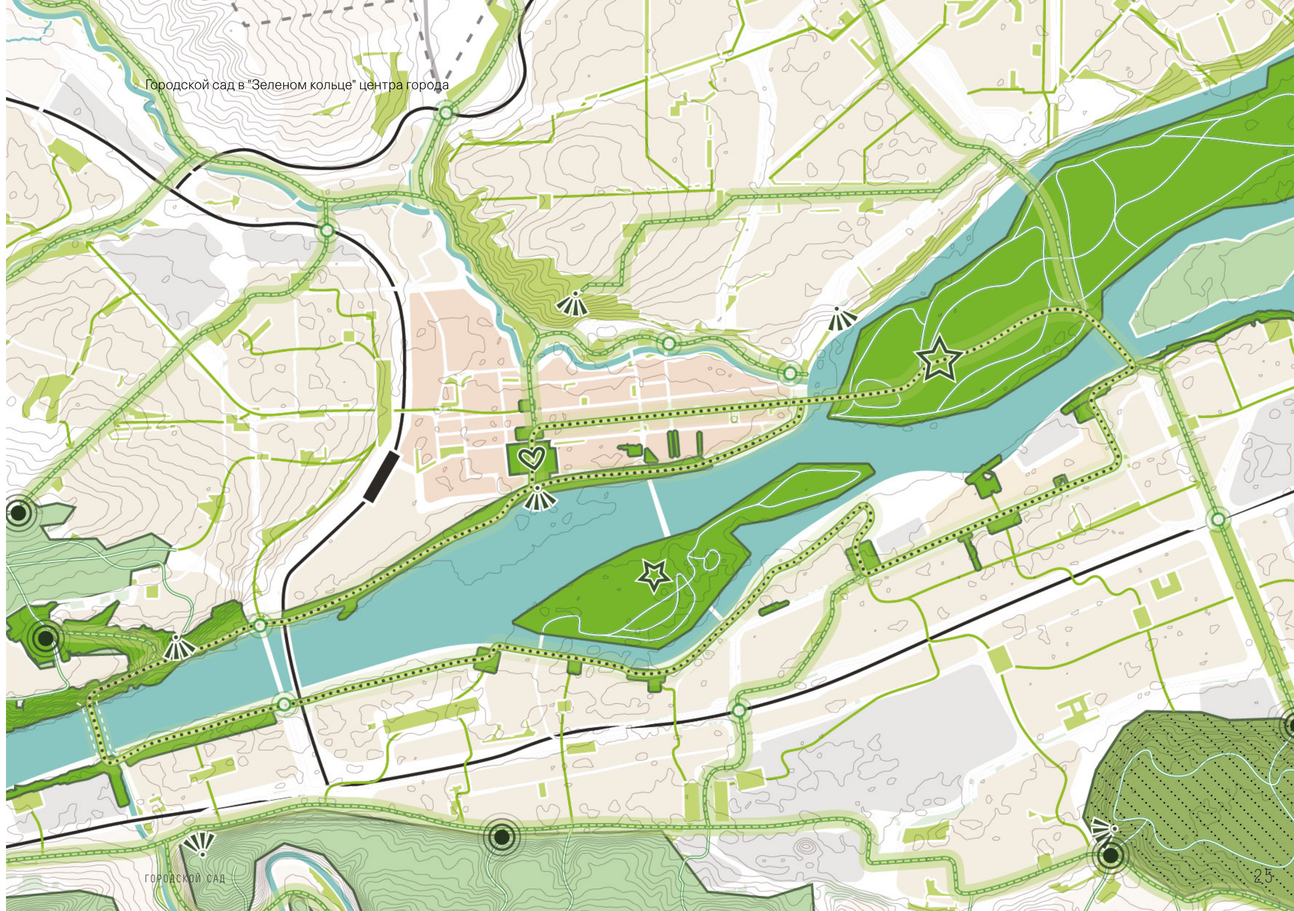
Центральное «Зеленое кольцо» соединяет левый и правый берег Енисея

Центральное «Зеленое кольцо» соединяет левый и правый берег Енисея, раскрывая недоступные сейчас территории и создавая новые пространства для отдыха всего города. Всего маршрут составляет 28 км: путь проходит не только через центр города и остров Татышев, но и через, сейчас нераскрытый, правый берег Енисея, предлагая 8 новых парков и скверов для жителей города.

Условные обозначения:

- Городской сад
- Ядра градо-экологического каркаса
- Видовые точки
- Входные группы
- "Зеленое кольцо"
- Основные зеленые маршруты
- Районные зеленые связи
- Тропы
- ОТОП в составе "Зеленого кольца"
- Существующие и новые ОТОП
- Новые региональные природные ядра для рекреации и сохранения зеленого каркаса
- Существующие региональные природные ядра, включающие территории для рекреации
- Лесной пояс

ГОРОДСКОЙ САД



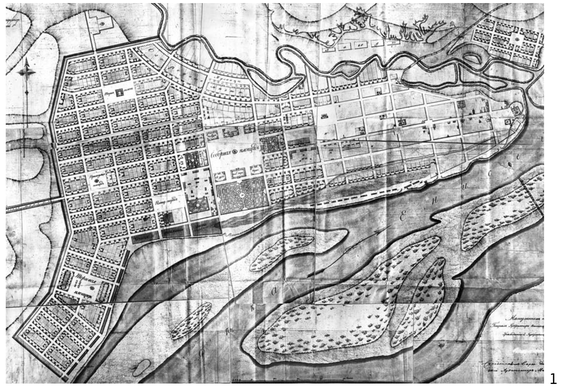
ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ АНАЛИЗ

1.2. Анализ историко-культурных особенностей развития территории объекта культурного наследия регионального значения (достопримечательное место) «Памятное место, связанное с историей и культурой города» и установленных зон с особыми условиями использования территории.

История создания Центрального парка в Красноярске и развитие его архитектурно-ландшафтного комплекса

Царёв В. И., доктор архитектуры
Царёв В. В., кандидат архитектуры

Красноярск, 2019



1

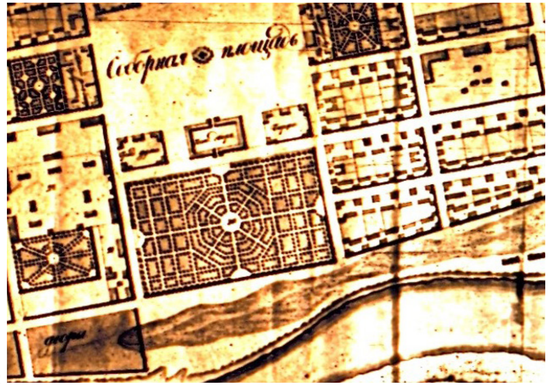
В 1822 году Красноярск стал административным центром Енисейской губернии. Первый губернатор А. П. Степанов активно занялся благоустройством города. Он предпринял меры по составлению проектного плана Красноярска, который был завершен и получил высочайшее утверждение в 1828 году. Рис. 1.

На плане определился новый общегородской центр – Соборная площадь, которая с южной стороны примыкала к участку лесного массива, сохраненному по предложению Степанова для устройства публичного сада. Рис. 2.

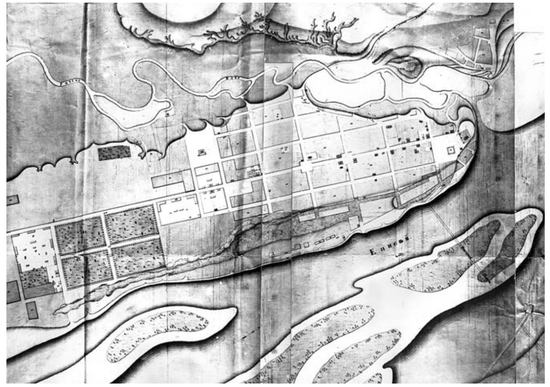
Следует отметить, что первоначальные границы участка, отведенного под сад, имели несколько иные размеры, как показано на плане, «снятого с Красноярска в настоящем его виде» (1827 год). Рис.3.

Они определялись с северной стороны Воскресенской улицей (ныне проспект Мира), а с южной – берегом Енисея. Восточная граница участка проходила по направлению современной улицы Диктатуры Пролетариата, а западная – вдоль нынешней улицы Декабристов. Прямоугольник лесного массива, размеры которого составляли примерно 660×430 метров, в меридиональном и широтном направлениях пересекали по центру две прямые аллеи.

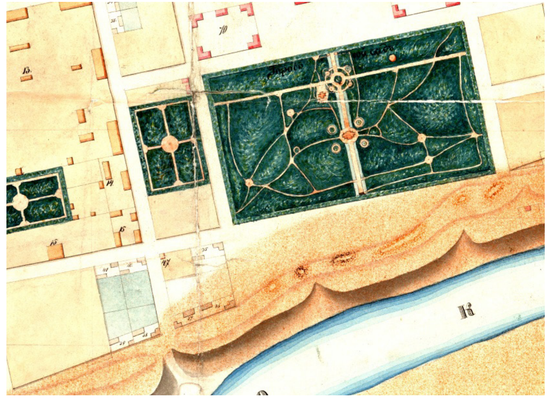
В 1825 году петербургский архитектор В. И. Гесте, занимавшийся совместно с губернским архитектором П. Ф. Воцким составлением плана Красноярска, в своем рапорте в министерство внутренних дел сообщал, что «публичный сад, ими назначенный в средине к проливу, сохранен и сделан в правильном виде». В соответствии с проектным замыслом В. И. Гесте уменьшил на плане площадь сада, который приобрел новые границы: с северной стороны – вдоль Гостинской улицы (ныне улица К. Маркса), а с восточной от участка лесного массива отсекалась территория для трёх новых городских кварталов. По плану размеры участка для сада составили около 440×270 м.



2



3



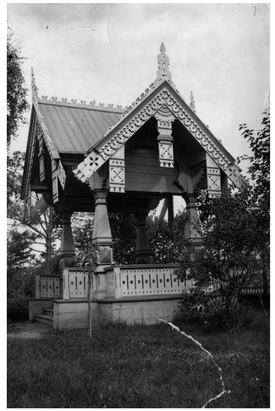
4

Следующий этап преобразований городского сада в Красноярске связан с деятельностью губернатора В. К. Падалки, охватывающей 1845–1861 годы. В описаниях города XIX века отмечалось, что стараниями губернатора «сад был отлично распланирован, по главной и некоторым боковым аллеям были разбиты цветочные клумбы, выстроено было летнее помещение для благородного собрания, дачный домик для губернатора, красивая крытая веранда для танцев, помещение для игры в кегли и роскошная, в строго китайском стиле беседка, с разноцветными расписными стеклами, причудливым китайским фонарем, стеклянными разноцветными колокольчиками на крыше и флюгером в виде дракона».

Результаты преобразований городского сада, осуществленные в середине девятнадцатого века, получили графическое отражение на проектном плане Красноярска, составленном губернским землемером А. И. Бутаковым, и утвержденном в 1855 году. Рис. 4.



5



6



7



8



В соответствии с предшествующим проектным планом города северная граница сада прошла вдоль Гостинской улицы, формируя ансамбль Соборной площади. Вместо предлагавшихся прежде с восточной стороны сада трех городских кварталов на новом плане показаны три сложившихся полуквартала, отделявшиеся от садового участка переулком, получившим название Садовый (ныне улица Дзержинского). С западной стороны значительный участок сада вновь был отсечен пробивкой нового переулка (ныне улица Горького). Первоначально на этом участке, находившемся между современными улицами Горького и Декабристов, был разбит сквер, который к концу столетия исчез. Планировка сада, новые размеры которого составили примерно 420×260 метров, имела центральную аллею, проложенную с севера на юг от Соборной площади до берега Енисея.

К концу XIX века состояние городского сада значительно ухудшилось, о чём с сожалением высказывались горожане. «Ранее за исправным содержанием сада был строгий надзор. Но после губернатора Падалки всё это пришло в упадок: от китайской беседки остался только жалкий остов, дачный домик сгорел, остальные сооружения также предоставлены разрушительному действию времени. Только ко времени проезда наследника цесаревича, в 1891 году, вместо обветшавшего старого, было выстроено новое здание для летнего помещения благородного собрания и беседка в русско-византийском стиле для встречи высокого гостя. Но, несмотря на такое плохое содержание сада, последний все-таки привлекает летом со всех концов города массу разнообразной публики, приходящей сюда подышать чистым, здоровым воздухом после удушливой пыли, столбом стоящей на городских улицах». Рис. 5, 6, 7, 8



9

В начале 1890-х годов прибрежный участок, примыкавший к саду, так называемый «тир», был уступлен обществу попечения о начальном образовании, организовавшему здесь площадку для игр и физических занятий детей. Однако в 1896 году эту территорию отвели под здание мужской духовной семинарии, которое возвели в 1900–1903 годах. Рис. 9

План Красноярска, составленный в 1906 году, показывает, что на рубеже веков по южной границе сада пролегла Садовая улица (ныне улица Борода). Рис. 10

Планировка участка, размеры которого не изменились, сохраняла основные элементы, унаследованные со с редины девятнадцатого столетия. Из объектов в саду размещались деревянные постройки летнего общественного собрания и веранды, поставленной на центральной аллее.

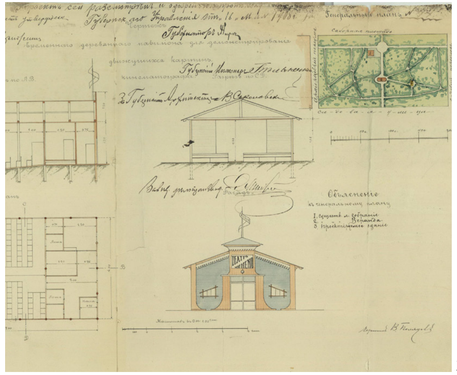
В описаниях Красноярска начала XX века указывалось, что «в юго-западном углу сада устроен детский сад с приспособлениями для разных игр и гимнастических упражнений, территория которого была отведена взамен отданного для духовной семинарии участка «тира»; вход в сад с Архиерейского переулка, т.к. детский сад отделен от городского высоким досчатым забором для изолирования детской публики от взрослой и разнородной массы посетителей сада». Рис. 11.



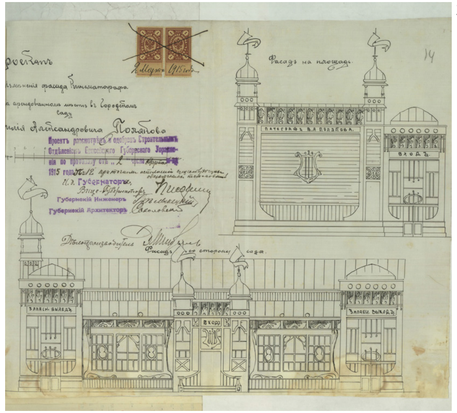
10



11



12



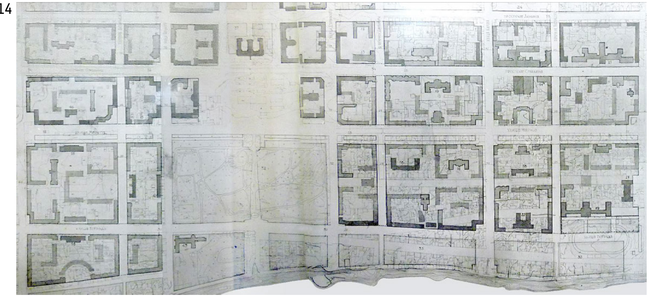
13

На участке этого детского сада, по воспоминаниям горожан, «деревьев было мало; почти в центре была большая горка, похожая на курган; наверху стояла скамейка; с горки зимой катались на санках, а летом просто забегали, состязаясь на скорость забега; кроме площадки для игры в городки и крокет, требующие большого поля, здесь же были, «исполинские шаги»; детвора, да и подростки усиленно посещали этот ад, а в некоторые периоды играми пользовались и взрослые, особенно это касалось городков».

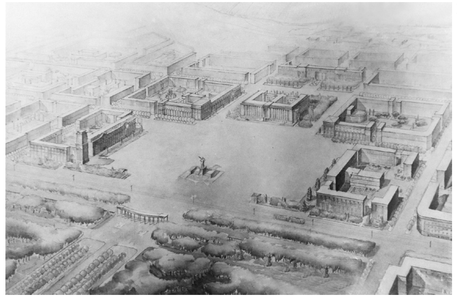
В 1908 году техник В. А. Поляков построил в восточной части городского сада «на месте, где раньше находилась дача» деревянное здание для кинематографа. Рис. 12. 27 апреля 1913 года городская дума постановила: «разрешить В. А. Полякову построить здание кинематографа на арендованном у города участке земли, мерою 100 кв. саж. в городском общественном саду, на углу Садового пер. и Гостинской ул.». Кинематограф был открыт, но 22 сентября 1913 года здание сгорело в пожаре.

30 апреля 1915 года городская комиссия произвела осмотр вновь выстроенного деревянного здания для электро-театра в городском саду и установили, что «здание построено согласно проекта утвержденного строительным отделением от 1 мая 1913 года и вновь утвержденного проекта изменения фасадов от 3 марта 1915 года правильно и прочно, почему постановили разрешить владельцу В. А. Полякову открыть его для пользования публики». В советский период летний кинотеатр в городском саду получил название «Луч» и работал до конца 1960-х годов, когда на его месте было выстроено каменное здание кинотеатра. Рис. 13.

14



15



С 1935 года городской сад стал называться Центральным парком культуры и отдыха имени М. Горького. В 1936 году в ЦПКиО оборудовали первую в республике детскую железную дорогу. В том же году был разрушен Богородицерождественский собор, формировавший вместе с городским садом ансамбль главной площади Красноярска. Рис. 14, 15.

В послевоенный период в центральном парке была осуществлена частичная замена древесных насаждений, в результате которой в 1952 году удалили 300 погибших деревьев, а взамен их высадили более 1800 молодых сосен, лиственниц, лип и других ценных растений.

Во второй половине 1950-х годов в центральном парке стал культивироваться американский клен, а также другие лиственные деревья. Очень хорошо было развито цветоводство, представленное клумбами и дорожкам с цветами, среди которых выделялись розы, гладиолусы, канны. Александр Леопольдович Яворский, ботаник, основатель заповедника «Столбы» высказывал мнение о том, что в дальнейшем следовало бы разнообразить древесную растительность, «взяв курс на развитие здесь ботанического сада в условиях паркового его использования».

В генеральном плане Красноярска, утвержденном в 1951 году (Ленгипрогор), архитекторы обратили внимание на необходимость расширения парка в связи с ростом населения центральной части левобережного города. Сложившаяся система улиц, ценность окружающей застройки, а также близость реки, продиктовали целесообразность дальнейшего развития парка в южном направлении.

По замыслу главного архитектора генплана, Ю. И. Киловатова, из центра верхней береговой полосы парка предполагалось построить широкую каменную лестницу к водной и лодочной станциям. По обе стороны от лестницы намечалось строительство трибун для зрителей, которые имели бы возможность наблюдать за соревнованиями по гребле, плаванию и другим видам водного спорта. Береговые границы города от парка планировалось очертить широкой лентой бульвара.

1960-е годы стали очередным этапом преобразований центрального парка Красноярска, связанным с разработкой нового генерального плана города (Ленгипрогор, 1960 г.).

При дальнейшей реконструкции парка предлагалось учесть необходимость всемерной изоляции его от транспортных направлений, с устройством свободной и безопасной связи с прибрежной зоной отдыха и пляжем.

Другим, не менее важным условием организации Центрального парка культуры и отдыха Красноярска являлся вынос аттракционов и спорта за пределы существовавшей территории, с использованием для этого островов Отдыха и Татышев.

В 1972 году начались практические мероприятия по реконструкции центрального парка, в результате которых он снова получил выход на берег Енисея. Однако очередные планировочные преобразования привели к значительному сокращению зеленых насаждений. Рис. 17.

