

АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

Комплексное аналитическое исследование
территории, расположенной вокруг
стадиона «Самара Арена»



В рамках Договора возмездного оказания услуг № С-АР/1 от 31.12.2019 (далее — Договор) по организации и проведению Открытого международного профессионального Конкурса (далее — Конкурс) для разработки трёх эффективных и экономически обоснованных концепций комплексного развития (мастер-планов) территории, расположенной вокруг стадиона «Самара Арена» в границах улиц Ташкентской, Демократической, Волжского шоссе и Московского шоссе в городе Самаре, подготовлено настоящее Комплексное аналитическое исследование территории, расположенной вокруг стадиона «Самара Арена» (далее — Исследование).

Исследование составлено в соответствии с требованиями Конкурсной документации и Технического задания Конкурса.

Услуги Исполнителя являются консультационными по природе. Исполнитель не берёт на себя обязательств по обоснованию для Заказчика каких-либо решений. Все выводы и рекомендации действительны при предположениях и ограничивающих условиях, изложенных в Исследовании.

Исследование носит исключительно информационный характер. Любой читатель Исследований самостоятельно несёт полную ответственность за решения, принимаемые в отношении информации, содержащейся в Исследованиях.

Заказчик не вправе без предварительного письменного согласия Исполнителя раскрывать третьему лицу, публично цитировать и ссылаться на полученное Исследование и приложения к нему.

Предоставленная другими лицами информация, на основе которой был проведён анализ, считается достоверной, однако Исполнитель не несёт ответственность за достоверность предоставленной другими лицами информации, кроме общей проверки на логику и разумность.

Ни Исполнитель, ни лица, имеющие отношение к подготовке Исследования, не обязаны на основании данного документа предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, предстать перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если таковое не оговорено специально.

Исполнитель:

ООО «Агентство стратегического развития «ЦЕНТР»

Заказчик:

Открытое акционерное общество «Корпорация развития Самарской области»

Территория исследования:

Территория, расположенная вокруг стадиона «Самара Арена» в границах улиц Ташкентской, Демократической, Волжского шоссе и Московского шоссе в городе Самаре

СОДЕРЖАНИЕ

Введение1

Раздел 1. Анализ предпосылок развития исследуемой территории.. 5

1.1. Положение Самарской области в Приволжском федеральном округе	6
1.2. Место и роль исследуемой территории в структуре Самарско-Тольяттинской агломерации	15
1.3. Приоритеты развития территории, содержащиеся в документах планирования стратегического развития	19
Выводы	29

Раздел 2. Факторы развития исследуемой территории в контексте развития городского округа Самара 30

2.1. Общая характеристика	31
2.2. Социально-экономическая характеристика	33
2.3. Историко-культурный потенциал	40
2.4. Особенности пространственного развития	45
2.5. Природно-рекреационный каркас	50
2.6. Транспортная инфраструктура	52
2.7. Социальная и туристическая инфраструктура	55
2.8. Промышленная инфраструктура	64
2.9. Символический капитал и элементы идентичности территории	67
2.10. Маркетинговый анализ рынка жилой недвижимости	78
2.11. Маркетинговый анализ рынка коммерческой недвижимости	82
Выводы	98

Раздел 3. Потенциал развития исследуемой территории..... 99

3.1. Общая характеристика территории	100
3.2. Градостроительный потенциал территории	111
3.3. SWOT-анализ территории	117
3.4. Предпосылки развития исследуемой территории в контексте развития городского округа Самара	119
Выводы	123

**Раздел 4. Релевантный опыт
развития территорий, прилегающих
к спортивным объектам124**

**Раздел 5. Обоснование ключевой
идеи развития исследуемой
территории137**

5.1. Ключевые принципы развития исследуемой территории 138
5.2. Перспективные направления развития территории 144
5.3. Предварительный сценарий развития территории 147
Выводы 153

Заключение 154

Приложения157

ВВЕДЕНИЕ

Стадион «Самара Арена» является одним из 12 стадионов, построенных к Чемпионату мира по футболу FIFA-2018 в рамках мероприятий Программы подготовки к проведению в 2018 г. в Российской Федерации чемпионата мира по футболу, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июня 2013 г. № 518.