В основных положениях генеральных планов Красноярска начала XXI столетия вновь зазвучали предложения о создании единой системы озеленения города с включением островов и новых набережных Енисея, лесопарков и пригородных лесных массивов.

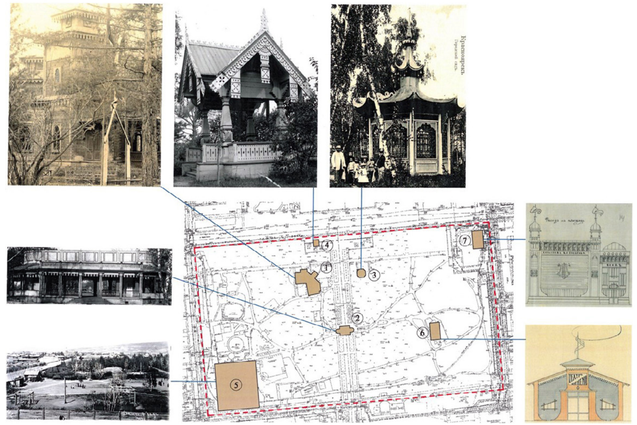
Рассмотренные особенности исторических этапов формирования центрального парка Красноярска свидетельствуют о необходимости использования в новой концепции его развития принципа преемственности, основанного на изучении и применении в современных условиях прежних проектных идей (взаимосвязь с речной акваторией и природными ландшафтами, создание «зеленой анфилады»).

Воссоздание центрального парка как главного ядра системы озеленения Красноярска потребует пересмотра его роли в культурно-исторической среде города, которая может быть направлена на реализацию идеи формирования ботанического сада. В целом ближайшие преобразования центрального парка должны быть связаны с усилением его значения как важнейшего элемента общегородского центра и экологического каркаса Красноярска.



Историко-культурный опорный план

Комплексная схема предпосылок развития конкурсной территории с указанием зон с особыми условиями использования территории, в том числе зон действия режимов на территории объекта культурного наследия регионального значения «Памятное место, связанное с историей и культурой города» с отображением объектов исторической застройки (режим РП-4)



Перечень утраченных объектов на территории парка:

1. Летнее помещение для общественного собрания (1840-е - 1960-е)
2. Веранда для танцев (1840-е - 1930-е)
3. Беседка в китайском стиле (1840-е - 1960-е)
4. Беседка в русском стиле (1891 - 1930-е)
5. Детский сад (1896-1920-е)
6. Дачный дом для губернатора (1840-е - после 1860-х) Кинематограф В. А. Полякова (1908-1912 гг.)
7. Кинематограф В. А. Полякова (1913-1915 - 1920-е) Кинотеатр «Луч» (1930-е - 1960-е)

Условные обозначения:

- Объекты культурного наследия регионального значения
- Объекты культурного наследия федерального значения
- Существующая застройка
- Утраченные исторические здания и сооружения парка
- Границы территории объекта культурного наследия – достопримечательного места регионального значения «Памятное место, связанное с историей и культурой города»
- Историческая трассировка детской железной дороги

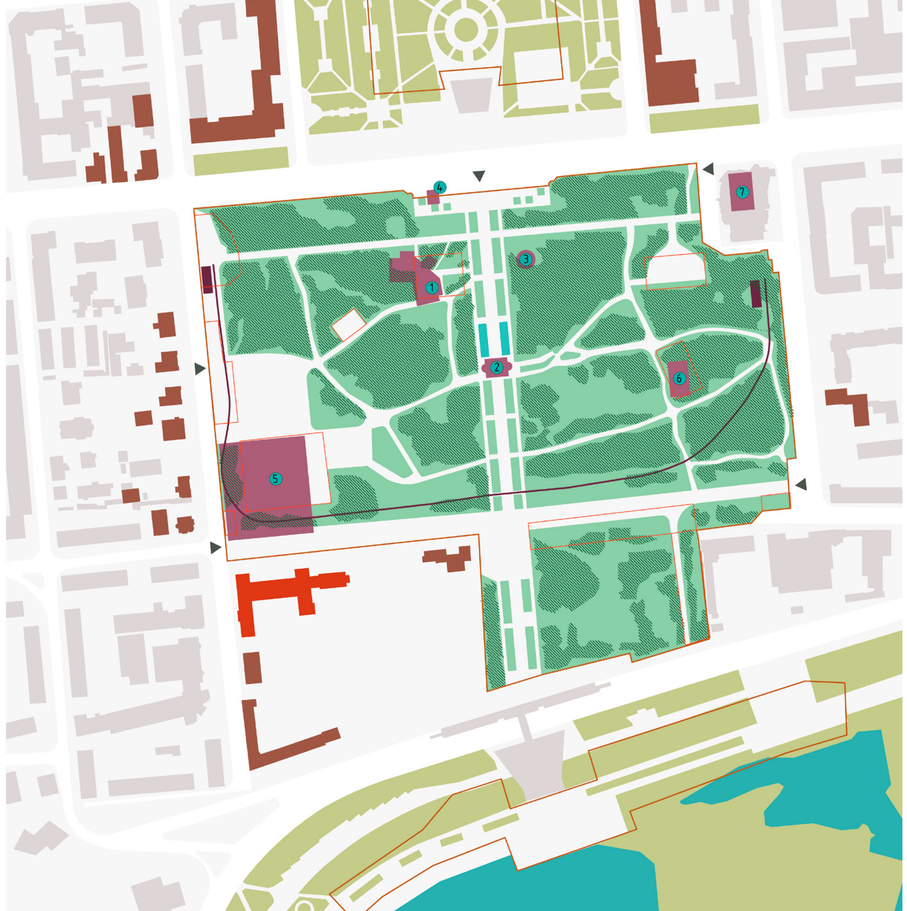


Схема ситуационного плана территории

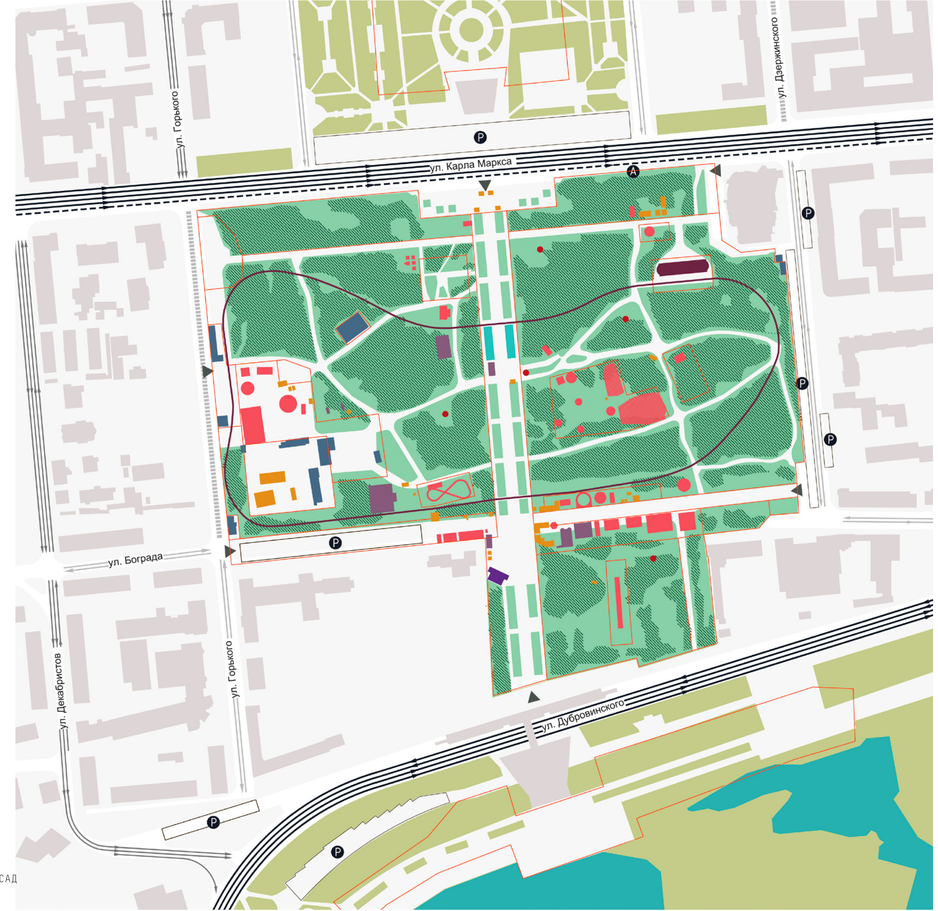
в т. ч. графическое отображение существующего функционального зонирования, транспортной организации прилегающей улично-дорожной сети, инженерной инфраструктуры, зон с особыми условиями использования территории

Ситуационная схема размещения конкурсной территории в городе



Условные обозначения:

- Входы
- Детская железная дорога
- Аттракционы
- Кафе
- Павильоны и киоски
- Хозяйственные сооружения
- Памятники
- Сцена
- Границы режимов
- Парковка
- Улицы городского значения
- Выделенныя полоса движения ОТ
- Улицы районного значения
- Улицы местного значения
- Пешеходные улицы
- Остановки общественного транспорта



КОМПЛЕКСНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

1.3. Комплексная оценка проблем и предпосылок развития Центрального парка с учетом ее роли в системе общественных пространств города Красноярска

Описание существующего положения территории проектирования
и ее окружения, в т.ч. историко-культурных особенностей территории объекта культурного наследия.

Центральный парк сегодня — место с большим потенциалом и большими проблемами. За время нахождения объекта в аренде, зеленые насаждения, объекты и элементы благоустройства серьезно деградировали. А многие были безвозвратно утрачены. Часть зеленых насаждений в восточной комнате была уничтожена в угоду создания площадок для новых аттракционов. Бизнес-модель парка построена на продаже билетов на аттракционы, прокат инвентаря на катке в зимний период. С недавних пор каток заливается на всех аллеях парка, что делает затруднительным и невозможным другие виды его использования.

Здесь сохранились ценные породы деревьев, но серьезный объем зеленых насаждений болен, присутствует сухостой и большое количество переросших, поврежденных деревьев, которые следует заменить. Материалы покрытий дорожно-тропиночной сети, мачты и приборы освещения, малые формы не системны, имеют высокий процент износа. В парке отсутствует ясное зонирование и пространственная навигация. Представленные сервисы и развлечения архаичны и ориентированы на узкую аудиторию, представленную дошкольниками с родителями и подростками.

Исторические объекты парка полностью утрачены. Несколько существующих капитальных строений имеют остро дисгармоничный внешний вид. Ценные пространства зеленых комнат заняты масштабного размера хозяйственно-складскими зонами, фрагмент улицы Бограда напротив здания Духовной семинарии занято автопарковкой. Объект застыл в 90-х — его эстетическое качество и экономическая модель диссонирует с прилегающими к нему городскими общественными пространствами. Забор, входные группы и связь с набережной — отталкивают посетителей. Парк не отвечает современным потребностям горожан и нуждается в переосмыслении и перезапуске.

























ИНФРАСТРУКТУРНЫЙ АНАЛИЗ

1.4. Оценка инфраструктурной обеспеченности конкурсной территории, включая инженерное обеспечение и транспортное обслуживание (в том числе параметров улично-дорожной сети, трассировки туристических маршрутов и городской навигации)

Анализ ключевых социально-экономических и демографических факторов, определяющих потенциальные возможности и ограничения развития конкурсной территории.

Оценка существующего транспортного обслуживания конкурсной территории в увязке с прилегающей улично-дорожной сетью

Территория находится в сердце исторического центра Красноярска и ее транспортная обеспеченность достаточна даже сегодня. Относительно высокая пешеходная связанность центра омрачается длинными светофорными фазами, П-образными переходами, иногда недостаточным качеством покрытия пешеходных путей, локальными проблемами с водоотведением, отсутствием безбарьерной среды. Существуют заметные затруднения для попадания на территории маломобильных групп населения. Особенно со стороны набережной, где связанность обеспечена узкими крутыми лестницами. Входы в парк и стыковка его с городскми улицами также являются барьерами для родителей с колясками и инвалидов. Наличие ограды по периметру, турникетов, дискретного перепада отметок покрытия не способствует росту посещаемости парка.

Доступность территории общественным транспортом обеспечена на высоком уровне. Остановки уличных маршрутов расположены на улицах Карла Маркса, Ленина и проспекте Мира. Попасть на территорию можно прямыми маршрутами, идущими из всех районов города через центр с высокой интенсивностью движения. «Последняя миля» двеижения от остановки общественного транспорта до объекта обеспечена на удовлетворительном уровне с организованными регулируемыми пешеходными переходами.

Доступ в парк на личном транспорте затрудняется в будни высоким спросом на парковочное пространство. В выходные дни такая проблема отсутствует.

Объект попадает в один из официальных пешеходных туристических маршрутов центра. Де факто, располагаясь между улиц в жилой застройке, на пути между организованных пешеходных, рекреационных и других общественных пространств, имеет высокий потенциал для преумножения транзитного пешеходного трафика.

АНАЛИЗ ЦЕЛЕВЫХ АУДИТОРИЙ

1.5. Выявление целевых аудиторий посетителей и оценка соответствия инфраструктуры существующим запросам

Описание выбора и обоснование дифференциации запросов целевых аудиторий территории

Анализ целевых аудиторий выявил конфликтные точки между велосипедистами, любителями экстремального спорта, здорового образа жизни, семей с грудными детьми, владельцев собак и других малых сообществ. Упор на развлекательный характер территории, направленный на узкую возрастную группу, существенно ограничивает другие способы использования пространства. В парке также ограничен выбор продукции общественного питания, который в основном состоит из фаст-фуда наименьшей ценовой категории.

Большинство респондентов отметили следующие отрицательные свойства территории: низкое качество аттракционов, высокий износ элементов благоустройства, руинированное состояние некоторых локаций, архаичное освещение, наличие ограждения, барьеры для колясок, недостаток общественных туалетов, отсутствие комнат матери и ребенка, доступ на территорию моторизированных транспортных средств, заброшенные руинированные пространства внутри, большое количество мертвых деревьев, скудное озеленение, запреты на использование велосипедов и невозможность прогулок с животными. Все опрошенный также озвучили запрос на природное пространство с высоким качеством озеленения и благоустройства.

Анализ городского календаря событий и событийных мероприятий конкурсной территории

Событийная программа парка, в силу длительного нахождения в аренде у частных лиц, слабо интегрирована в городской событийный календарь. Проходящие мероприятия не регулярны и имеют архаичный характер. Зачастую события в парке усиливают конфликты между целевыми аудиториями, исключая совместное использование. Так например, заливка льдом всех аллей в парке действительно открывает красноярцам популярный вид развлечения, но исключает другие способы использования, в т. ч. делает затруднительным сквозной транзит...

Систематизация и вывод о потенциале развития конкурсной территории с учётом комплекса разноуровневых предпосылок, действующих ограничений по использованию, возможностей и запросов

Удачная локализация объекта в городе, дефицит озелененных территорий и примыкающие к объекту общественные пространства с высоким уровнем благоустройства - есть предпосылки для успешного развития территории парка, если рассматривать его как элемент системы общественных пространств центральной части города.



2.

КЛЮЧЕВАЯ ИДЕЯ РАЗВИТИЯ ЦЕНТРАЛЬНОГО ПАРКА, ВКЛЮЧАЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ИНТЕГРАЦИИ С ПРИЛЕГАЮЩИМИ ТЕРРИТОРИЯМИ И ПОДХОДЫ К БЛАГОУСТРОЙСТВУ

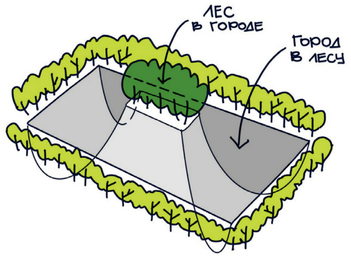
КОНЦЕПЦИЯ ГОРОДСКОГО САДА

2.1. Ключевая идея развития Центрального парка имени М. Горького, сформированная на основании предмета охраны (историко-культурной и природной ценности территории), градостроительного контекста и эволюции пространственного развития территории, идентичности, выявленных запросов представителей различных целевых аудиторий.

Красноярск – город в лесу, почти утративший лес в городе. В осознании этого факта заложен большой потенциал для развития: зеленый каркас Красноярска призван стать «новой природой» внутри городской ткани – природой, доступной для горожан. Этот подход поможет сохранить сибирское естество города, раскрыть его панорамы и связать зеленые пространства единой сетью удобных маршрутов.

В концепции «новой городской природы» Городской сад обретает особое звучание. Это не просто ключевой элемент структуры зеленых пространств исторического центра города. Это их генетический код – место, которое до сих пор хранит фрагменты реликтового енисейского бора и станет точкой отсчета нового, пронизанного природой, Красноярска.

Чтобы вернуть городу в лесу лес в городе, из парка нужно удалить все диссонирующие элементы, вынести чуждые функции за его пределы. Смыслом парка становится «разрядка смыслов». Мы создаем Городской сад как форму, не стремясь насытить его избыточным содержанием, чтобы каждый мог наполнить эту форму собственным смыслом: быть с любимыми людьми, быть в не-виртуальном контакте с детьми, быть наедине с собственными мыслями и эмоциями, быть в центре жизни, быть... Переосмысление Городского сада базируется на трех основных постулатах – эскапизме, памяти места и фотогеничности.



Эскапизм

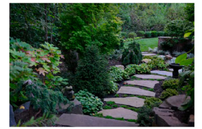
В Городском саду мы возвращаем красноярцам тишину, позволяем отключиться от города и оказаться на природе, не выезжая за его пределы. Городской сад становится местом, где люди становятся мыслителями и созерцателями, обретают душевное равновесие и спокойствие. Городской сад снижает нагрузку на органы чувств и внимание человека.

- Мы создаем максимум тишины, отсекая парк от города.
- Делаем парк предельно природным: Городской сад обеспечивает занятому человеку контакт с настоящей природой, позволяя ему забыть, что он в центре города.
- Уделяем внимание «созерцательному потенциалу» пейзажей.
- Разносим в пространстве шумные и детские локации - и спокойные зоны.
- Убираем визуальный и рекламный мусор из поля зрения.
- Создаем укромные уголки.











Память места

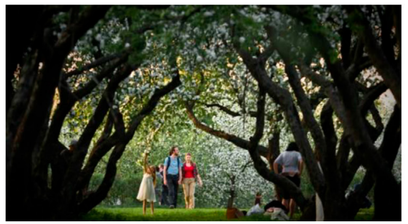
Спроектированный как современное общественное пространство, Городской сад помнит об исторических эпохах, которым он был свидетелем. Мы не строим бездумный новодел – мы органично вплетаем историю в современность, поддерживая чувство идентичности красноярцев. В метафорическом и, отчасти, прямом смысле Городской сад является путешествием в прошлое. Это позволяет, в частности, объединить контекст парка с пограничным с ним Историческим кварталом – и усилить силу восприятия обоих.







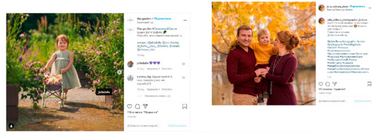


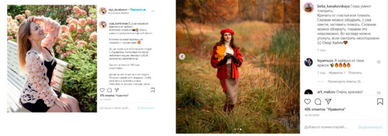




Фотогеничность

Парк Горького остался не только в памяти горожан, но и на тысячах семейных фотографий. Мы разворачиваем природу Городского сада «рабочей стороной» к фотографу. И, тем самым, превращаем его в главную декорацию жизни красноярцев – в фон, на котором они выглядят счастливыми, радостными или умиротворенными. В фон, который переживет поколения, оставшись на фотографиях и в Инстаграм-постах.





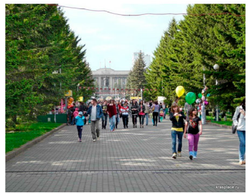
НЕ,



А...



НЕ,



А...



Внешний транспорт



Транспортные приоритеты города удобного для жизни

Инфраструктурные преобразования Красноярска к своему 400-летию положительно скажутся на доступности Городского сада и на качестве его транспортного обслуживания. Исторический центр города следует развивать по пути внедрения транспортных приоритетов города удобного для жизни, для чего необходимо уменьшить транзитную функцию центра для личного транспорта, вынося его на периферию в замыкающееся транспотного кольца. Общественный транспорт, напротив, должен усилить транзитную функцию центра, что обеспечивается развитием железнодорожного кольца и строительством метрополитена. Пешеходная связанность, доступность и безбарьерная среда должны обеспечить мультипликативный эффект от системы общественных пространств, сердцем которой является Городской сад.

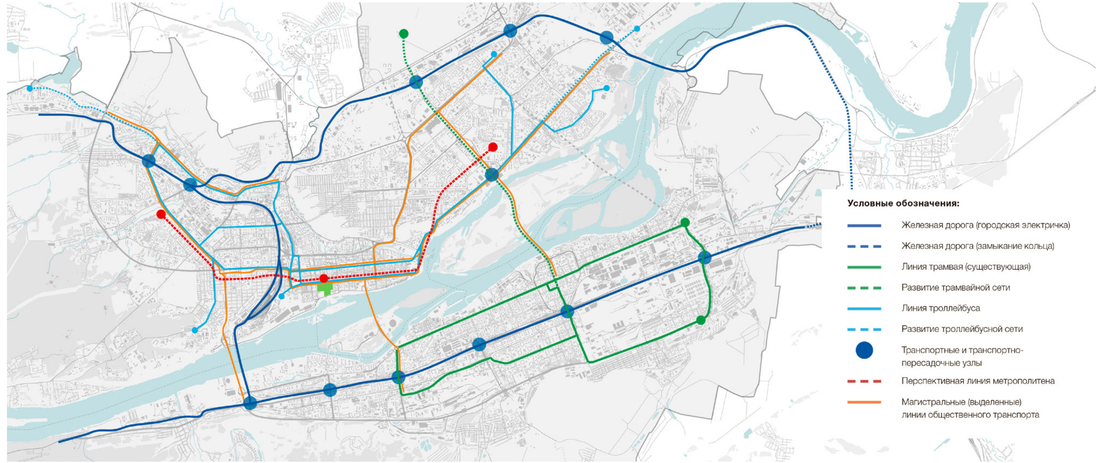


схема планируемого транспортного каркаса
(в том числа с указанием конкретных мероприятий
по развитию транспортной инфраструктуры)

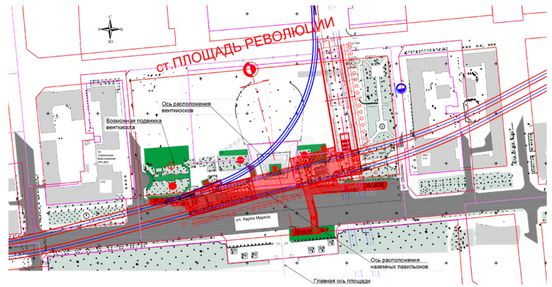
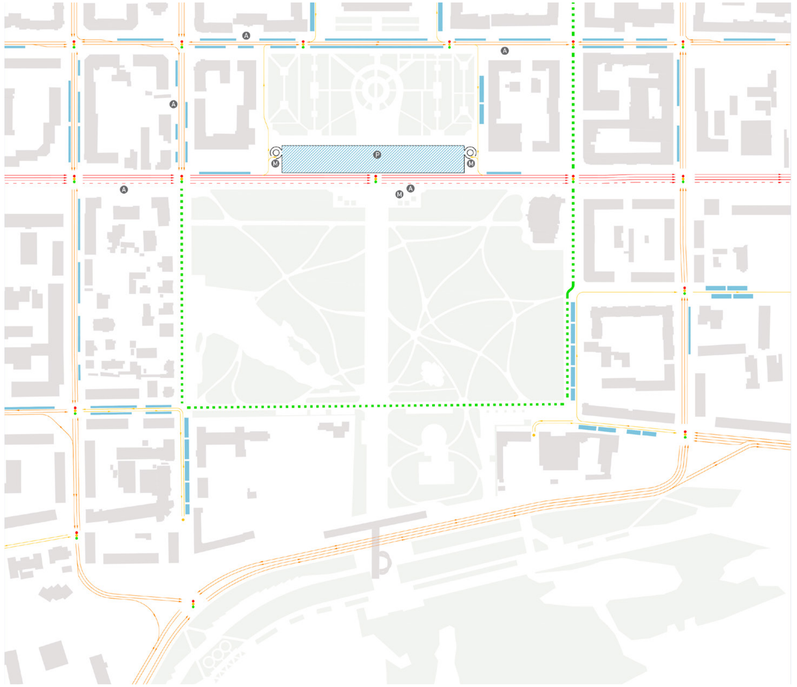


Схема планируемого расположения
станции метро «Площадь Революции»

Транспортное обслуживание территории

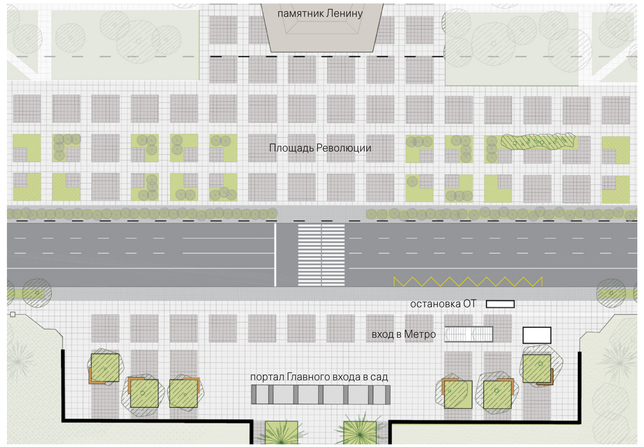
Принципиальная схема транспортного и инженерного обеспечения конкурсной территории



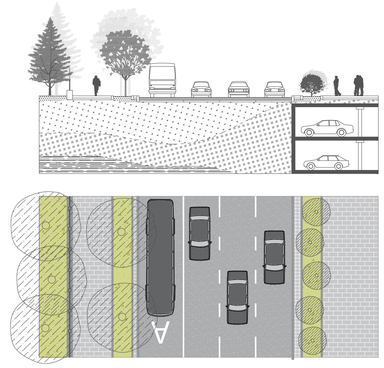
Условные обозначения

- Улица городского значения
- Выделенная полоса ОТ
- Улица районного значения
- Улица местного значения
- Пешеходная улица
- Парковка
- Регулируемый перекресток или переход
- Остановка наземного транспорта
- Входы в метро
- Подземная парковка

Парковка на площади Революции уже не справляется с растущим спросом. В логике минимизации парковочного пространства вдоль улиц и появления метрополитена целесообразно рассмотреть возможность создания под площадью ТПУ с многоуровневой подземной парковкой, интегрированной с вестибюлями метро и выходами на обе стороны ул. Карла Маркса с обязательным сохранением наземных регулируемых пешеходных переходов. Площадь Революции на поверхности земли должна стать пространством, свободным от автотранспорта. Ее программа и дизайн могут быть переосмыслены через проведение международного архитектурного конкурса. Остановку наземного общественного транспорта целесообразно перенести ближе к аванплощади главного входа в Городской сад.



Фрагмент плана ул. Карла Маркса в районе пл. Революции



Фрагмент плана и профиль ул. Карла Маркса вдоль Городского сада

Главная ось

предложения по приспособлению объекта
культурного наследия к использованию
в рекреационных целях и обоснование
приемственного развития конкурсной территории

Каркас Городского сада образуют два перпендикулярных пути. Первый – центральная аллея, идущая через главный вход от площади Революции к берегу Енисея, поперек главным улицам центра. Она является частью пешеходно-рекреационной оси, на которую нанизаны Покровский парк, Юдинский сад, набережная Качи, сквер Сурикова, бульвары по ул. Обороны и пер. Ряузовскому, площадь Революции, Городской сад, Центральная набережная, острова Посадный и Отдыха, Ярыгинская набережная.

Авторы настоящего конкурсного предложения солидарны с предыдущими поколениями красноярских зодчих и планировщиков в том, что реализация и усиление роли этой оси, повышение связанности, проницаемости, качества пешеходного пространства и устранение барьеров – положительно скажется на привлекательности Городского сада и имидже города в целом.

Схема расположения территории в системе общественных пространств



Улица Садовая



Второй важный городской путь, пролегающий через сад, – фрагмент ул. Боград (исторически – ул. Садовая). Значение пути от главного железнодорожного вокзала до Театральной площади, идущего параллельно шумным городским магистралям, многократно возрастет в ближайшие годы.

Появление жилого района «Новоостровский» на месте бывшего Комбайнового завода привлечет в эту часть города более 30 тысяч красноярцев. Улица Боград превратится из неказистого переулка в полноценную улицу исторического центра. Фрагмент улицы Боград, лежащий в границах парка, подхватывает городской транзит и становится главным центром различных активностей.

Здесь будут сосредоточены закусочные, кафе и рестораны. Здесь будут проводиться ярмарки и фестивали. Из глубин сада мы вынесем сюда некоторые карусели, тир, комнату страха и комнату смеха. Разместим прокат инвентаря, детскую школу садоводства, сувенирные лавки, туристско-информационный центр, фудтраки и террасы с навесами и столиками. Здесь будут располагаться сервисы, туалеты, комнаты матери и ребенка. Эта круглогодично функционирующая торгово-пешеходная улица станет основным генератором дохода Городского сада – и залогом его мультижанровой гибкости, готовности предоставить площадку для любого события и любого малого городского сообщества.

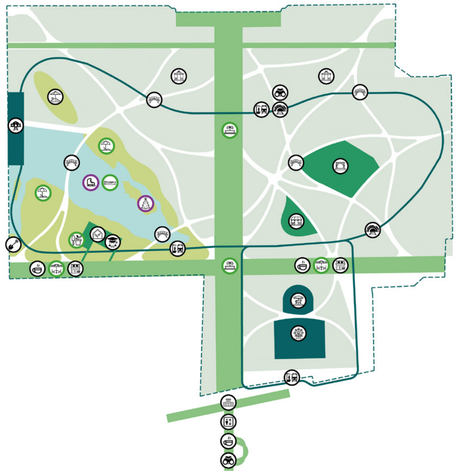


Визуализация Садовой улицы с видом на здание Духовной семинарии

Событийная программа

2.3. Предложения по культурно-событийному программированию
Центрального парка в различные сезоны

Эклектичность, мультижанровость характерна не только для малых архитектурных форм, но и для событийного наполнения Городского сада. Снижая смысловую перегруженность парка, мы делаем его пространство гибким – и открытым для любых городских сообществ.



Функциональная схема с учетом сезонного использования

Летнее использование

- Лужайки
- Катание на лодках
- Сенситивный сад
- Фонтаны
- Летние террасы

Зимнее использование

- Катание на коньках
- мПраздничная елка

Всесезонное использование

- Вокзал детской ЖД
- Железнодорожная станция
- Игровая площадка
- Мостик
- Оранжерея
- Школа юных натуралистов
- Хозяйственный корпус
- Кафе
- Магазины
- Грот
- Смотровая площадка
- Беседка
- Веранда
- Амфитеатр с эстрадой
- Колесо обозрения
- Карусель
- Коммерческая недвижимость
- Лифт



Вместо того, чтобы дать каждой узкой группе посетителей – пенсионерам, скейтерам или, скажем, собаководам, – свою площадку, не востребованную всеми другими сообществами, мы создаем унифицированные, доступные и инклюзивные пространства.

Многофункциональность площадок позволяет Городскому саду следовать главному тренду событийного городского маркетинга – перманентности. Он становится местом, где интересное происходит постоянно – так, что горожане могут не следить за афишей, а просто прийти в парк и стать участниками одного или нескольких событий сразу.

С этой точки зрения главной становится локация на ул. Садовой. Еда и развлечения, выставки картин и уличного искусства, арт-объекты и анимация, фестивали и ярмарки создают на этой улице ощущение праздника, который всегда с тобой.

Круглый год, ежедневно и в любую погоду можно работать в коворкинге с видом на Енисей, посещать школу юных натуралистов или кататься на детской железной дороге. В будни и по выходным действует экскурсионно-познавательная программа, где группы посетителей с гидом через призму истории города узнают сад с совершенно новой стороны. Предприятия общепита и большая часть развлекательных объектов функционируют круглый год. Зимой на пруду заливается каток, а на главном перекрестке появляются горки и снежные фигуры.

Таблица с указанием ключевых функционально-планировочных зон,
отвечающих запросам целевых аудиторий

Ключевые функционально-планировочные зоны	Повседневный и событийный досуг Ноябрь–Март				
	Семьи с детьми/ мамы с колясками/ Дети с сопровождением/ Дети без сопровождения (10-14 лет)/ Подростки 14-17 лет	Молодежь 18-21 лет/ Взрослые старше 21 года	Спортсмены	Владельцы собак	Пенсионеры
Главная аллея и фонтаны, внутри сада	— Познавательные экскурсии по городскому саду; — Прогулки; — Катание на санках, катание с горки; — Беговые лыжи (турниры для детей); — Веселые старты; — Выставка снежных и ледяных фигур; — Катание на колесе обозрения и каруселях; — Лепка из снега и льда.	— Познавательные экскурсии по городскому саду; — Скандинавская ходьба; — Прогулки; — Выставка снежных и ледяных фигур; — Катание на колесе обозрения и каруселях.	— Скандинавская ходьба; — Прогулки; — Бег.		— Познавательные экскурсии по городскому саду; — Скандинавская ходьба; — Выставка снежных и ледяных фигур; — Катание на колесе обозрения; — Соревнования по различным видам спорта для людей старшего возраста.
Детская железная дорога, вокзал, железнодорожные станции	— Катание на детской железной дороге; — Посещение музея детской железной дороги; — Видовая площадка на гроте.	— Катание на детской железной дороге; — Посещение музея детской железной дороги; — Видовая площадка на гроте.			— Катание на детской железной дороге; — Посещение музея детской железной дороги; — Видовая площадка на гроте.
ул. Садовая (ул. Бограда)	— Развивающие и просветительские занятия в крытых павильонах; — Маркеты еды; — Рождественские ярмарки, новогодние гуляния; — Ремесленные ярмарки; — Выставки, сувенирные лавки; — Празднование масленицы; — Карусели, тир, комната страха и комната смеха; — Прокат инвентаря; — Фестивали; — Выставка снежных и ледяных фигур.	— Развивающие и просветительские занятия в крытых павильонах; — Маркеты еды, фестивали; — Рождественские ярмарки, новогодние гуляния; — Ремесленные ярмарки; — Выставки, сувенирные лавки; — Празднование масленицы; — Карусели, тир, комната страха и комната смеха; — Прокат инвентаря; — Новогодние гуляния; — Выставка снежных и ледяных фигур.	— Скандинавская ходьба; — Прогулки; — Бег.	— Прогулки.	— Маркеты еды, фестивали; — Рождественские ярмарки, новогодние гуляния, празднование масленицы; — Ремесленные ярмарки; — Выставки, сувенирные лавки; — Карусели, тир, комната страха и комната смеха; — Прокат инвентаря; — Выставка снежных и ледяных фигур; — Занятия и мастер-классы для пенсионеров, проводящиеся в закрытом павильоне (рукоделие, кулинария и др.).
Пруд, зелёный пляж	— Катание на коньках; — Новогодняя елка; — Детская программа к Новому году и Рождеству; — Световые шоу.	— Катание на коньках; — Новогодняя елка; — Световые шоу.	— Катание на коньках; — Скандинавская ходьба; — Прогулки; — Бег.	— Новогодняя елка; — Световые шоу.	— Катание на коньках; — Новогодняя елка; — Световые шоу.
Детская школа юных натуралистов и сенситивный сад, оранжерея	— Занятия в школе юных натуралистов; — Занятия в оранжерее; — Занятия по лепке из снега и льда.				
Игровая площадка	— Катание на санках; — Катание с горки; — Лепка из снега и льда; — Бои снежками.				
Эстрада и амфитеатр, веранда	— Рождественские ярмарки; — Масленица; — Фестивали; — Детская программа к Новому году и Рождеству — концерты, театральные постановки.	— Рождественские ярмарки; — Масленица; — Фестивали; — Программа к Новому году и Рождеству — концерты, театральные постановки.		— Прогулки.	— Рождественские ярмарки; — Масленица; — Фестивали; — Программа к Новому году и Рождеству — развлекательные мероприятия, театральные постановки.
Мост со смотровой площадкой, коммерческая недвижимость	— Занятия и мастер-классы; — Коворкинг; — Магазины; — Кафе и пр.	— Занятия и мастер-классы; — Коворкинг; — Магазины; — Кафе и пр.		— Магазины; — Кафе и пр.	— Занятия и мастер-классы для пенсионеров, (рукоделие, кулинария и др.); — Коворкинг; — Магазины; — Кафе и пр.

Ключевые функционально-планировочные зоны	Повседневный и событийный досуг Апрель — Октябрь				
	Семьи с детьми/ мамы с колясками/ Дети с сопровождением/ Дети без сопровождения (10-14 лет)/ Подростки 14-17 лет	Молодежь 18-21 лет/ Взрослые старше 21 года	Спортсмены	Владельцы собак	Пенсионеры
Главная аллея и фонтаны, внутри сада	— Познавательные экскурсии по городскому саду; — Прогулки; — Веселые старты; — Катание на колесе обозрения и каруселях.	— Познавательные экскурсии по городскому саду; — Прогулки; — Веселые старты; — Катание на колесе обозрения и каруселях.	— Скандинавская ходьба; — Прогулки; — Бег.		— Скандинавская ходьба; — Познавательные экскурсии по городскому саду; — Прогулки; — Катание на колесе обозрения.
Детская железная дорога, вокзал, железнодорожные станции	— Катание на детской железной дороге; — Посещение музея детской железной дороги; — Видовая площадка на гроте.	— Катание на детской железной дороге; — Посещение музея детской железной дороги; — Видовая площадка на гроте.			— Катание на детской железной дороге; — Посещение музея детской железной дороги; — Видовая площадка на гроте.
ул. Садовая (ул. Бограда)	— Развивающие и просветительские занятия в крытых павильонах; — Маркеты и фестивали еды; — Летние ремесленные ярмарки; — Выставки, сувенирные лавки; — Карусели, тир, комната страха и комната смеха; — Прокат инвентаря; — Детские и семейные музыкальные/театральные фестивали, карнавалы; — Фестивали уличного театра; — Общегородские праздники.	— Развивающие и просветительские занятия в крытых павильонах; — Маркеты и фестивали еды; — Летние ремесленные ярмарки; — Выставки, сувенирные лавки; — Карусели, тир, комната страха и комната смеха; — Прокат инвентаря; — Детские и семейные музыкальные/театральные фестивали, карнавалы; — Фестивали уличного театра; — Общегородские праздники.	— Скандинавская ходьба; — Прогулки; — Бег.	— Прогулки.	— Развивающие и просветительские занятия в крытых павильонах; — Маркеты и фестивали еды; — Летние ремесленные ярмарки; — Выставки, сувенирные лавки; — Карусели, тир, комната страха и комната смеха; — Прокат инвентаря; — Детские и семейные музыкальные/театральные фестивали, карнавалы; — Фестивали уличного театра; — Общегородские праздники.
Пруд, зелёный пляж	— Катание на лодках; — Пикники на зеленом пляже; — Тренировки под открытым небом по различным видам спорта на зеленом пляже; — Йога на траве; — Праздники, посвященные здоровому образу жизни; — Соревнования по летним видам спорта; — Танцевальные флешмобы; — Общегородские праздники; — Световые шоу; — Летний кинотеатр под открытым небом.	— Катание на лодках; — Пикники на зеленом пляже; — Тренировки под открытым небом по различным видам спорта на зеленом пляже; — Йога на траве; — Праздники, посвященные здоровому образу жизни; — Соревнования по летним видам спорта; — Танцевальные флешмобы; — Общегородские праздники; — Световые шоу; — Летний кинотеатр под открытым небом.	— Праздники, посвященные здоровому образу жизни; — Соревнования по летним видам спорта; — Йога на траве; — Танцевальные флешмобы.		— Катание на лодках; — Пикники на зеленом пляже, йога на траве; — Праздники, посвященные здоровому образу жизни; — Соревнования по летним видам спорта; — Скандинавская ходьба; — Занятия спортом в группах для пенсионеров: утренняя зарядка, йога, аэробика, занятия на уличных тренажерах и др. Соревнования по различным видам спорта для людей старшего возраста; — Общегородские праздники; — Световые шоу; — Летний кинотеатр под открытым небом.
Детская школа юных натуралистов и сенситивный сад, оранжерея	— Занятия в школе юных натуралистов; — Занятия в городском огороде и оранжерее.				
Игровая площадка	— Веселые старты; — Игры с водой и песком; — Горки, сетки для лазанья, батуты.				
Эстрада и амфитеатр, веранда	— Фестивали; — Детская праздники; — Летний лекторий; — Летний кинотеатр под открытым небом.	— Фестивали; — Летний лекторий. — Танцевальные флешмобы; — Летний кинотеатр под открытым небом.	— Скандинавская ходьба; — Прогулки; — Бег.	— Прогулки.	— Литературные фестивали/ поэтические чтения; — Фестивали; — Летний лекторий. — Танцевальные флешмобы; — Летний кинотеатр под открытым небом.
Мост со смотровой площадкой, коммерческая недвижимость	— Занятия и мастер-классы; — Коворкинг; — Магазины; — Кафе и пр.			— Прогулки.	