При подготовке к чемпионату была создана современная спортивная инфраструктура, а также проведены мероприятия по транспортному обслуживанию и инженерному обеспечению объектов спортивной инфраструктуры. В целях создания условий для эффективного использования в постсоревновательный период объектов спортивной инфраструктуры, созданных для проведения чемпионата мира по футболу Распоряжением Правительства Российской Федерации от 24 июля 2018 г. № 1520-р была утверждена Концепция наследия Чемпионата мира по футболу FIFA 2018 г. В Концепции предусматривались мероприятия, обеспечивающие эффективное использование объектов спортивной инфраструктуры, и управление ими.

Стадион «Самара Арена» построен в самой высокой точке города. Купол арены выдержан в космическом стиле. Изначально стадион к будущим матчам чемпионата мира по футболу хотели построить на территории Самарского речного порта, на стрелке рек Волги и Самары, с одновременным переносом порта. Однако затем выбрали менее капиталоемкую площадку — на Радиоцентре. На стадионе прошли 6 матчей ЧМ-2018, в настоящее время он является местом проведения домашних матчей ФК «Крылья Советов». Стадион занял третье место в рейтинге лучших стадионов мира 2019 г., по версии портала Stadium database¹. Сегодня он принимает многие матчи российской футбольной премьер-лиги, является концертной площадкой общегородского и регионального масштаба, местом проведения региональных музыкальных фестивалей, на территории около стадиона проходят культурно-массовые мероприятия, посвященные городским и всероссийским праздникам. Рядом расположены автозаправка, парк для отдыха и прогулок «Самара Арена», два тренировочных поля.

При несомненном положительном эффекте от проведения мероприятий Чемпионата мира по футболу FIFA 2018 г. в ряде городов в постсоревновательный период встал вопрос о дальнейшем эффективном развитии территорий размещения стадионов и их интеграции в целом в городскую среду. Проблематика развития территорий

¹ <http://stadiumdb.com/>



в разных городах индивидуальна и зависит как от потенциала развития участков размещения спортивных объектов, так и от специфики спортивной деятельности и запросов горожан.

Строительство стадиона в Самаре способствует развитию спортивной активности в городе и повышению имиджа города, однако при явной градоформирующей роли оно не привело к синергетическому эффекту развития прилегающих территорий.

Анализ мирового опыта подготовки к Олимпийским играм и мировым первенствам показывает, что города используют спортивные мегасобытия в качестве драйверов развития территорий и «перезагрузки» крупных районов города.

Так, например, при строительстве стадиона «Стад де Франс» в рамках подготовки к чемпионату мира по футболу во Франции была подготовлена концепция превращения депрессивного промышленного района в коммуне Сен-Дени в многофункциональный и разнообразный, комфортный для проживания, учёбы, работы и развлечений в целях активизации городского пространства для привлечения новых жителей и компаний с помощью более плотной сети транспортной и социальной инфраструктуры, без ущерба для промышленной активности и домохозяйств с низким доходом.

Цели и задачи комплексного развития районов размещения объектов спортивной инфраструктуры, эффективного и самодостаточного, в постсоревновательный период ставились и при создании Олимпийского парка королевы Елизаветы в Лондоне к Олимпийским играм 2012 г. В результате утратившая своё функциональное назначение промышленная территория превратилась в современный полифункциональный район с размещением объектов общественного назначения (технопарк East London Tech City, кампусы Лондонского колледжа моды и Университетского колледжа Лондона, главный офис лондонского управления по транспорту, офисные и коммерческие площади), жилого комплекса East Village на 3600 квартир, инновационных общественных пространств и объектов — туристических аттракторов (ArcelorMittal Orbit — смотровая башня высотой 115 м с горкой для катания и одновременно самая большая британская публич-арт-скульптура).