3.

КОНЦЕПЦИЯ ЛАНДШАФТНО-АРХИТЕКТУРНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

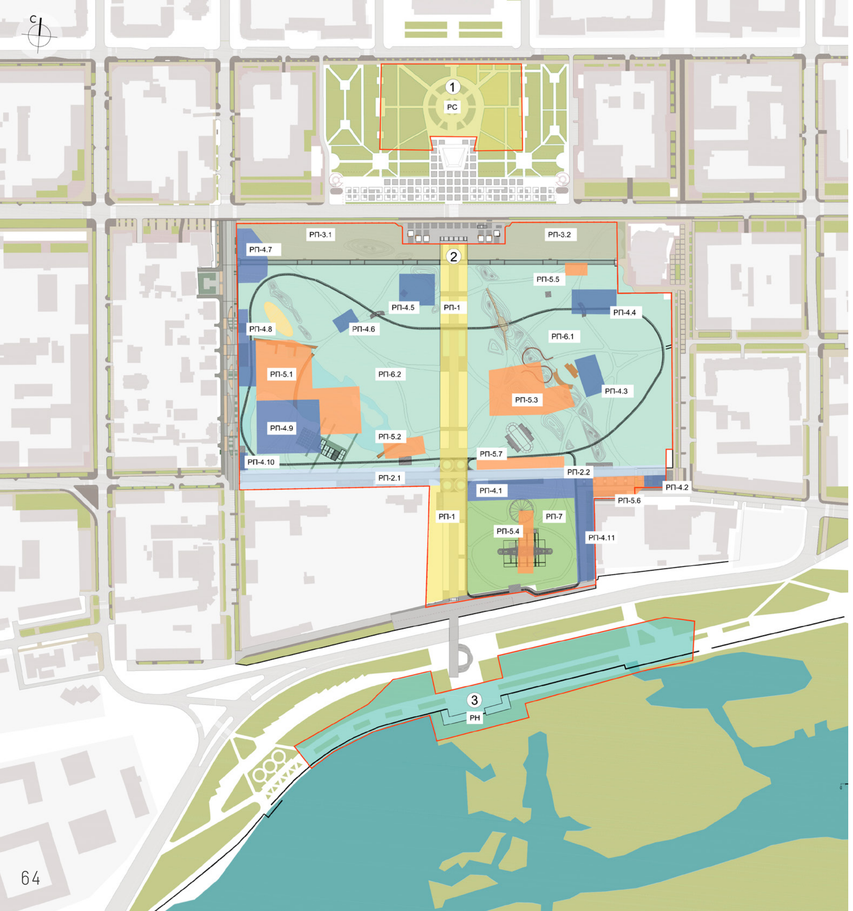
ГЕНПЛАН

3.1. Функционально-планировочная организация территории (с учетом требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории достопримечательного места «Памятное место, связанное с историей и культурой города»).



Экспликация генплана

1. главный вход в Городской сад
2. второстепенные входы в парк
3. главная аллея
4. второстепенная аллея
5. места установки скульптур на второстепенной аллее
6. фонтаны на главной аллее
7. существующая детская железная дорога
8. новая ветка детской железной дороги
9. вокзал детской железной дороги
10. станция Садовая
11. станция в лесу, грот и смотровая площадка
12. станция Колесо обозрения
13. ул. Садовая (ул. Боградa)
14. прогулочные тропы
15. пруд
16. пешеходные мостики через пруд
17. детская площадка
18. лужайки
19. оранжерея, школа юных натуралистов, сенситивный сад
20. хозяйственный корпус
21. мост со смотровой площадкой
22. встроенная коммерческая недвижимость
23. колесо обозрения
24. летняя веранда
25. карусель
26. касса
27. летняя сцена
28. китайская беседка
29. беседка в русском стиле
30. нестационарные торговые объекты
31. сохраняемая историческая ограда со стороны ул. Карла Маркса
32. подвесной пешеходный мост
33. пешеходные мосты через железную дорогу



3.2. Предложения по инфраструктурному наполнению выделенных зон.

Схема историко-культурной ценности конкурсной территории с дифференциацией режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия «Памятное место, связанное с историей и культурой города»

Границы территории ОКН регионального значения - достопримечательного места "Памятное место, связанное с историей и культурой города"

1 Участок 1. Сквер

2 Участок 2. Парк

3 Участок 3. Набережная

Детская железная дорога

Зоны действия режимов

Режим РП-1. Центральная аллея

Режим РП-2. Садовая улица

Режим РП-3. Санитарная (зеленая) зона

Режим РП-4. ОКС

Режим РП-5. Аттракционы

Режим РП-6. Городской сад

Режим РП-7. Новый парк

Режим РН. Набережная

Режим РС. Сквер

Принципиальная схема инженерного обеспечения конкурсной территории

Объекты	Площадь, м2	Перечень необходимых инженерно-технических и иных мероприятий
1. Вокзал детской железной дороги	280	Демонтаж существующих каменных одноэтажных строений; подключение к инженерным коммуникациям: — электроснабжение, — отопление, — водоснабжение, — водоотведение.
2. Хозяйственный корпус	150	Демонтаж существующих каменных одноэтажных строений; подключение к инженерным коммуникациям: — электроснабжение, — отопление, — водоснабжение, — водоотведение.
3. Оранжерея	330	Демонтаж существующих каменных одноэтажных строений; подключение к инженерным коммуникациям: — электроснабжение, — отопление, — водоснабжение, — водоотведение.
4. Мост со смотровой площадкой	580	Демонтаж существующих каменных строений.
5. Встроенная коммерческая недвижимость	7 520	Демонтаж существующих каменных одноэтажных строений; подключение к инженерным коммуникациям: — электроснабжение, — отопление, — водоснабжение, — водоотведение.
6. Летняя веранда	650	–
7. Карусель	570	Подключение к инженерным коммуникациям: — электроснабжение.
8. Колесо обозрения	1 400*	Демонтаж существующего колеса обозрения; подключение к инженерным коммуникациям: — электроснабжение.
9. Летняя сцена с амфитеатром	270	Подключение к инженерным коммуникациям: — электроснабжение.
10. Китайская беседка	36	–
11. Беседка в русском стиле	40	–
12. Нестационарные торговые объекты на ул. Садовая	960	Демонтаж существующих нестационарных торговых объектов; подключение к инженерным коммуникациям: — электроснабжение, — отопление, — водоснабжение, — водоотведение.

*указана площадь площадки для установки колеса обозрения

Схема размещения объектов:

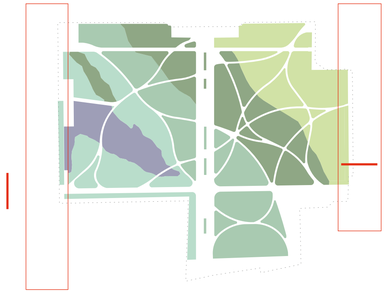


1. вокзал детской железной дороги
2. хозяйственный корпус
3. оранжерея
4. мост со смотровой площадкой
5. встроенная коммерческая недвижимость
6. летняя веранда
7. карусель
8. колесо обозрения
9. летняя сцена
10. китайская беседка
11. беседка в русском стиле
12. нестационарные торговые объекты

оценка увеличения нагрузки на систему инженерного обеспечения:

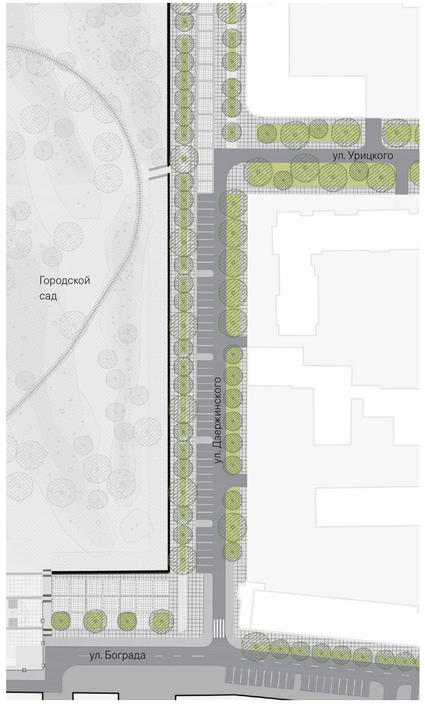
Общее снижение количества объектов в границах сада, а также применение энергоэффективных систем, не потребует увеличения мощностей существующих инженерных систем. Оценка затрат на создание и реконструкцию объектов учитывает затраты на инженерное обеспечение и представлена в разделе 4.

Горького, Дзержинского и Богрда

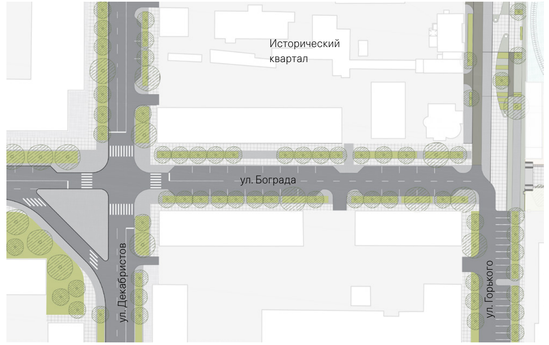


Обнимающие Городской сад улицы Горького и Дзержинского уже существенно преобразились и очеловечились за последние годы. Отсутствие транзитного транспорта, отреставрированные архитектурные памятники и комфортный масштаб застройки этих улиц расширяют границы Городского сада, создавая буфер для плавного перехода от тишины к городской активности.

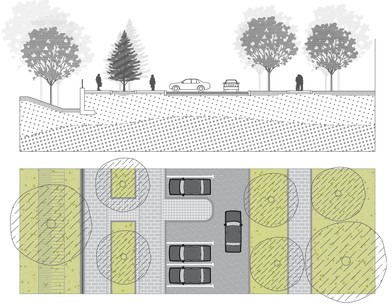
Работу по гармонизации этих улиц следует продолжать, как и работу с площадью Революции и ул. Карла Маркса. В нашем предложении отражены фрагменты, сечения, детали и узлы, способные повысить привлекательность прилегающих к саду улиц.



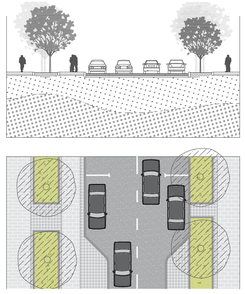
Организация пространства на ул. Дзержинского



Организация пространства на ул. Богрда, Декабристов, Горького

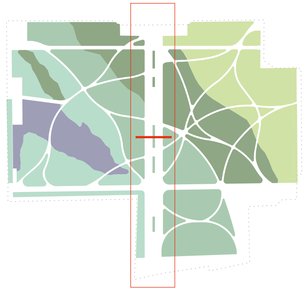


Фрагмент плана и профиль ул. Дзержинского



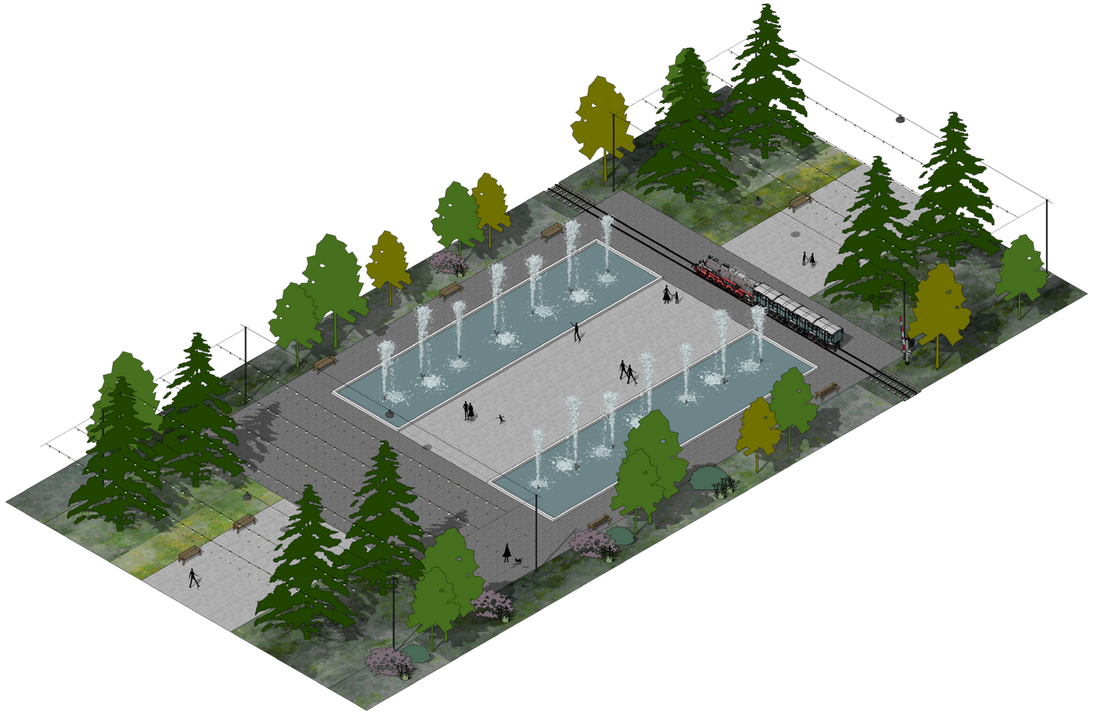
Фрагмент плана и профиль ул. Богрда

Центральная аллея



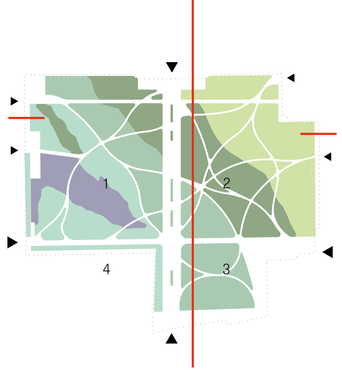


Ширина центральной аллеи в ее нынешнем виде избыточна. Этот монотонный парадный коридор вторит ансамблю площади Революции, но диссонирует по масштабу с самим Городским садом. Панорамы, раскрывающиеся с центральной аллеи на юг и север, утратили свой идеологический смысл и претерпели существенную деформацию со времен 1970-х, когда из-за здания крайкома еще не виднелся красный фасад жилого дома, а правый берег не был застроен шеренгой жилых высоток. Авторы полагают, что аллее следует придать более природный характер: повысить видовое разнообразие деревьев и приблизить ее масштаб к другим аллеям парка, исключив дублеры в некоторых местах.



Внутри Сада

обоснование преемственного развития конкурсной территории



Сад разрезан транзитными путями на 4 части – 3 зеленые комнаты и территорию Духовной семинарии (в настоящее время – Военный госпиталь), которую в перспективе следует интегрировать с садом. У комнат есть своя специфика. Западная и восточная – отсечены от ул. Маркса исторической оградой и плотной стеной вечнозеленых деревьев, создающих совместно с другими растениями шумозащитный буфер. Устройство террасированного озеленения и геопластика помогут снизить шумовое давление и создать внутри парка комфортную акустическую картину. Попадание в сад через главный вход должно давать пользователю новый сенсорный опыт – мгновенное переключение, когда делая шаг, из городского шума он оказывается в природной тишине.

Входы

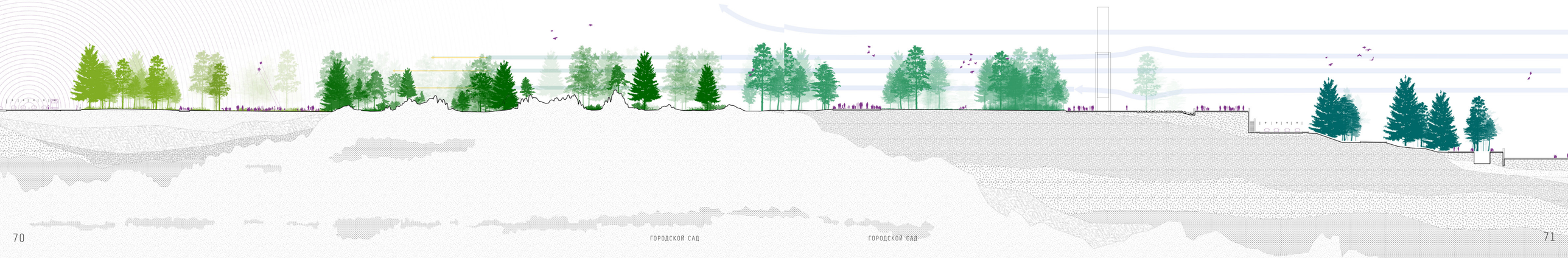
Входные группы не только обозначают входы в парк, ориентируя горожан. Акцентированные порталы – это сенсорное сообщение о том, что вы попадаете в иное пространство с контрастной по отношению городским улицам атмосферой. Порталы напоминают свои исторические прототипы, но выполнены в современных формах.

Ограждение

Границы между Городским садом и прилегающими пешеходными улицами растворяются. Мы делаем их эфемерными с помощью озеленения и формирования живой изгороди. Это обеспечит визуальный контакт сада с исторической застройкой улицы Дзержинского и создаст общий контекст с Историческим кварталом на ул. Горького.



Граница Городского сада с ул. Дзержинского





Портал главного входа



Ландшафтная и дендрологическая концепция

3.3. Принципиальные ландшафтно-архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения территории и ключевых объектов реакционной инфраструктуры территории (с учетом требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории достопримечательного места «Памятное место, связанное с историей и культурой города»).

Индивидуальный облик каждой комнаты Городского сада создается под вдохновением от масштабов природы Красноярья с его мощными реками, контрастами ландшафтных зон, енисейскими утесами-быками, гранитными скалами Столбов, живописными заливами Красноярского моря.

В зеленых комнатах сада представлены три природные зоны, окружающие город – лесостепь, горная тайга и прибрежный влажный лес. Растительность, ландшафтные элементы, покрытия, малые формы подчеркивают характер зон, демонстрируя посетителям сада богатство природы.

Лесные массивы, и заключенные в них прогалины, полянки и лужайки создают различные пространственные переживания посетителей парка. На самых крупных из них можно проводить пикники и загорать на траве. А в гуще леса можно встретить даже настоящий бурелом.

Миниатюры сибирских ландшафтов в Городском саду

Идея проекта в обогащении существующего сада и восстановлении его естественного облика, во многом напоминающего девственный лес, который был у истоков этого места. Для этого мы предлагаем сохранить все существующие здоровые деревья и укрепить биоразнообразие за счет создания миниатюр большого ландшафта, состоящего из нескольких уникальных экосистем, типичных для Красноярского края: таежного леса, лесостепи и смешанного леса. Наше предложение состоит в том, чтобы создать артефакт части природы с ее собственными различными экосистемами и различными видами растений. Для этого необходимо произвести обработку почвы в соответствии с видом экосистемы.

Круглогодичное использование общественных пространств

Обогащая существующий регулярный лес вариациями ландшафта (леса, заросли, лесные массивы и луга), новая экосистема Городского сада будет приспособлена для разнообразных видов использования, меняющихся в зависимости от времени года и климата.

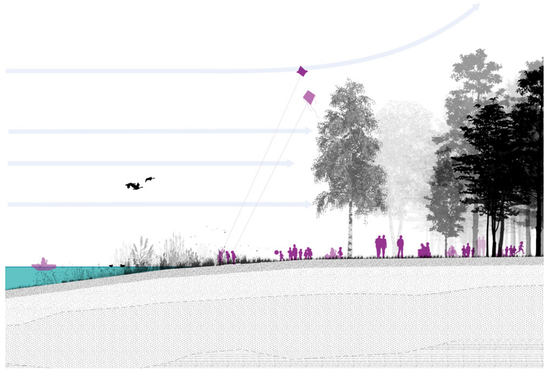
В этой великолепной природной ландшафтной системе пространства остаются полностью естественными и лишенными застроенных элементов, как, например, большой зеленый пляж вдоль пруда. Воссоздаваемые объекты расположены в соответствии с визуальными осями – аллеями, по которым можно гулять в традициях английских парков. Торговая деятельность сосредоточена вокруг колеса обозрения и нового здания-моста, чтобы активизировать эту часть Городского сада и пригласить сюда горожан.



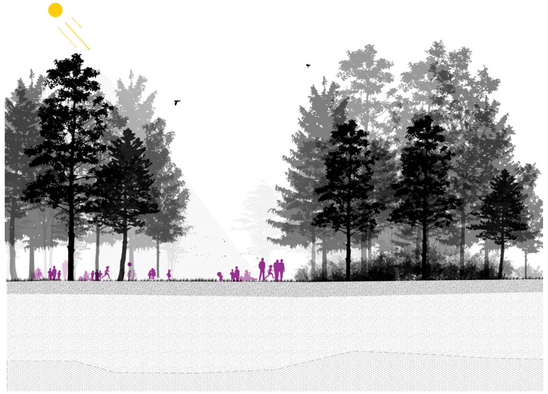








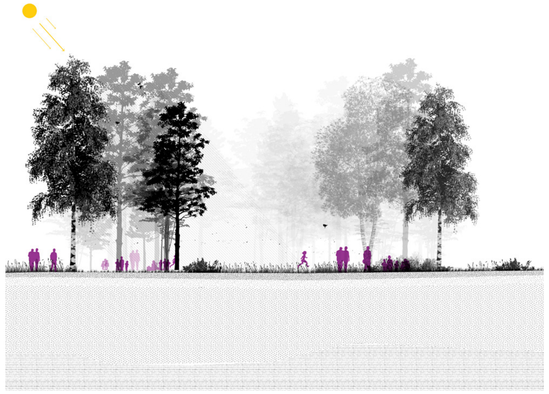
Зеленый пляж и озеро



Прогалина в смешанном лесу



Скалы в таёжном лесу



Лесостепь









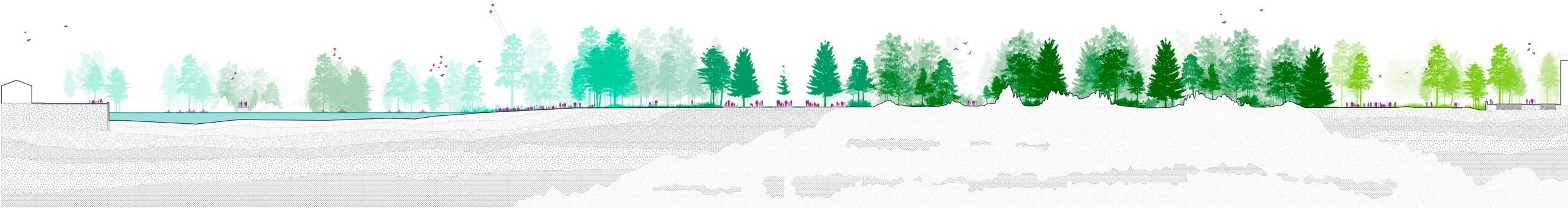








Поперечное сечение Городского сада





100m

Ведомость растений

Смешанный лес

Первый древесный ярус


Сосна обыкновенная
Scots pine
Pinus sylvestris


Лиственница сибирская
Siberian larch
Larix sibirica


Осина дрожащая
European aspen
Populus tremula


Береза повислая
European white birch
Betula pendula

Второй древесный ярус


Черемуха обыкновенная
Bird cherry
Prunus padus


Боярышник сибирский
Siberian hawthorn
Crataegus sanguinea


Груша уссурийская
Ussurian pear
Pyrus ussuriensis

Кустарники, цветы и травы


Ива прутовидная
Basket willow
Salix viminalis


Калина обыкновенная
Guelder-rose
Viburnum opulus


Облепиха крушиновидная
Sea-buckthorn
Hippophaë rhamnoides


Спирея средняя
Russian spirea
Spirea media


Кизильник черно-плодный
Black-fruited cotoneaster
Cotoneaster melanocarpus


Шиповник иглистый
Arctic rose
Rosa acicularis


Дёрен белый
Siberian dogwood
Swida alba


Колокольчик широколопастный 'Alba'
Great bellflower 'Alba'
Campanula latiloba 'Alba'


Щитовник мужской
Male fern
Dryopteris filix-mas

Тайга

Первый древесный ярус


Пихта сибирская
Siberian fir
Abies sibirica


Сосна обыкновенная
Scots pine
Pinus sylvestris


Лиственница сибирская
Siberian larch
Larix sibirica


Ель сибирская
Siberian spruce
Picea obovata

Второй древесный ярус


Рябина сибирская
Siberian rowan
Sorbus sibirica


Рябина обыкновенная
Rowan
Sorbus aucuparia

Кустарники, цветы и травы


Бузина чёрная
Black elder
Sambucus nigra


Жимолость Палласа
Blue honeysuckle
Lonicera caerulea


Щитовник мужской
Male fern
Dryopteris filix-mas


Майник двулистный
May lily
Maianthemum bifolium


Кислица обыкновенная
Common wood sorrel
Oxalis acetosella

Лесостепь

Первый древесный ярус


Осина дрожащая
European aspen
Populus tremula


Береза повислая
European white birch
Betula pendula


Тополь черный
Black poplar
Populus nigra


Тополь белый
Silver poplar
Populus alba

Второй древесный ярус


Боярышник сибирский
Siberian hawthorn
Crataegus sanguinea

Кустарники, цветы и травы


Карагана древовидная
Siberian peashrub
Caragana arborescens


Ива прутовидная
Basket willow
Salix viminalis


Шиповник иглистый
Arctic rose
Rosa acicularis

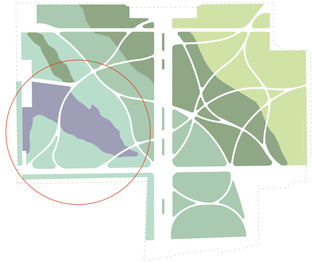

Шиповник собачий
Dog rose
Rosa canina


Тысячелистник обыкновенный
Common yarrow
Achillea millefolium


Подмаренник настоящий
Yellow bedstraw
Galium verum

Пруд

В западной комнате сада размещается садовый пруд, где можно летом кататься на лодках, а зимой – на коньках. К северу от пруда располагается зеленый пляж, где можно проводить пикники и большая игровая площадка для дошколят. С этой точки посетители будут видеть деревянные объекты исторического квартала и отражающееся в воде здание Духовной семинарии. Прокат инвентаря, спасатели и сервисные службы располагаются в отдельном павильоне ближе к ул. Садовой.







Вид с озера на железнодорожную станцию и Исторический квартал

Детская школа юных натуралистов и сенситивный сад



Возвращая центру города эпитет «экологичный», Городской сад берет на себя миссию по воспитанию экологического мышления красноярцев. Кроме раздельного сбора мусора и исключения моторизированного транспорта внутри сада, важным элементом реализации этой миссии становится школа юных натуралистов с огородом и теплицей. Здесь маленькие горожане узнают больше о жизни растений, о их пользе в городе. Будут выращивать овощи и ягоды в самом центре, станут ухаживать за большими деревьями и принимать участие в содержании многообразной садовой растительности.





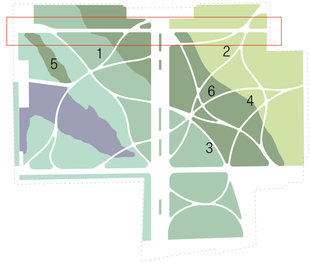
Каток вокруг новогодней ёлки



Зимние активности на пруду

Объекты, памятники и малые формы

3.4. Предложения по средовому дизайну и элементам благоустройства, включая предложения по навигации, типам оборудования, малым архитектурным формам, освещению, отделочным материалам и т.д



Авторы придерживаются решений Венецианской хартии, целью которой является сохранение памятника как произведения искусства и как свидетеля истории. Мы считаем, что в границах сада можно руководствоваться только принципами научной реставрации, а все вновь возводимые объекты должны быть гармонично вписаны в среду, но отражать дух настоящего времени. Ничто не сохранит сад лучше, чем исключение капитального строительства в его границах.

Для нас воссоздание Городского сада - воссоздание не формы, а смыслов. Из описанных в предмете охраны объектов сохранилась лишь ограда сада по ул. Карла Маркса. Ее мы предлагаем отреставрировать и оставить в неизменном виде. Остальные объекты полностью утрачены, и те скудные свидетельства о них следует сохранить и представить в саду как музейные экспонаты.

По фотографиям и сохранившимся сведениям, но в новых, более подходящих местах мы установим реплики некоторых временных объектов, в разное время существовавших в городском саду – китайскую, русскую беседки и летнюю веранду – они станут павильонами для демонстрации исторических артефактов и виртуальных экспозиций, повествующих об истории сада и города.

Амфитеатр и эстрада будут реконструированы на своем месте в новых формах. Все статуи и монументы, разбросанные в саду, в нашем конкурсном предложении собраны на аллее именных деревьев, идущей параллельно ул. Маркса в северной части сада. Выстроенная модульная система позволит в будущем дополнять аллею иными монументами.

Городской сад стилистически эклектичен: у разных его фрагментов свой стиль малых форм. Для исторических зон воссоздаются экземпляры уличной мебели, соответствующие эпохе. Во вновь создаваемых зонах мебель проектируется заново – индивидуально в соответствии со стилистикой фрагмента. В едином стиле выполнены только навигационные элементы, дог-боксы, велопарковки и информационные указатели.

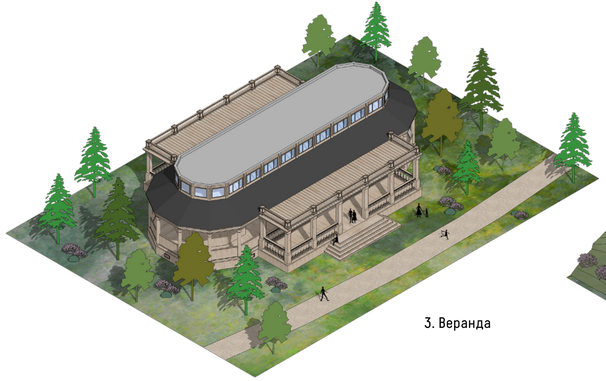
Отдавая дань инвестору, конструкции мостов и элементов освещения, каркасы малых форм и игрового оборудования предлагается выполнять из алюминия. Этот подход позволит дать развитие глубокой переработке алюминия на территории красноярской агломерации, запустить локальные производства, усиливая городскую идентичность.

1. Беседка в русском стиле



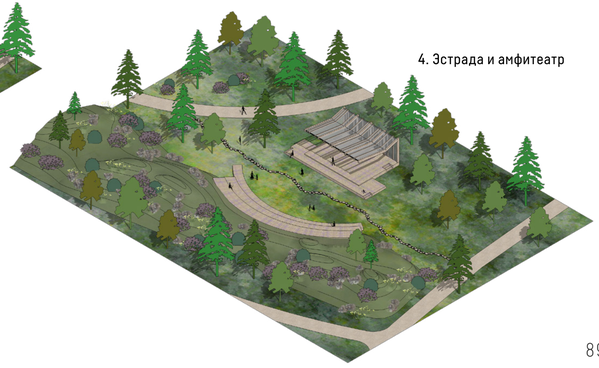
2. Китайская беседка

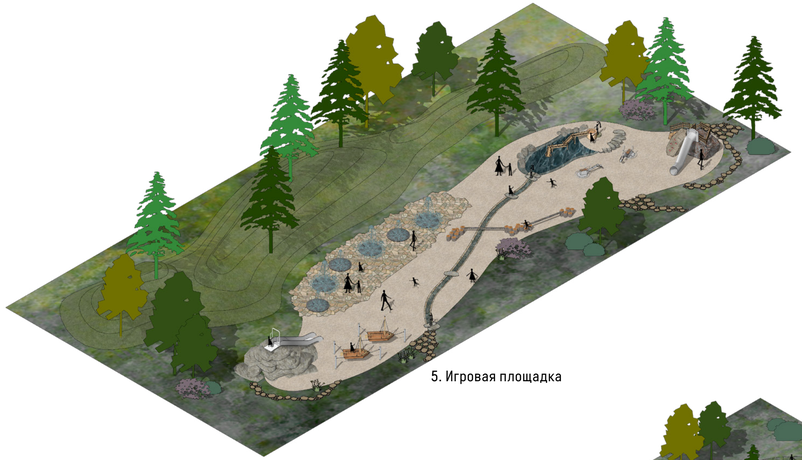




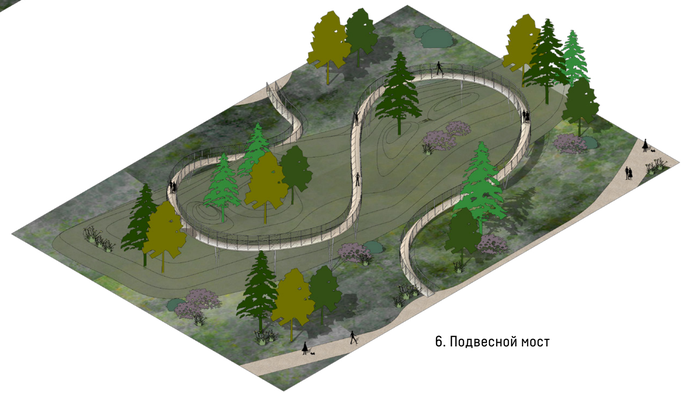
3. Веранда

4. Эстрада и амфитеатр





5. Игровая площадка



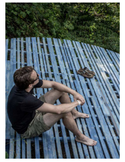
6. Подвесной мост

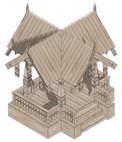


Подвесной мост в тайге

Предложения по средовому дизайну и элементам благоустройства

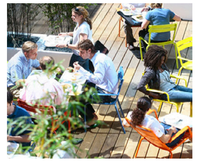
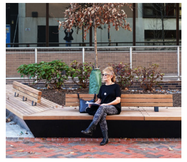
Ведомость малых форм

Название	Изображение	Место размещения в Городском саду	Материал
Скамьи и стулья	  	Все зоны Городского сада	Дерево, металл
Места для отдыха и созерцания	  	В природной части сада, у пруда	Дерево, металл
Сопутствующая мебель	   	Все зоны Городского сада	Дерево, металл

Название	Изображение	Место размещения в Городском саду	Материал
Детское оборудование для малышей	  	В зеленой зоне у пруда	Дерево, металл, природный камень
Детское оборудование для детей постарше	 	В зеленой зоне у пруда	Дерево, металл, природный камень
Беседки	 	В природной части сада, у пруда	Дерево, металл

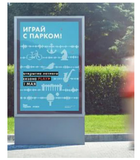
Ведомость малых форм

Название	Изображение	Место размещения в Городском саду	Материал
Эстрада с амфитеатром	  	В природной части сада	Дерево, металл
Элементы пешеходной инфраструктуры	 	В природной части сада, у пруда	Дерево, металл, природный камень
Мебель для пикников	 	В природной части сада, у пруда	Дерево, металл

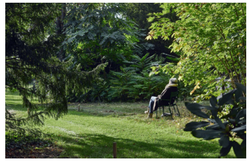
Название	Изображение	Место размещения в Городском саду	Материал
Мебель для уличной инфраструктуры	 	ул. Садовая	Дерево, металл, природный камень, текстиль
Мебель для уличной инфраструктуры	 	ул. Садовая	Дерево, металл, природный камень, текстиль
Мебель для уличной инфраструктуры	  	ул. Садовая	Дерево, металл, природный камень, текстиль

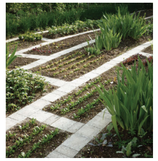
Ведомость элементов навигации

Название	Изображение	Место размещения в Городском саду	Материал
Навигационные стенды с картой Указатели	  	Входные группы, пересечения основных пешеходных путей, места функциональных активностей	Дерево, металл, стекло, природный камень
Информационные таблички	  	Объекты	Дерево, металл, стекло, природный камень
Маркировочные стенды и таблички	  	Зоны озеленения и природного ландшафта	Дерево, металл, природный камень

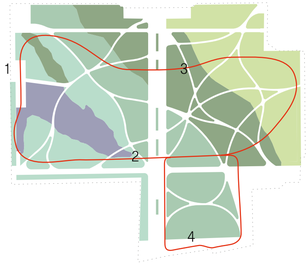
Название	Изображение	Место размещения в Городском саду	Материал
Исторические стенды	 	Территории урачennых исторических объектов	Дерево, металл, стекло, природный камень
Обращения	 	Все зоны Городского сада	Дерево, металл
Информационное сопровождение	  	Главная и второстепенная аллеи, входные зоны, ул. Садовая	Дерево, металл, стекло, картон, бумага, текстиль

Ведомость покрытий

Изображение	Место размещения в Городском саду	Материал	Количество, м2
  	Главная и второстепенная аллеи, входные зоны, ул. Садовая	Тротуарная плитка	20 000
  	Прогулочные тропы	Набивное покрытие	17 000
  	Места отдыха	Набивное покрытие, тротуарная плитка, природный камень, устойчивый газон	1 000

Изображение	Место размещения в Городском саду	Материал	Количество, м2
  	Игровая площадка	Песчаное покрытие	700
  	Школа юных натуралистов	Набивное покрытие	1 000
  	Прогулочные дорожки, пирсы на пруду, настилы в местах отдыха	Дерево	1 300

Железная дорога



Детская железная дорога – не только исторический элемент парка, но и альтернативный способ увидеть его изнутри. Поездка через лес, вдоль улиц и пруда, по мостам, в гротах и тоннелях, выезд на крутой берег Енисея с внезапным раскрытием городской панорамы дарит посетителям уникальный пространственный опыт.