Комплексное развитие с привлечением новых резидентов, созданием городской среды нового качества, внедрение инноваций — основные тренды, которые, по мнению представителей властей, обеспечивают устойчивость развития территорий и эффективность использования спортивных объектов в постсоревновательный период.

Стадион «Самара Арена» расположен на севере г.о. Самара, в Кировском районе. В целях определения потенциала комплексного развития была исследована территория общей площадью около 400 га, ограниченная на северо-востоке Волжским шоссе, на юго-востоке — Московским шоссе, на юго-западе — улицей Дальней, на западе — Демократической улицей.

Кировский район является периферийным, он слабо интегрирован с центром города. Это один из крупнейших в Самаре по площади и второй по численности населения район в городе с мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творче-

скими достижениями и традициями, связан с историей промышленного развития Кировского района, спортивной идентичностью, природно-ландшафтным своеобразием, близостью реки Волги.

Тем не менее исследуемая территория имеет стратегически выгодное транспортное положение с выходом на Московское шоссе (часть федеральной трассы М5), Волжское шоссе (с выходом на трассу 36К-381 на аэропорт Курумоч), что во многом определило выбор площадки для стадиона «Самара Арена». Территория вписана в системообразующий кольцевой транспортный каркас развития Самарско-Тольяттинской агломерации (далее — СТА).

На территории и поблизости от неё расположены объекты, способные обеспечить консолидацию разрозненных элементов сложившейся планировочной структуры. Помимо стадиона «Самара Арена», имеющего доминирующее градоформирующее значение, это агропромышленный парк «Самара», офисный центр «Волжский», ТЦ «Московский», Завод приборных подшипников, клинический госпиталь «Мать и Дитя», лесопарки «Дубки», 60-летия советской власти.

В предшествующие годы на территории планировалось размещение объектов агломерационного и городского значения. Наиболее значимым среди них являлся технополис «Гагарин-центр» — научно-образовательный и технико-внедренческий комплекс, в пределах которого к 2022 г. планировалось размещение научных институтов и организаций (биотехнических и биомедицинских систем, микро- и наноэлектроники, волоконной оптики и фотоники, лазерного центра), а также межвузовского кампуса, производственного центра по выпуску металлических порошков ФГУП «ВИАМ» и других объектов, поддерживающих основную идею продвижения инновационного продукта Самарской области. Предполагалось, что технопарк может стать научно-инновационным центром не только регионального, но и федерального уровня, учитывая уникальность его функциональную направленность.

Нереализованные по тем или иным причинам намерения по развитию территории в настоящий момент требуют актуализации или пересмотра исходя из целей стратегического развития региона и агломерации, задач территориального планирования, городского контекста и запросов горожан, конъюнктуры коммерческой недвижимости.

Цель настоящего исследования — определение потенциала комплексного развития территории, для выявления которого были выполнены следующие работы:

- оценка предпосылок агломерационного и регионального уровня;
- анализ факторов развития в городском контексте;
- маркетинговый анализ коммерческой недвижимости;
- анализ релевантного мирового опыта развития территорий размещения объектов спортивной инфраструктуры в постсоревновательный период;
- определение ключевых принципов развития территории;
- формирование предварительного сценария развития территории.

Самарская область обладает одним из самых высоких показателей ВРП (основные доли — добывающая, обрабатывающие отрасли и энергетика), высоким инвестиционным, транзитным и логистическим потенциалом, устойчивым социально-экономическим положением (показатели — высокая заработная плата, низкий уровень



безработицы, положительная статистика миграционных процессов, высокий показатель среднегодовой численности занятых).

Выгодное транспортно-географическое положение Самарской области, диверсифицированность транспортной инфраструктуры, транзитная ориентированность транспортного каркаса позволяют рассматривать транспортно-логистический потенциал области в качестве одной из важнейших предпосылок развития как региона в целом, так и непосредственно г.о. Самара.

В Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 г. СТА отнесена к числу крупнейших городских агломераций и перспективных крупных центров экономического роста Российской Федерации. В настоящее время СТА — это центр автомобильной и аэрокосмической, нефтяной промышленности, а также иных видов машиностроения, добычи полезных ископаемых и их обработки.