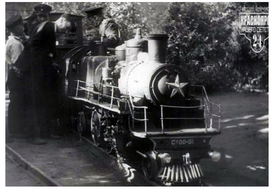
Главный вокзал железной дороги (1)
Для строительства здания вокзала мы используем фундаменты существующих гаражей и технических сооружений. Вокзал из деревянных клееных конструкций в своей отделке использует мотивы утраченных здания депо и станции «Первомайская»: здание разбивается на два объема. В северной части располагаются буфет, билетные кассы, туалеты и просторный зал ожидания, совмещенный с музеем детской железной дороги.

Помимо главного вокзала на железной дороге проектируются еще три станции с легкими навесами:

Станция Садовая (2)
– расположена в гуще событийной программы, на Садовой улице, ближе к пересечению с главной аллеей. Здесь можно сойти с поезда, чтобы подкрепиться, развлечься и прогуляться.

Станция в лесу (3)
– в природной зоне «горная тайга» предлагается создать платформу «Дремучий лес». Поезд останавливается в тоннеле искусственного холма, на вершину которого можно забираться снаружи. На контрасте с другими локациями здесь можно побыть в тишине и покормить белок – их в этой части сада много даже сегодня.

Новая ветка железной дороги (4)
– ведет на самый край садовой территории. Крутой берег реки, с которого открывается захватывающая дух городская панорама. Там тоже можно сойти, чтобы спуститься на набережную или прокатиться на колесе обозрения.



Локомотив 1954г.



Станция «Первомайская»



Здание депо



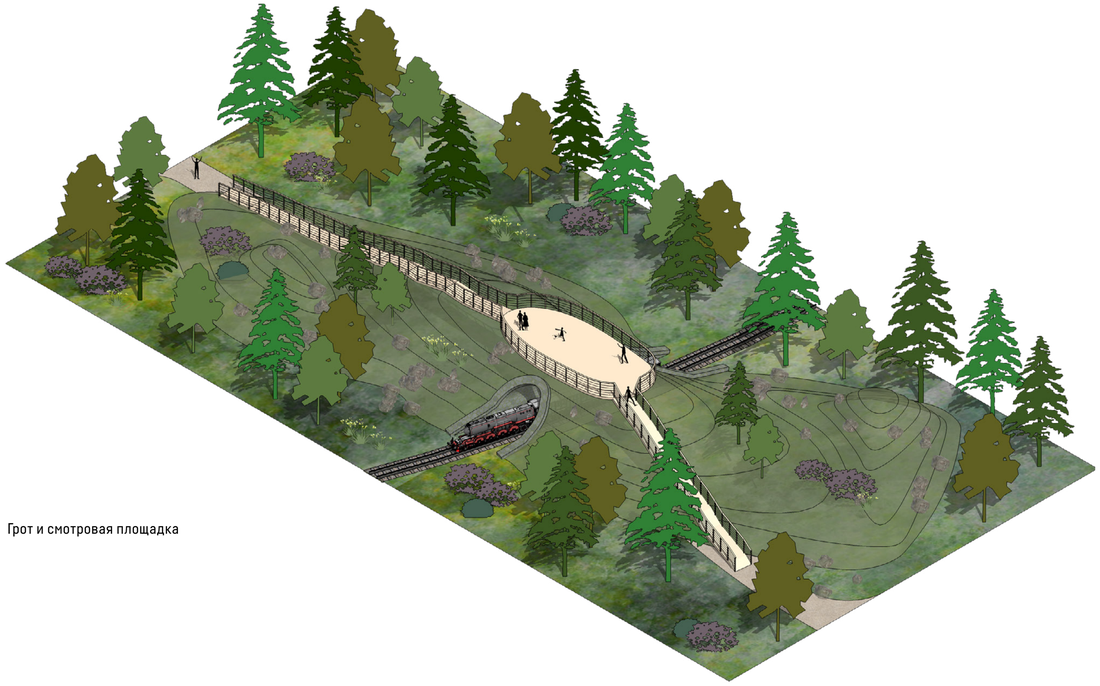
Второе здание станции



Главный вокзал дополняет застройку Исторического квартала



Мост через железную дорогу



Грот и смотровая площадка



Грот и станция в лесу

Колесо обозрения и зона аттракционов



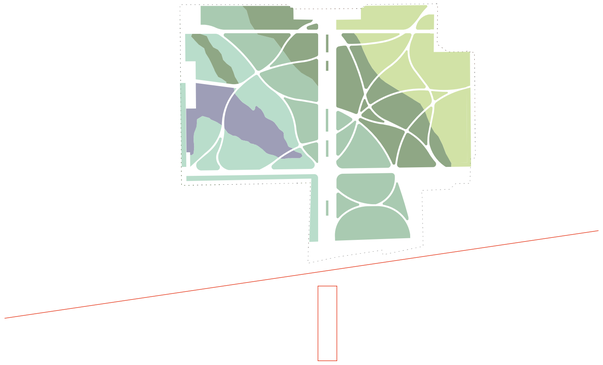
Мы локализуем аттракционы в южной комнате сада. Здесь повится новый символ Городского сада и символ города – большое колесо обозрения, а также большая детская карусель. Вокруг, вперемешку с объектами общепита и сервиса появятся новая комната смеха, комната страха, тир и другие классические парковые развлечения.

Новое колесо будет вдвое выше нынешнего, с ажурным каркасом из алюминия и современными закрытыми от ветра капсулами. Панорамное остекление кабин и расположение колеса вдоль оси Енисея позволит на протяжении всего круга наслаждаться видами реки и саянских отрогов на правом берегу и Караульной горой на левом. Высоты колеса в верхней точке – 60 метров – достаточно, чтобы взмыть над крышами центра и увидеть детали ландшафта с новых непривычных ракурсов. Само колесо становится неотъемлемой частью речного фасада Красноярска, доминантой и ландшафтным маркером Городского сада.



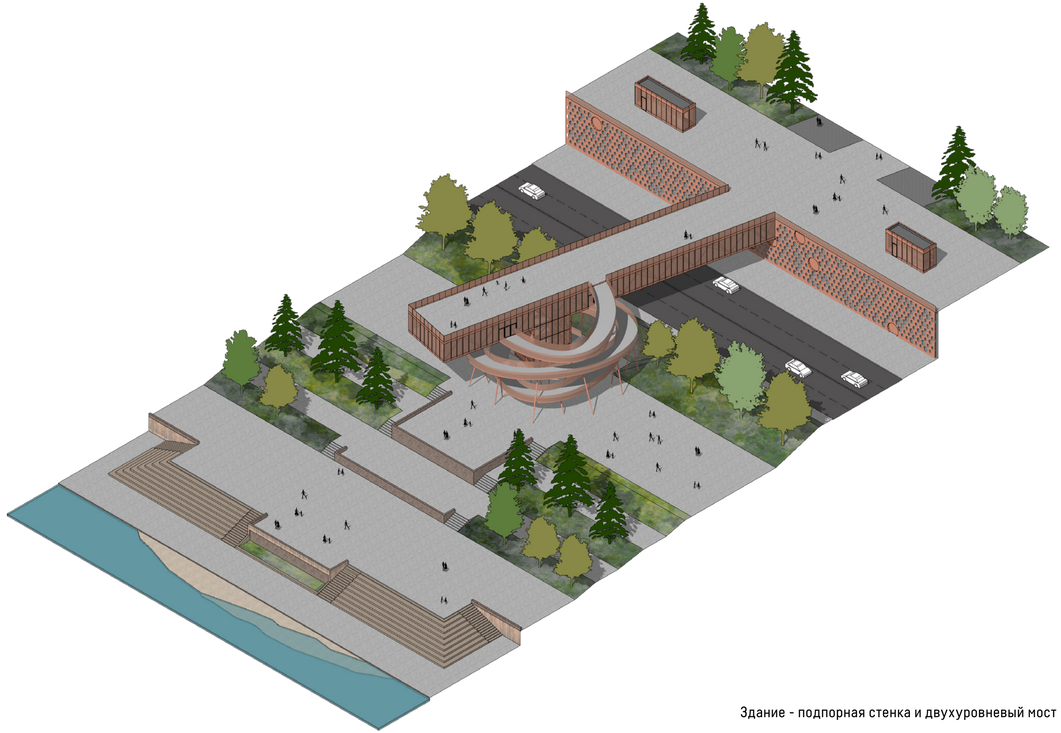
Карусель и колесо обозрения

Речной фасад

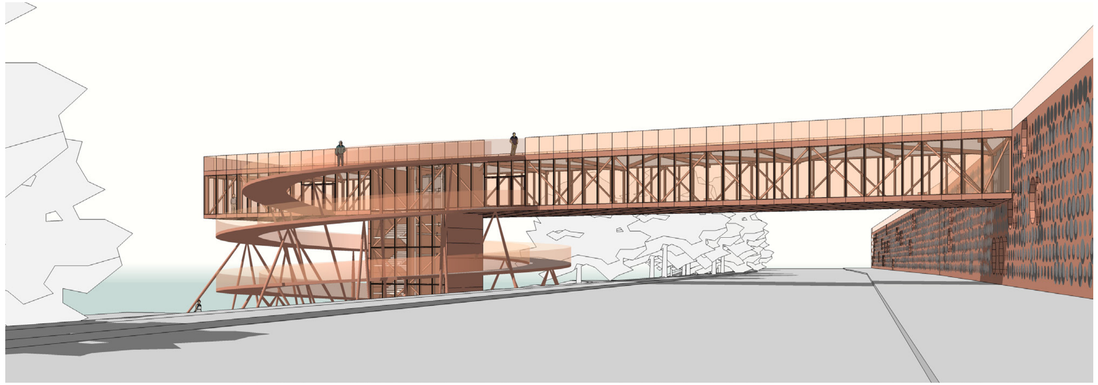


По замыслу авторов, выход на набережную и речной фасад должны быть полностью реконструированы. От сада к берегу мы предлагаем перекинуть двухуровневый мост.

Его поверхность даст возможность без визуальных помех насладиться величественной панорамой правого берега, видом Коммунального и железнодорожного мостов, реки и островов. Нижний ярус моста позволит круглый год наблюдать эту панораму в тепле и за чашечкой кофе. Проектное предложение не предполагает размещения капитальных объектов на южной стороне ул. Дубровинского: только шахта и вестибюль лифта, а также опоры, поддерживающие широкую «ленту» рампы, обеспечивающей безбарьерную связь сада с набережной. Все административные функции предлагается собрать в узком здании, выстроенном вдоль всей подпорной стены парка. Необычная фактура, напоминающая скалистый утес с птичьими гнездами, наравне с рампой, новым мостом и колесом обозрения сформирует новый фрагмент речного фасада. Его интригующий характер будет раскрываться и ночное время: подсветка привнесет недостающий элемент в световую панораму левого берега Енисея.



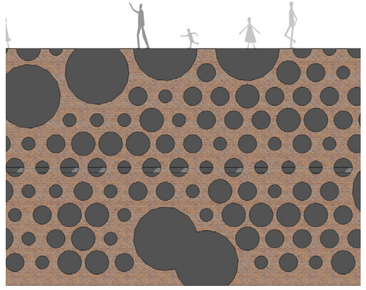
Здание - подпорная стенка и двухуровневый мост



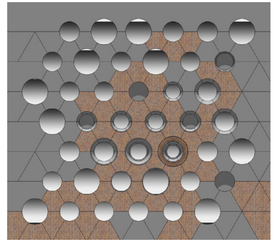
ул. Дубровинского

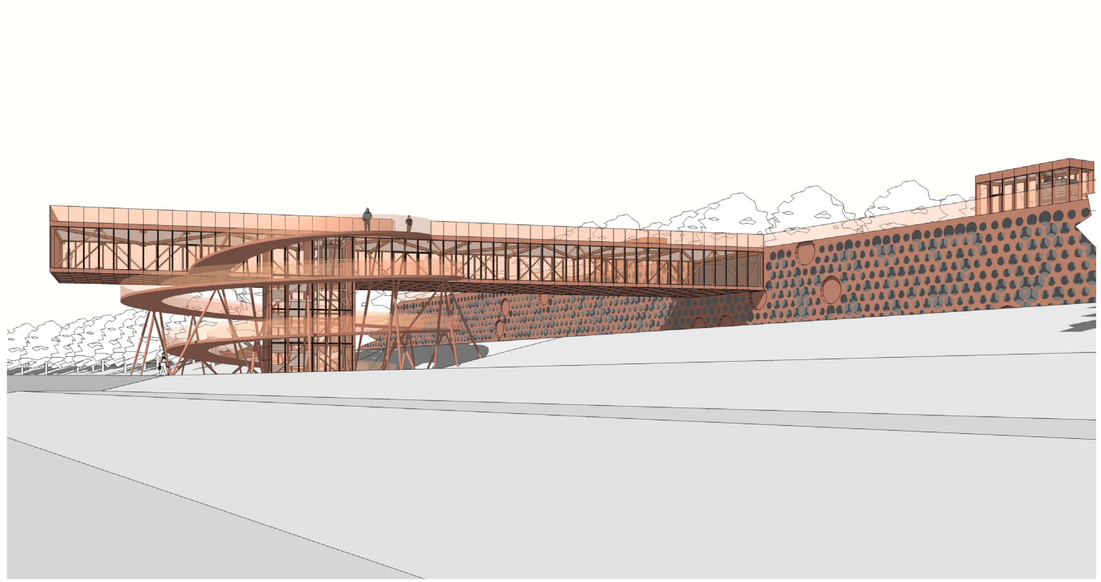
Идеи формообразования











Центральная набережная р. Енисей

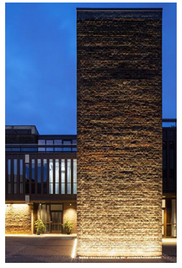
Здание - подпорная стенка и двухуровневый мост

Световой мастерплан

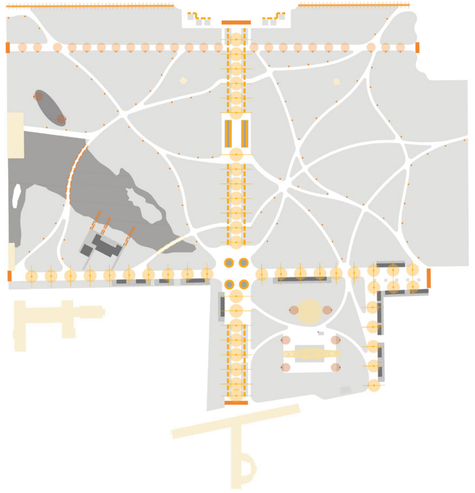
В основе светового генплана Городского сада лежит принцип минимизации светового загрязнения среды, в том числе с целью сохранения биоразнообразия.

Все функциональное освещение сада имеет режимы работы. Освещение аллей выполняется подвесными уличными светильниками на растяжках. Работает в городском режиме до полуночи, после полуночи переходит в режим дежурного света с пониженной яркостью. Освещение второстепенных аллей и троп осуществляется с помощью торшеров и столбиков. После полуночи оно отключается, сохраняя лишь небольшие световые пятна в узловых местах.

Атмосферная подсветка элементов озеленения и объектов внутри парка тоже работает до полуночи, затем переходит в неяркий режим. Цветовая температура всех источников имеет теплую гамму не превышая 2700K. В дополнение к функциональному, ландшафтному и архитектурному освещению с Городском саду предусмотрена возможность сезонного монтажа декоративного и праздничного освещения. Гирлянды, световые фигуры и «подвесной потолок» на Садовой улице и Центральной аллее, дополнят световую картину ночного сада в новогодние и праздничные недели.

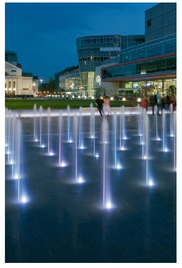


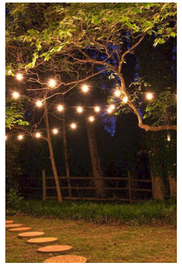




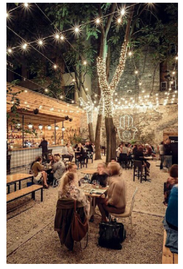
Экспликация схемы освещения

- Подсветка центральных аллей потолочными светильниками с уличными гирляндами
- Подсветка второстепенной аллеи торшерами
- Подсветка исторического ограждения
- Архитектурная подсветка входов в парк
- Подсветка фонтанов
- Ландшафтная подсветка деревьев
- Архитектурная подсветка объектов
- Навигационная подсветка лесных троп
- Линейная встроенная подсветка пирсов и мостов
- Мультипрожекторные светильники

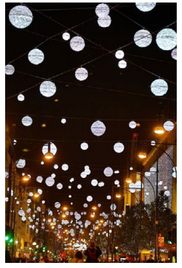






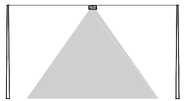






Типы используемого светового оборудования

Торшерный светильник



Потолочный светильник

Мультипрожекторный светильник

Столбики освещения

Прожектор с направленным светом

Светильники встроенные

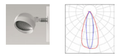


Уличная гирлянда

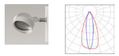
Архитектурная подсветка

Светотехнический рассчет

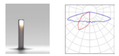
37 Шт. SAROS Cherry 20 O 3K Вишенка 20Вт
№ изделия:
Световой поток (Светильник): 2430 lm
Световой поток (Лампы): 2430 lm
Мощность светильников: 20.0 W
Классификация светильников по CIE: 99
CIE Flux Code: 87 95 99 99 100
Комплектация: 45 x Osram S5 (Поправочный коэффициент 1.000).



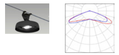
12 Шт. SAROS Cherry 40 O 3K Вишенка 40Вт
№ изделия:
Световой поток (Светильник): 4468 lm
Световой поток (Лампы): 4469 lm
Мощность светильников: 40.0 W
Классификация светильников по CIE: 99
CIE Flux Code: 87 95 99 99 100
Комплектация: 45 x Osram S5 (Поправочный коэффициент 1.000).



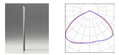
190 Шт. SAROS KLT 3K Кольт 10вт
№ изделия:
Световой поток (Светильник): 606 lm
Световой поток (Лампы): 606 lm
Мощность светильников: 10.0 W
Классификация светильников по CIE: 100
CIE Flux Code: 29 63 93 100 102
Комплектация: 4 x OSRAM OS (Поправочный коэффициент



37 Шт. SAROS LIGA 40 SM 3K Лига 40Вт
№ изделия:
Световой поток (Светильник): 4581 lm
Световой поток (Лампы): 4581 lm
Мощность светильников: 40.0 W
Классификация светильников по CIE: 99
CIE Flux Code: 20 56 96 99 100
Комплектация: 36 x OSRAM OS (Поправочный коэффициент 1.000).



10 Шт. SAROS TRE 159 M SM 3K Репле159 56Вт
№ изделия:
Световой поток (Светильник): 5453 lm
Световой поток (Лампы): 5453 lm
Мощность светильников: 56.0 W
Классификация светильников по CIE: 100
CIE Flux Code: 51 92 100 100 100
Комплектация: 1 x CLU-048 (Поправочный коэффициент 1.000).



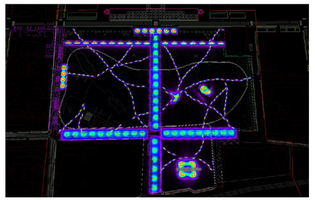


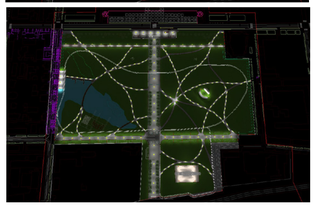
Коэффициент эксплуатации: 0.80

Масштаб 1:4032

Ведомость светильников

№	Шт.	Обозначение (Поправочный коэффициент)	Φ (Светильник) [lm]	Φ (Лампы) [lm]	P [W]
1	37	SAROS Cherry 20 O 3K Вишенка 20Вт (1.000)	2430	2430	20.0
2	12	SAROS Cherry 40 O 3K Вишенка 40Вт (1.000)	4468	4469	40.0
3	190	SAROS KLT 3K Кольт 10вт (1.000)	606	606	10.0
4	37	SAROS LIGA 40 SM 3K Лига 40Вт (1.000)	4581	4581	40.0
5	10	SAROS TRE 159 M SM 3K Репле159 56Вт (1.000)	5453	5453	56.0
		Всего:	482691	Всего: 482705	5160.0





Все функциональное освещение сада имеет режимы работы. Освещение аллей выполняется подвесными уличными светильниками на растяжках. Работает в городском режиме до полуночи, после полуночи переходит в режим дежурного света
с пониженной яркостью. Освещение второстепенных аллей и троп осуществляется с помощью торшеров и столбиков. После полуночи оно отключается, сохраняя лишь небольшие световые пятна в узловых местах.

Атмосферная подсветка элементов озеленения и объектов внутри парка тоже работает до полуночи, затем переходит в неяркий режим. Цветовая температура всех источников имеет теплую гамму не превышая 2700К. В дополнение к функциональному, ландшафтному и архитектурному освещению с Городском саду предусмотрена возможность сезонного монтажа декоративного и праздничного освещения. Гирлянды, световые фигуры и «подвесной потолок» на Садовой улице и Центральной аллее, дополнят световую картину ночного сада в новогодние и праздничные недели.
Здание – подпорная стенка с мостом на набережную является продолжением левобережного речного фасада Красноярска. Его ночной вид также является неотъемлемой частью световой панорамы города, формирующейся от Стрелки до Николаевского автодорожного моста. Здесь в дополнение освещению линейных объектов пешеходного променада набережной и ул. Дубровинского предполагается архитектурная подсветка здания, моста и колеса обозрения. Объекты вокруг Городского сада, в особенности памятники истории и культуры тоже следует украсить архитектурной подсветкой в соответствии со световым мастерпланом Красноярска в рамках городской программы.



Метафизический сад

Физически и чувственно воспринимаемый Городской сад – лишь одно из измерений, в которых оказываются горожане. Вторым измерением станет сад метафизический – живой музей дополненной реальности. Настоящие локации парка дополнятся слоями истории, фотографий и воспоминаний об этом пространстве с момента его появления.

Наводя камеру смартфона на виртуальные метки, посетители сада смогут во всех подробностях увидеть утраченные объекты на их исторических местах. Здесь дача губернатора Степанова... Там – знаменитый «Карлсон»: самолет Ил-18, переделанный в кафе-мороженое...

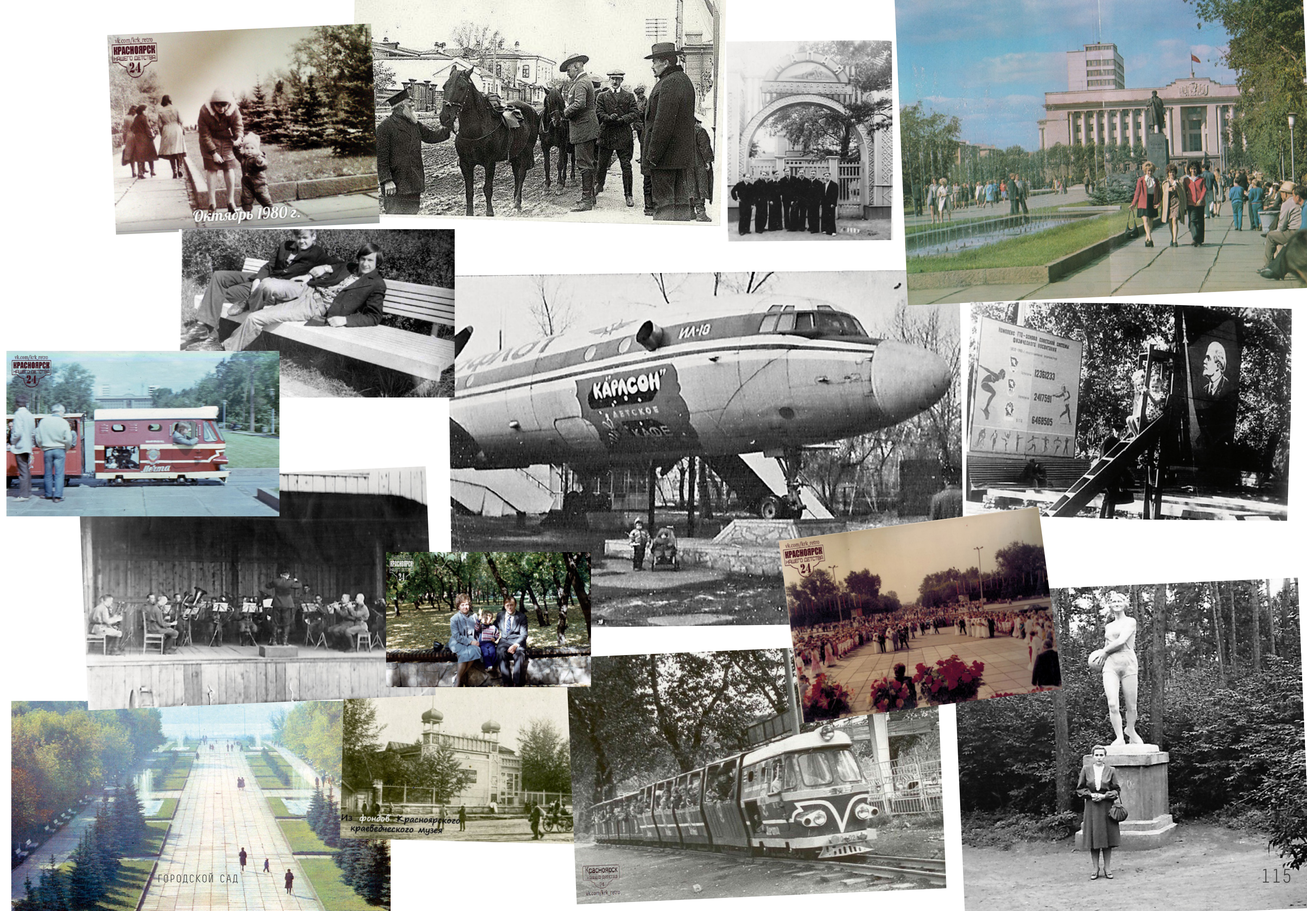
Для погружения в метафизические глубины Городского сада необходим смартфон и приложение «Городской сад». Помимо технологии дополненной реальности оно должно содержать подробную навигацию, информацию об услугах и развлечениях, расписания работы детской железной дороги, пунктов питания и проката инвентаря. Приложение может включать в себя образовательные и познавательные квесты для разных возрастов и рассказывать городские легенды с помощью современных AR-технологий.

Приложение также поможет администрации парка собирать обратную связь о качестве сервисов, происшествиях, удачных или неудачных начинаниях и событиях, что позволит постоянно совершенствовать Городской сад.



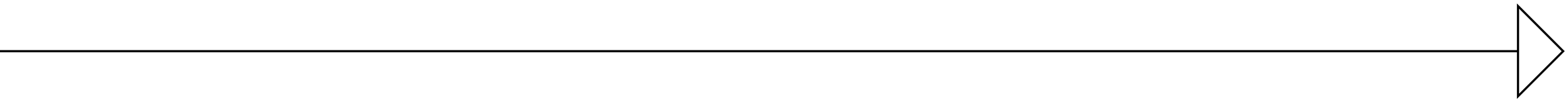






План реализации проекта

3.6. Мероприятия, обеспечивающие поэтапную реализацию концепции развития конкурсной территории.





4.

ОЦЕНКА РАСХОДОВ НА РЕАЛИЗАЦИЮ КОНКУРСНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ И ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ЭФФЕКТА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕПЦИИ

Социально-экономическая концепция

Ключевые факторы, определяющие возможности и ограничения развития территории парка

1. Красноярск. Внешние экономические факторы

Городской сад является центральным и ключевым общественным пространством Красноярска, которое формирует пространственную связь между центральной городской площадью (пл. Революции) и главным городским променадом - набережной Енисея. В связи с этим парк рассматривается как точка притяжения людей со всего Красноярска, включая гостей города, а не только жителей прилегающих кварталов. В связи с этим Городской сад позиционируется как один из факторов привлекательности Красноярска в конкурентной борьбе среди других крупнейших городов России за жителей, инвесторов и туристов. Ключевые показатели приведены в таблице 1.

Красноярск входит в число 12 крупнейших городов России. При этом характеризуется самыми быстрыми темпами прироста населения. За последние 10 лет общее число жителей Красноярска увеличилось на 12,3 %. По общему объему инвестиций Красноярск находится на 9 месте, по объему турпотока – на 7 месте среди крупнейших городов России.

Внешние эффекты от реализации концепции парка неизбежно отразятся на улучшении представленных параметров привлекательности города в целом.

Таблица 1. Оценка привлекательности Красноярска за жителей, инвесторов и туристов (Источник: Росстат, анализ Urban Pro)

Город	Население, тыс. человек (2020)	Рост населения за 10 лет, %	Инвестиции млрд. руб. (2018)	Турпоток, тыс. человек (2018)
Москва	12678	10,2	1972,3	23500
Санкт-Петербург	5398	10,6	658,5	8500
Новосибирск	1626	10,3	66,1	300
Екатеринбург	1494	10,7	127,8	550
Казань	1257	9,9	123,3	1150
Нижний Новгород	1252	0,1	96,7	450
Челябинск	1197	5,9	52,7	350
Самара	1157	-0,7	84	400
Омск	1155	0,1	59,8	250
Ростов-на-Дону	1138	4,5	147,3	450
Уфа	1129	6,3	102,7	400
Красноярск	1094	12,3	83,2	400

1.2. Городской сад. Внешние экономические факторы. Посещаемость и пешеходные потоки

Ключевым фактором, влияющим на экономическую модель развития парка, является его посещаемость. В соответствии с предоставленными исходными данными, современная посещаемость Центрального парка составляет летом: в будни до 5-15 тыс. человек, в выходные до 10-20 тыс. человек, в праздничные дни до 30-50 тыс.чел, зимой: в будни до 2-3 тыс. человек, в выходные до 4-8 тыс. человек, в праздничные дни до 5-10 тыс. чел. В пересчете на год общая посещаемость составляет порядка 2,0 – 2,5 млн. человек или около 5-6 тыс. человек в среднем за сутки. Для сравнения средняя посещаемость ЦПКиО им. Горького в Москве составляет около 40 тыс. человек в сутки, ЦПКиО им. Кирова в Санкт-Петербурге – около 10 тыс. человек в сутки.

Анализ доступности Городского сада с учетом плотности населения и интенсивности пешеходных потоков, определенных при помощи геомаркетингового сервиса Местомер https://krasnoyarsk.mestomer.com/ показал следующие результаты:

Точки входа в парк	Средняя проходимость, человек в сутки	Население в радиусе 500 м, человек
Вход со стороны ул. К.Маркса (Центральный вход)	1 500	6 800
Вход со стороны ул. К.Маркса (к/т Луч)	3 100	6 200
Вход со стороны набережной	1 000	2 600
Вход со стороны ул. Богрда	700	4 000
Вход со стороны ул. Дзержинского	500	4 800
Вход со стороны ул. Горького	200	5 500

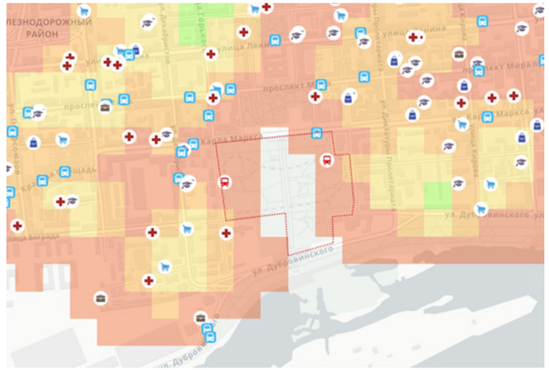


Рис. 1. Доступность территорий в окружении парка для постоянного населения (зеленым цветом обозначены районы с максимальной плотностью населения в радиусе 500 м, красным цветом – с минимальной плотностью). Источник: https://krasnoyarsk.mestomer.com/

Основной пешеходный траффик сосредоточен по улицам по периметру парка. Наиболее интенсивны широтные связи, прежде всего, по ул. К. Маркса.

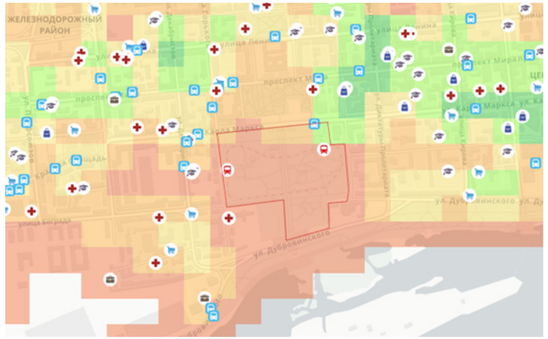


Рис. 2. Расположение парка относительно мест с высоким пешеходным трафиком (зеленым цветом обозначены зоны с максимальной плотностью трафика, красным цветом – с минимальной плотностью трафика). Источник: https://krasnoyarsk.mestomer.com/

Анализ пешеходных потоков, выполненных при помощи сервисов Местомер и Яндекс.Карты на основе GPS-трекеров показывает, что посещаемость парка значительно ниже по сравнению с пешеходным трафиком на прилегающих улицах. Несмотря на то, что парк находится в непосредственной близости от наиболее проходимых в городе локаций, основная часть людей обходит парк стороной.

Кроме того, анализ пешеходных потоков внутри парка также позволяет установить более высокую концентрацию пешеходов в широтном коридоре в створе ул. Бограда по сравнению с другими локациями в парке.

В результате развития парка и прилегающих к нему территорий существуют предпосылки для значительного (минимум в 2-3 раза) увеличения посещаемости парка после его реконструкции. К примеру, посещаемость ЦПКиО им. Горького в Москве выросла после реконструкции в 10 раз.



Рис. 3. Интенсивность пешеходных потоков в окружении парка. Источник: https://krasnoyarsk.mestomer.com/



Рис. 4. Интенсивность пешеходных потоков в окружении парка. Источник: https://n.maps.yandex.ru/

3. Внешние градостроительные факторы

Городской сад расположен в окружении плотной многофункциональной общественно-деловой и жилой застройки с многочисленными центрами притяжения и преобразуется в контексте общих трендов развития центральной части Красноярска.

С западной стороны парка реализуется проект по развитию общественного пространства улицы Горького, где формируется пешеходная зона. К ней прилегает Исторический квартал, где осуществляется реставрация зданий с последующим приспособлением под современные общественно-деловые функции и развитие общественных пространств. Улица Горького и Исторический квартал значительно оживят западную границу парка и будут способствовать значительному росту посещаемости данной территории.



Рис. 5. Концепция развития ул. Горького и Исторического квартала

С северной границы парка в районе центрального входа со стороны ул. К. Маркса в перспективе запланировано строительство выхода станции метро «Площадь Революции». Это будет способствовать значительному повышению доступности парка для жителей города и увеличению его посещаемости.



Рис. 6. Схема планируемого размещения станции метро «Площадь Революции»

С юго-восточной стороны парка запланировано строительство жилого комплекса из 2 высотных зданий на 180 квартир (до 500 жителей) в районе пересечения ул. Дубровинского и ул. Диктатуры Пролетариата. В настоящее время строительство заморожено. В случае возобновления проекта соседство реконструированного парка будет способствовать росту продаж квартир и в дальнейшем увеличению посещаемости парка местными жителями.

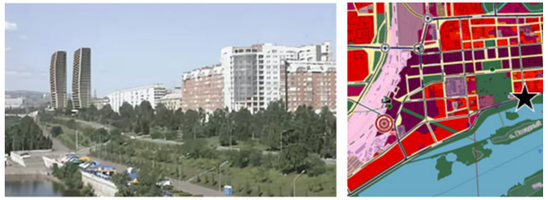


Рис. 7. Планируемые высотные здания (ЖК Штернхаус) у юго-восточной границы парка.

С юго-западной стороны парка ведется редевелопмент территории бывшего Красноярского комбайнового завода, на месте которого появится жилой район Новоостровский с общей площадью жилья 1 млн. кв. м, где будет проживать до 50 тыс. человек. Основная часть жилого района будет располагаться в комфортной 15-20 минутной пешеходной доступности от парка. Формирование крупного жилого района будет способствовать повышению интенсивности пешеходных потоков в направлении с юго-запада на северо-восток в сторону площади Революции и Театральной площади.



Рис. 8. Планируемое развитие жилого района Новоостровский к юго-западу от парка

Реализация инвестиционных проектов в непосредственной близости от парка будет способствовать значительному росту посещаемости. Реконструкция самого парка будет способствовать росту привлекательности создаваемой недвижимости.

Оценка расходов на реализацию концепции парка

Таблица затрат инвестора

Наименование	Цена, руб.	Кол-во	Стоимость, руб.
ВСЕГО			500 000 000
Устройство покрытий			268 112 136
Брусчатое покрытия (с устройством основания), м.кв	4 411	20 000	88 230 000
Устройство пластикового борта	679	3500	2 376 500
Устройство покрытия троп, м.кв	1178	17 002	20 031 756
Устройство площадки из песка, м.кв	1 248	700	873 880
Деревянные тротуары, пирсы, настилы, м.кв.	20 000	1 300	26 000 000
Искуственный водоем, м.кв.	6 000	10 000	60 000 000
Фонтаны (прямоугольные)	17 700 000	2	35 400 000
Фонтаны круглые	8 800 000	4	35 200 000
Озеленение			94 696 960
Деревья шт.	34 287	500	17 143 800
Кустарники, шт.	6 504	2 000	13 009 200
Многолетники, м.кв	2 875	20 000	57 504 000
Озеленение партера, м.кв	818	8 600	7 039 960
Сети, освещение			40 297 500
Подвесные светильники, шт	40 000	48	1 920 000
Стойки для подвесных светильников (с заклад-ными)	40 000	93	3 720 000
Торшеры	54 000	25	1 350 000
Опоры для торшеров	25 000	25	625 000
Боларды, шт	25 000	370	9 250 000
Праздничная иллюминация			10 000 000
Монтаж светильников			13 432 500
Демонтаж (с вывозом на 10 км)			6 000 000
БР 100.30.15	273	3 500	956 900
Вскирковка покрытия из асфальтобетона 12 см.	246	17 000	4 192 200
Демонтаж бетонной брусчатки толщиной 7 см	79	19 000	1 506 700
Демонтаж деревянной опоры (вес одной опоры 180 кг.)	1 232,6	100	123 260
Малые архитектурные формы			90 893 404
Воссоздание летней веранды	10 000 000	1	10 000 000
Беседка в китайском стиле	3 000 000	1	3 000 000
Беседка в русском стиле	2 500 000	1	2 500 000
Сцена	4 500 000	1	4 500 000
Детская площадка	5 000 000	1	5 000 000
Колесо обозрения	30 000 000	1	30 000 000

Наименование	Цена, руб.	Кол-во	Стоимость, руб.
Карусель	10 000 000	1	10 000 000
Теплицы	200 000	4	800 000
Скамья шезлонг, шт	53 500	20	1 070 000
Скамейки, шт	38 000	65	2 470 000
Стулья, шт	27 000	39	1 053 000
Урны, шт	25 000	40	1 000 000
Главный вход	5 000 000	1	5 000 000
Второстепенные входы	1 000 000	4	4 000 000
Навигация + "дополненная реальность"		1	5 500 000
Ремонт/реставрация ограждения, м.п.		1 200	5 000 404
Внебюджетные объекты			
Вокзал + перроны + ж/д пути			150 000 000
Мост на набережную + ОКС			250 000 000
ул. Садовая павильоны (шт)	10 000 000	23	230 000 000

Источники финансирования проекта

Мероприятия	Сумма, млн. руб.	Источники финансирования
Мероприятия по благоустройству парка	500,0	РУСАЛ, бюджет на реализацию концепции
Мероприятия по развитию детской железной дороги	50,0	РЖД, в рамках благотворительной программы
Строительство моста на набережную вместо диссонирующего объекта	250,0	Частные инвесторы (экономическая модель приведена в разделе «Оценка прогнозируемых доходов...»)
Павильоны для общепита и развлечений	230,0	

Оценка расходов на реализацию концепции парка

Оценка прогнозируемых эксплуатационных расходов

Принимая во внимание объекты-аналоги, общая стоимость текущей эксплуатации 1 га парка (без учета затрат на эксплуатацию аттракционов) составит около 200 тыс. руб. в месяц. Применительно ко всей территории парка эксплуатационные расходы составят около 3 млн рублей в месяц или 36 млн рублей в год.