На основании анализа местоположения и роли исследуемой территории в Самарской области, СТА, в системе г.о. Самара были определены её основные преимущества:

- выгодное расположение на оси агломерации (Самара — аэропорт Курумоч — Тольятти) и примыкание территории к основной транспортной магистрали города (Московское шоссе);
- уникальность градостроительного потенциала — единственная территория в публично-правовой собственности площадью более 300 га в черте города;
- комфортная транспортная доступность реки Волги;
- наличие крупного спортивного объекта международного уровня;
- наличие в пределах территории развития и непосредственной близости от неё уникальных градоформирующих объектов: стадион «Самара Арена», многофункциональный клинический госпиталь и центр планирования семьи «Мать и Дитя», агропромышленный парк с торговой, развлекательной и промышленной функциями — центр рыночной торговли и гастрономического отдыха горожан;
- благоприятная экологическая ситуация, в т.ч. за счёт соседства с крупными лесными массивами.

Несмотря на многочисленные конкурентные преимущества (высокий инвестиционный, транспортно-логистический потенциал, устойчивое социально-экономическое положение Самарской области, взаимодействие с другим ядром агломерации — городом Тольятти), градостроительный потенциал территории до настоящего времени не реализован в полной мере.

Следует отметить, что рассинхронизация реализации мероприятий, предусмотренных Стратегией социально-экономического развития Самарской области на период до 2030 г., Стратегией комплексного развития г.о. Самара на период до 2025 г. и Генеральным планом г.о. Самара в постсоревновательный период обуславливает необходимость создания консолидированной концепции развития исследуемой территории.



Раздел 1. Анализ предпосылок развития исследуемой территории

1.1. ПОЛОЖЕНИЕ В ПРИВОЛЖСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

1.1.1. Общая характеристика

Самарская область расположена в юго-восточной части европейской территории России, в среднем течении крупнейшей в Европе реки Волги, она входит в состав Приволжского федерального округа (далее — ПФО), рисунок 1.

53,6

тыс. км² — площадь Самарской области

0,31%

занимает Самарская область от территории РФ

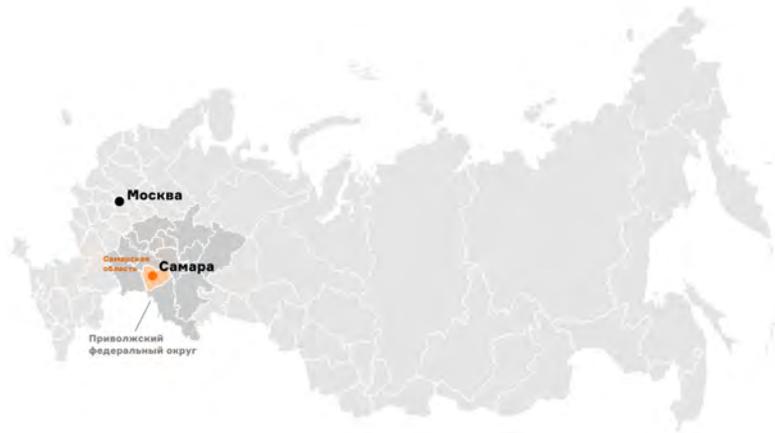


Рис. 1. Самарская область в РФ

Самарская область занимает выгодное экономико-географическое и транспортное положение. На её территории река Волга пересекается железнодорожной магистралью, соединяющей центр и юг страны с Уралом, Сибирью и Средней Азией. Обладая всеми видами транспорта, она имеет выход не только в любую точку России, но и в страны ближнего и дальнего зарубежья (рисунок 2).



**Самарская область — форпост России
на юго-восточном направлении.**



Стратегия социально-экономического развития Самарской области на период до 2030 г.



Рис. 2. Самарская область в ПФО и с граничащими государствами

Область включает 342 муниципальных образования, в т.ч. 10 городских округов, 27 муниципальных районов.

Самарская область является одним из крупнейших транспортных узлов в России. Через неё пролегают кратчайшие пути из Центральной и Западной Европы в Сибирь, Среднюю Азию и Казахстан. Район располагает развитой транспортной сетью, которая обеспечивает грузопотоки большой мощности (рисунок 3).



Рис. 3. Транспортный каркас Самарской области

Основная масса пассажиро- и грузопотоков приходится на автомобильный транспорт. По территории области проходит автомобильная трасса общегосударственного значения Москва–Самара–Уфа–

Челябинск. Самара связана автодорогами федерального значения с Республикой Казахстан и другими государствами Средней Азии. Через Сызрань–Саратов можно попасть на Северный Кавказ и Нижнюю Волгу. Пассажирские и грузовые перевозки по области и по России выполняют 55 автотранспортных предприятий области.

Особую роль играет железнодорожный транспорт. Куйбышевская железная дорога, протяжённость которой в пределах области составляет 1389 км, занимает 4–5-е место по объёму перевозок в России. Она имеет большие пассажирские и грузовые перерабатывающие комплексы в городах Самара, Сызрань, Кинель, Тольятти.

Река Волга также имеет транспортное значение. Речные порты Самара и Тольятти принимают суда системы «река — море», имеют развитые подъездные коммуникации и погрузочно-разгрузочные комплексы. Выходы почти во все порты Средиземноморья, Скандинавии, Каспия и реки Дунай осуществляются через порты Волго-Донской и Балтийско-Беломорской системы.

Выгодное транспортно-географическое положение Самарской области, диверсифицированность транспортной инфраструктуры, структура транспортного каркаса позволяют рассматривать транспортно-логистический потенциал области в качестве одной из важнейших предпосылок развития как региона в целом, так и непосредственно г.о. Самара.

1.1.2. Социально-экономическая и демографическая характеристика

Демографическая ситуация, уровень жизни населения и трудовая занятость

По состоянию на начало 2019 г.² в регионе проживало 3,183 млн человек, что составляет 10,8% от общего количества жителей ПФО. По численности населения Самарская область занимает 12-е место среди регионов России (рисунок 4).

Самарская область является высокоурбанизированным и плотно заселённым регионом, плотность населения — 60 человек на 1 км², т.е. одна из самых высоких среди регионов ПФО.

Для региона характерна положительная статистика миграционных процессов по итогам 2019 г.: в Самарскую область прибыло на 6747 человек больше, чем в 2018 г. Всего количество прибывших составило 59 905 человек.

4 МЕСТО

по численности населения
среди ПФО

2,2%

населения РФ проживает
в области

80,2%

городского населения

² <https://www.gks.ru/>



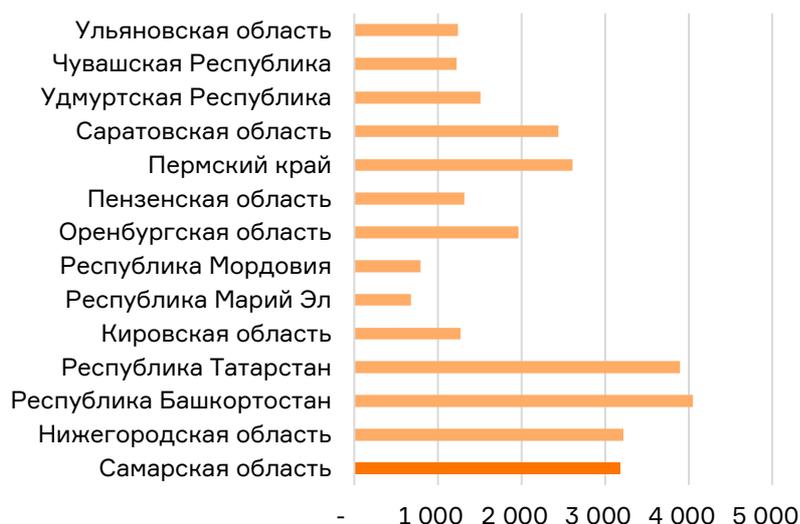


Рис. 4. Численность населения на начало 2019 г. в ПФО, тыс. чел.