Оценка прогнозируемых доходов от развития сектора услуг на территории парка

Основные положения

Основным источником покрытия текущих расходов на эксплуатацию Городского сада предлагается определить доходы от предоставления в аренду павильонов для размещения объектов общественного питания. Выбор в пользу данного типа коммерческих резидентов парка сделан по причине возможности получения максимальной арендной платы с квадратного метра предоставляемой в аренду площади. В свою очередь, это позволит свести к минимуму использование территорий под развлекательные функции парка в пользу сохранения и развития элементов природного ландшафта. Среди аттракционов сохраняются колесо обозрения, а также детская железная дорога (имеет собственную экономическую модель).

Целевой уровень посещаемости парка после проведения реконструкции составит усредненно 10-15 тыс. человек в день или в 2-3 раза больше по сравнению с современным уровнем. Укрупненные бизнес-модели коммерческих операторов строились из расчета средней посещаемости 10 тыс. человек в день.

Укрупненная бизнес-модель колеса обозрения

Показатели	Единицы	Значения
Инвестиции в установку колеса	Тыс. руб.	30 000
Единовременная вместимость колеса	мест	64
Средняя посещаемость парка	Человек в день	10 000
Коэффициент использования колеса	%	3,0
Среднее число посетителей колеса	Человек в день	300
Средний чек	Руб.	200
Общая выручка	Тыс. руб. в год	21 600
Доля расходов в структуре выручки	%	55,0
Чистая прибыль	Тыс. руб. в год	9 700
Срок окупаемости	лет	3,1

Бизнес-модель построена с учетом показателей объектов-аналогов по консервативному сценарию. Общее штатное расписание при графике работы 2/2 составляет 8 человек (администратор, электромеханик, кассир, оператор посадки). Общий фонд оплаты труда – 250 тыс. руб. в месяц.

Общие доходы парка от эксплуатации колеса обозрения составят 9,7 млн. руб. в год.

Укрупненная бизнес-модель развития общепита

Основной зоной размещения объектов общепита предусматривается пешеходная линия в створе ул. Боград («Садовая улица»). Концепцией предусматривается размещение 12 стационарных павильонов для ресторанов и кафе, а также 4 фудтраков для уличной еды. В летний период предусматривается возможность установки дополнительных посадочных мест на открытом воздухе. Павильон изготавливается в соответствии с дизайн-кодом парка с учетом концепции объекта. Принимая во внимание неравномерность пешеходного потока в парке по сезонам года, основной объем выручки Городского сада рекомендуется установить в % от объема продаж. Учитывая практику работы успешных фудкортов в торговых центрах, предлагается установить ставку аренды в размере 10 % от выручки.

Укрупненная бизнес-модель объектов уличной еды

Показатели	Единицы	Значения
Средняя посещаемость парка	Человек в день	10 000
Доля посетителей, совершающих покупки в выбранной концепции	%	5
Коэффициент конкуренции	%	25
Средний чек	Руб.	250
Средняя выручка 1 точки	Тыс. руб. в день	31
	Тыс. руб. в месяц	938
	Тыс. руб. в год	11 250
Планируемые доходы от аренды 1 точки	Тыс. руб. в день	3
	Тыс. руб. в месяц	95
	Тыс. руб. в год	1 140
Общее число торговых точек	Единиц	4
Общие доходы от предоставления в аренду площадок стритфуда	Тыс. руб. в год	4 560

Таким образом, средние доходы от аренды одной точки стритфуда составляют около 100 тыс. руб. в месяц. Для сравнения стоимость аренды одной точки в центральных парках Москвы составляет порядка 350 тыс. руб. летом и 150 тыс. руб. зимой.

Штатное расписание 1 точки стритфуда принимается из 2 человек (повар и продавец) при графике работы 2/2. Всего 4 человека, фонд оплаты труда около 160 тыс. рублей. Всего занятость составит 16 человек при фонде оплаты труда порядка 640 тыс. руб. в месяц.

Общие доходы парка от предоставления в аренду площадок под нестационарные объекты общепита составят 4,6 млн. руб. в год.

Укрупненная бизнес-модель кафе и ресторанов

Концепцией предусматривается размещение 12 стационарных павильонов для ресторанов и кафе различных форматов с кухней и залом для посетителей общей площадью каждого павильона от 100 до 200 кв. м (до 30-50 посадочных мест), с возможностью размещения дополнительных посадочных мест на летней веранде в теплое время года.

Основные параметры ресторана (кафе) как бизнеса представлены в таблице:

Показатели	Единицы	Значения
Число посетителей	Чел. в день	150
Средний чек	Руб.	800
Средняя выручка ресторана	Тыс. руб. в день	120
Планируемые доходы от предоставления в аренду павильона под ресторан	Тыс. руб. в день	12
	Тыс. руб. в месяц	360
	Тыс. руб. в год	4 320

Штатное расписание кафе составляет 6-15 человек (управляющий, администратор, повара, официанты, бармены, разнорабочие). Фонд оплаты труда около 420 тыс. рублей. Всего занятость составит около 150 человек при фонде оплаты труда порядка 5 200 тыс. руб. в месяц.

Для обеспечения устойчивого спроса на объекты общепита на территории парка рекомендуется учитывать следующие актуальные международные тренды:

1. Патриотизм и аутентичность



Эксперты отмечают начало перехода от глобализма к росту интереса к национальной и региональной кухне и местным товарам. Это позволяет развивать в парке концепции сибирской кухни.

2. Социальная ответственность



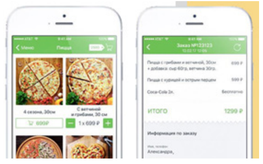
Отмечается повышенный интерес потребителей к концепциям общепита с политикой в области социальной ответственности (найм работников с ОВЗ, поддержка социально незащищенных групп и др.)

3. Экологичность



Экологичность, здоровый образ жизни, натуральность, зеленые технологии - ключевые слова, которые описывают интересы очень большой группы потребителей.

4. Цифровой мир



Фудкорт работает в рамках единой цифровой среды в т. ч. с удаленной системой заказа и доставки, развитием сервисов, влияющих на рост продаж (сбор корзин для пикников и пр.)

Средняя стоимость строительства павильона под ресторан составляет 10 млн рублей. Эта сумма не входит в общий бюджет реконструкции парка. Для строительства павильонов предусматривается привлечение частных инвесторов, которые будут получать доход от их сдачи в аренду операторам ресторанного бизнеса и вносить плату за аренду земельного участка, которая направляется на содержание инфраструктуры парка. Оптимальный размер арендной платы определен при помощи финансовой модели исходя из следующих параметров:

- Размер арендной платы для операторов ресторанного бизнеса: 10 % от оборота;
- Внутренняя норма доходности (IRR) для инвестора в строительство павильона: 30 %.
- Собираемая сверх данного параметра плата направляется на аренду земельного участка;
- При выходе на стабильные показатели арендный бизнес продается по ставке капитализации 12 % (цена актива принимается равной 100-месячным арендным платежам), что находит отражение в модели в качестве терминальной стоимости.

Исходя из модели, ставка аренды земельного участка составит 36 % от арендного дохода собственника павильона.

Общие доходы парка от предоставления в аренду 12 площадок под павильоны для ресторанов и кафе составят 18,7 млн. руб. в год.

	Годы				
Показатели	1	2	3	4	Всего
Инвестиции	10000	0	0	0	10000
Строительство павильона	10000	0	0	0	10000
Доходы	1080	3240	4320	27360	36000
Доходы от аренды	1080	3240	4320	4320	12960
Продажа арендного бизнеса	0	0	0	23040	23040
Расходы	389	1166	1555	1555	
Аренда участка	389	1166	1555	1555	
Денежный поток	-9309	2074	2765	25805	21334
Коэф.дисконтирования	1,00	0,77	0,67	0,59	
DCF	-9309	1596	1866	15279	
NPV					9431
IRR					30%

Укрупненная бизнес-модель досуговых объектов

Концепцией предусматривается размещение 11 стационарных павильонов площадью до 200 кв. м для размещения досугово-развлекательных объектов различных форматов (аттракционы, детские центры и др.), функционал которых будет определен на следующих этапах проектирования. Основные параметры центра (укрупненно):

Показатели	Единицы	Значения
Число посетителей	Чел. в день	340
Средний чек	Руб.	250
Средняя выручка	Тыс. руб. в день	85
Планируемые доходы от предоставления в аренду павильона	Тыс. руб. в день	8,5
	Тыс. руб. в месяц	255
	Тыс. руб. в год	3 060

Штатное расписание центра составляет 4-6 человек. Фонд оплаты труда около 200 тыс. рублей. Всего занятость составит около 60 человек при фонде оплаты труда порядка 2 400 тыс. руб. в месяц.

Средняя стоимость строительства павильона под развлекательный центр составляет 10 млн рублей. Эта сумма не входит в общий бюджет реконструкции парка. Для строительства павильонов предусматривается привлечение частных инвесторов, которые будут получать доход от их сдачи в аренду операторам досугово-развлекательного бизнеса и вносить плату за аренду земельного участка, которая направляется на содержание инфраструктуры парка.

Оптимальный размер арендной платы определен при помощи финансовой модели исходя из следующих параметров:

- Размер арендной платы для операторов: 10 % от оборота;
- Внутренняя норма доходности (IRR) для инвестора в строительство павильона: 30 %.
- Собираемая сверх данного параметра плата направляется на аренду земельного участка;
- При выходе на стабильные показатели арендный бизнес продается по ставке капитализации 12 % (цена актива принимается равной 100-месячным арендным платежам), что находит отражение в модели в качестве терминальной стоимости.

Исходя из модели, ставка аренды земельного участка составит 10 % от арендного дохода собственника павильона.

Общие доходы парка от предоставления в аренду площадок под аренду 11 павильонов для досугово-развлекательных объектов составят 3,7 млн. руб. в год.

	Годы				
Показатели	1	2	3	4	Всего
Инвестиции	10000	0	0	0	10000
Строительство павильона	10000	0	0	0	10000
Доходы	765	2295	3060	26010	32130
Доходы от аренды	765	2295	3060	3060	9180
Продажа арендного бизнеса	0	0	0	22950	22950
Расходы	77	230	306	306	
Аренда участка	77	230	306	306	
Денежный поток	-9312	2066	2754	25704	21212
Коэф.дисконтирования	1,00	0,77	0,67	0,59	
DCF	-9312	1589	1859	15219	
NPV					9356
IRR					30%

Укрупненная бизнес-модель многофункционального объекта с выходом на набережную

За рамками концепции парка рассматривается возможность сноса существующего диссонирующего торгового объекта с размещением на его месте современного общественного пространства с мостом, смотровой площадкой и торгово-развлекательными объектами. Исходные показатели для моделирования приведены в таблице:

Показатели	Единицы	Значения
Общий объем инвестиций	млн. руб.	250,0
Арендопригодная площадь, GLA	тыс. кв. м	4,0
Ставка аренды в месяц	тыс. руб./кв. м	1,8

Как видно из укрупненной финансовой модели, объект потенциально обладает высокой привлекательностью для частного инвестора. Кроме того, ориентировочно позволит привлечь дополнительный денежный поток более 8 млн. руб. в год, который может быть направлен на развитие инфраструктуры парка.

	Годы				
Показатели	1	2	3	4	Всего
Инвестиции, тыс. руб.	250000	0	0	0	250000
Строительство объекта	250000	0	0	0	250000
Доходы, тыс. руб.	0	43200	86400	734400	864000
Чистые доходы	0	43200	86400	86400	216000
Продажа арендного бизнеса (ставка капитализации 12 %)	0	0	0	648000	648000
Расходы, тыс. руб.	0	4320	8640	8640	
Аренда участка	0	4320	8640	8640	
Денежный поток, тыс. руб.	-250000	38880	77760	725760	592400
Коэф. Дисконтирования	1,00	0,77	0,67	0,59	
DCF	-250000	29917	52486	429708	
NPV					262111
IRR					30%

Реализация данного объекта рассматривается на перспективу и при расчете социально-экономических эффектов не учитывается.

Общее соотношение эксплуатационных расходов и доходов парка

Показатели	Единицы	Значения
Расходы на текущее содержание парка	млн. руб. в год	36,0
Доходы от коммерческой деятельности	млн. руб. в год	36,7
Колесо обозрения	млн. руб. в год	9,7
Площадки для досугово-развлекательных павильонов	млн. руб. в год	4,6
Площадки для кафе и ресторанов	млн. руб. в год	18,7
Площадки для фудтраков	млн. руб. в год	3,7

Таким образом, общие доходы от коммерческой деятельности парка полностью покрывают эксплуатационные расходы на необходимом и достаточном уровне при безусловном приоритете природно-ландшафтной рекреационной функции.

Расчеты произведены, по консервативной оценке, и могут быть скорректированы в дальнейшем в большую сторону.

Оценка прямых социально-экономических эффектов

К прямым социально-экономическим эффектам и бюджетным эффектам от реализации концепции развития Городского сада относятся инвестиции, кол-во новых рабочих мест, посещаемость, а также рост налоговых поступлений в бюджеты всех уровней.

Оценка указанных эффектов представлена в таблице:

Показатели	Единицы	Значения
Общий объем частных инвестиций	млн. руб.	1 030,0
в т. ч. РУСАЛ (благотворительная программа)	млн. руб.	500,0
в т. ч. РЖД (благотворительная программа)	млн. руб.	50,0
в т. ч. прочие инвесторы (инвестиции в развитие коммерческих объектов)	млн. руб.	480,0
Прирост посещаемости (в среднем за год)	человек/день	10 000 – 15 000
Новые рабочие места	человек	315
Рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет	млн. руб. / год	19,8
Налог на доходы, упрощенная система налогообложения	млн. руб. / год	2,7
Налог на доходы физических лиц	млн. руб. / год	19,6

На 1 рубль средств РУСАЛа, направляемых на благоустройство парка, приходится 1 рубль средств частных инвесторов, направляемых на развитие коммерческих объектов и центров притяжения, которые обеспечат экономическую устойчивость работы парка.

Оценка внешних экономических и социальных эффектов

Возврат инвестиций в развитие парка обеспечиваются, прежде всего, за счет внешних эффектов, таких как рост повышение привлекательности города для жителей, инвесторов и туристов и, как следствие, опосредованно за счет роста капитализации недвижимости.

Городской масштаб

Говоря о масштабе городского центра, мы считаем нужным обратить внимание на развитие территорий в радиусе комфортной пешеходной доступности от парка. В юго-восточном направлении развивается крупный жилой район Новоостровский с общей площадью жилья более 1 млн. кв. м. По предварительной оценке, прирост капитализации продаваемых квартир в радиусе 15-20 минутной доступности Городского сада составит не менее 5 %. В абсолютных значениях это составляет не менее 2 млрд рублей или в 4 раза больше по сравнению с объемом инвестиций в развитие парка. Это создает предпосылки для привлечения девелопером дополнительных средств в развитие объектов инфраструктуры и общественных пространств.

Федеральный масштаб

Говоря о федеральном масштабе, мы считаем, что проект развития Городского сада как визитной карточки Красноярска может стать важной составляющей повышения конкурентоспособности города за жителей, инвесторов и туристов. Сегодня Красноярск входит в число 12 крупнейших городов страны. Среди них город находится на 9 месте по объему инвестиций, на 7 месте по турпотоку, на 4 месте по привлекательности для собственных жителей и на 1 месте - по темпам прироста населения за последние 10 лет. Таким образом, проект парка символизирует заявку Красноярска на роль ключевого центра всего Сибирского макрорегиона.

Массовые опросы жителей, проведенные агентством Домофонд по 10 факторам привлекательности крупнейших городов страны, показали, что ключевым ограничением развития Красноярска является экологический фактор. В связи с этим именно экологическая повестка получит максимально положительный отклик со стороны жителей города и должна стать ключевой тематической линией Городского сада для максимального улучшения имиджа Красноярска в целом. Косвенные эффекты от имиджевых улучшений оценить достаточно трудно. Но так или иначе, следствием повышения привлекательности города является рост капитализации недвижимости. В масштабах всего города увеличение стоимости квадратного метра жилья всего на 1 % (что реально достижимо при улучшении экологического имиджа) означает совокупный прирост капитализации жилой недвижимости более 23 млрд рублей. Это прямой рост благосостояния красноярцев, который почти в 50 раз превысит объем инвестиций в развитие Городского сада.

Оценка бюджетных эффектов

Прямые внешние бюджетные эффекты от реализации концепции городского сада оценивались за счет прямых налоговых поступлений от коммерческой деятельности.

Виды налогов	Налоговая база	Ставка налога	Сумма налогов в год
Налог на доходы, упрощенная система налогообложения	37 млн. руб. в год	6 %	2,2 млн. руб.
Налог на доходы физических лиц	234 работника	13 %	
Всего			**19,8 млн. руб.**

Косвенные бюджетные эффекты вследствие повышения капитализации объектов недвижимости Красноярска по ставке налога на имущества физических лиц 0,1 % оцениваются в 23 млн. руб. в год.

Дополнительные социальные эффекты

Основные показатели	Единицы	Современное состояние	Перспектива
Количество насыщенных событийных мероприятий (спортивных, культурно-досуговых, развлекательных) в парке	Единиц	58	120
Миграционный отток из Красноярска	Чел./год	38 600	24 000
Средняя продолжительность жизни в Красноярске	Лет	71	75
Зарегистрировано преступлений	Единиц	21,4	15,4

Таким образом, концепция исходит из принципа безубыточности Городского сада для города и управляющей компании. Коммерческая деятельность допускается в его границах ровно в таком масштабе, чтобы покрыть текущие расходы на его содержание.

Количество развлекательных функций будет сокращено в пользу развития элементов природного ландшафта. При этом ключевыми генераторами денежного потока станут объекты общепита. Мы не преследуем цели максимизации прибыли непосредственно от эксплуатации объектов парка. Прежде всего, мы ориентируемся на внешние эффекты в масштабе городского центра и Красноярска в целом.



MLA+

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ,
МАСТЕРПЛАНИРОВАНИЕ



ПРОЕКТДЕВЕЛОПМЕНТ

ДИЗАЙН ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ,
ЛОКАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ



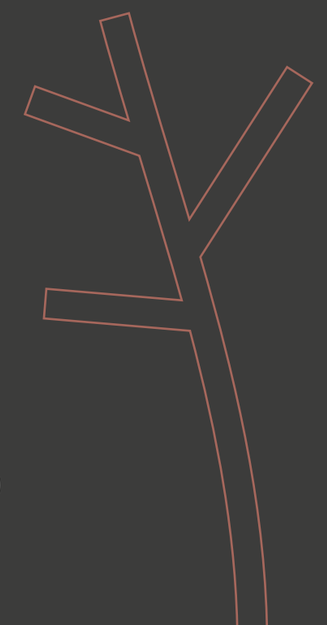
Praxys

ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН
ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ ДИЗАЙН



URBAN PRO

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ,
СЕРВИСНОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ



Санкт-Петербург, Париж, Красноярск, 2020