В 2018 г. в регионе сложились разнонаправленные тенденции основных демографических процессов. Количество родившихся снизилось на 4,4% относительно 2017 г. (до 33 тыс. человек), количество умерших — на 2% (до 43 тыс. человек). В то же время естественная убыль населения по сравнению с 2017 г. сократилась в 1,1 раза и составила 9,9 тыс. человек. Естественный прирост населения наблюдается в Волжском муниципальном районе, граничащим с территорией г.о. Самара.

Миграционную убыль населения в регионе можно назвать незначительной. По итогам 2018 г. она составила –407 человек (в 2017 г. — –881 человек). В то же время сохраняется положительный обмен населением со странами СНГ (+3,7 тыс. человек).

Ожидаемая средняя продолжительность жизни в регионе составляет 72,43 года (рассматривался диапазон с 1990 по 2018 г.).

В 2019 г., как и в 2018 г., в рейтинге субъектов Российской Федерации по уровню развития трудового потенциала Самарская область заняла 6-е место³.

6 МЕСТО

в рейтинге субъектов РФ по уровню развития трудового потенциала



Рис. 5. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.

³ https://raex-rr.com/country/region_potential/rating_of_labour_potential_of_regions.

В Самарской области одна из самых высоких заработных плат — 33 754 руб. в ПФО (рисунок 5).

По итогам 2018 г. численность трудовой силы Самарской области составляет 1714,0 тыс. человек, также в области один из самых низких показателей безработицы — 3,7%, при общероссийском уровне — 4,8% (рисунок 6). Среди регионов ПФО область занимает 3-е место по среднегодовой численности занятых (рисунок 7)⁴.

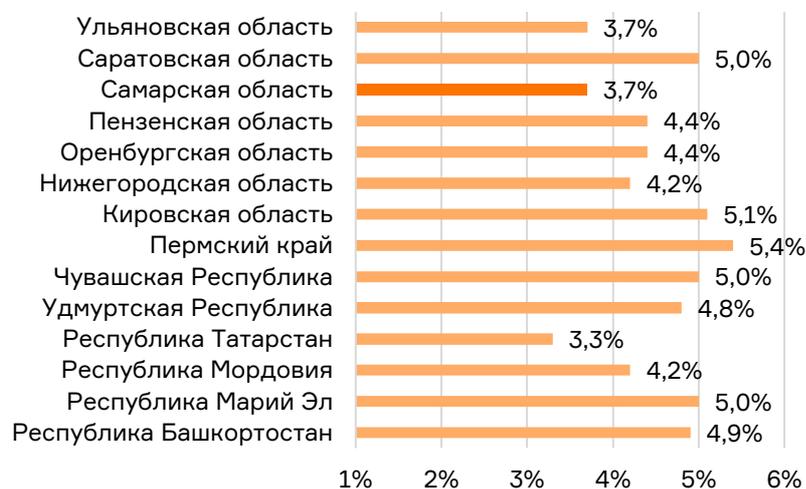


Рис. 6. Уровень безработицы в регионах ПФО, %

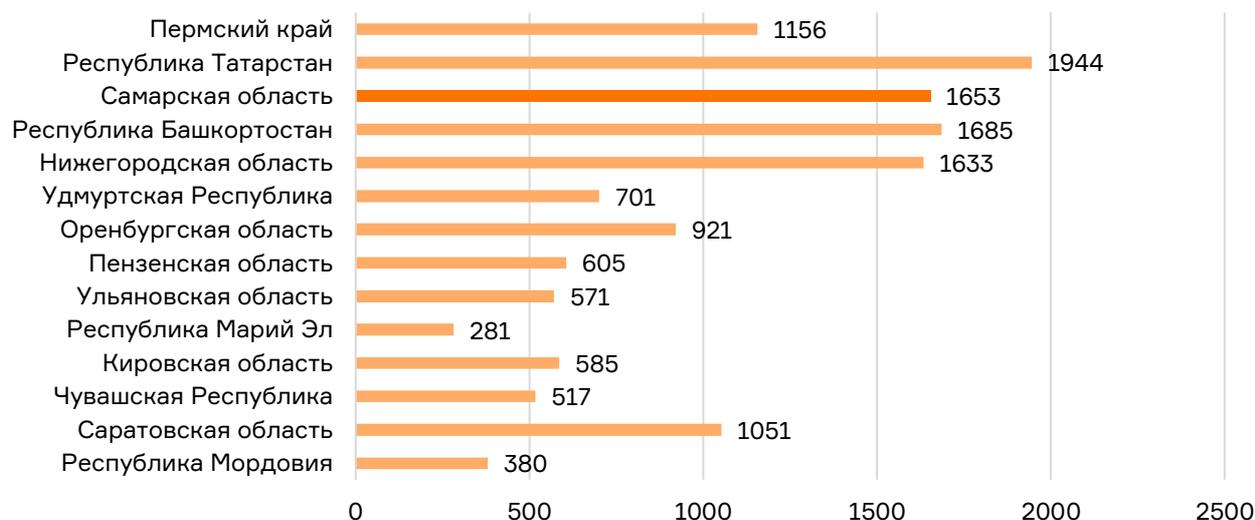


Рис. 7. Среднегодовая численность занятых, тыс. чел.

Трудовые кадры Самарской области характеризуются высокой квалифицированностью, образованностью, трудовой мобильностью.

Доля работающего населения с высшим профессиональным образованием в общей численности занятых составляет 37,3%, что делает её лидером среди регионов ПФО и превышает среднероссийский показатель (34,2%)⁵.

Учитывая изложенное, трудовой потенциал является существенным конкурентным преимуществом Самарской области.

⁴ <https://www.gks.ru/>

⁵ <https://samarastat.gks.ru/employment>

Экономические показатели

Самарская область — один из ведущих индустриальных регионов России, обладающий значительным экономическим потенциалом.

Самарская область является одним из лидеров среди регионов округа по валовому региональному продукту (рисунок 8). Среди субъектов Российской Федерации Самарская область занимает 27-е место по валовому региональному продукту (ВРП) на душу населения в 2017 г. Наибольшую долю в структуре ВРП занимают обрабатывающие производства и добыча полезных ископаемых (рисунок 9).

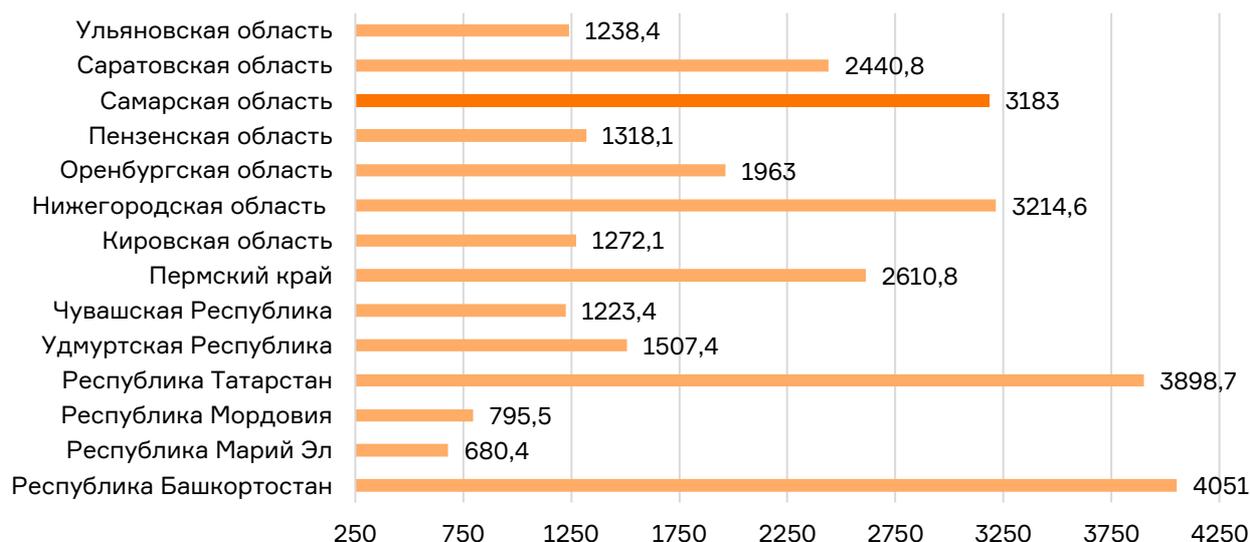


Рис. 8. Валовой региональный продукт регионов ПФО в 2017 г., млн руб.



Рис. 9. Доля наиболее значимых деятельностей в структуре ВРП

По итогам 2019 г. Самарская область занимает 4-е место в ПФО по объему отгруженных товаров промышленного производства, в т.ч. 5-е место по обрабатывающим производствам, 4-е место по добыче полезных ископаемых, 3-е место по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха,

2-е место по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений⁶.

Промышленный комплекс включает добывающие, обрабатывающие отрасли и энергетику. Основу развития экономики области составляют высокотехнологичные обрабатывающие производства с высокой добавленной стоимостью (автомобилестроение, производство авиационной и космической техники), производства с высокой глубиной переработки (химия, металлургия).

Инвестиции

Общий объем инвестиций в основной капитал за 2018 г. в Самарскую область составил 259 152 млн руб. — 97,1% к уровню 2017 г. в сопоставимых ценах (рисунок 10).

13 МЕСТО

занимает область в рейтинге регионов по инвестиционному потенциалу



Рис. 10. Инвестиции в основной капитал регионов ПФО, млн руб.

По итогам 2018 г. по общему объему инвестиций в основной капитал регион занимает 19-е место в России и 3-е место в ПФО. Наибольшую долю в инвестициях занимают собственные средства организаций — 65,5% (по Российской Федерации в целом — 54,3%), рисунок 11.

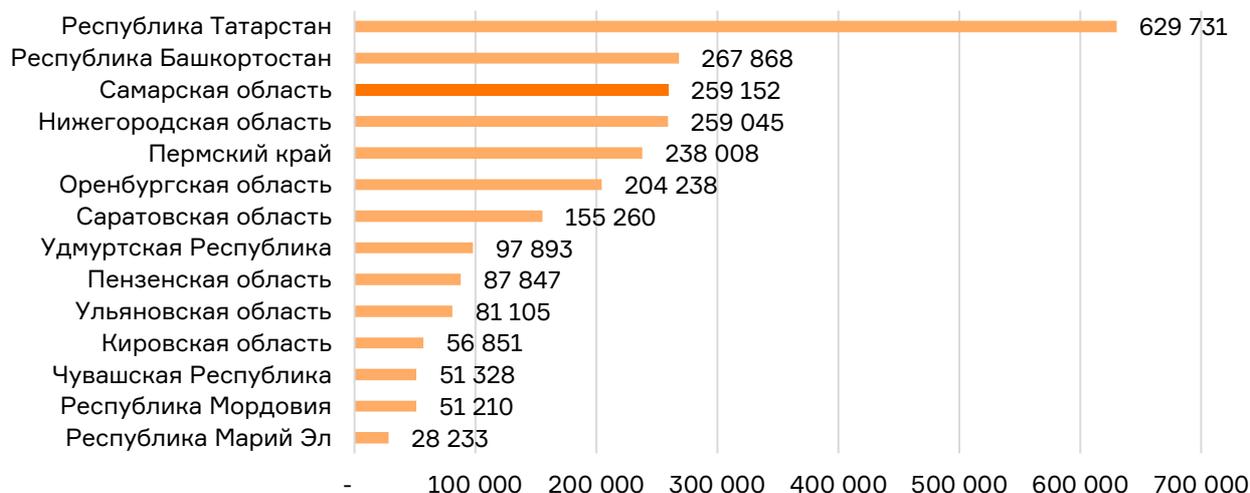


Рис. 11. Структура инвестиций в основной капитал Самарской области за 2018 г.

⁶ Регионы России. Социально-экономические показатели.

В настоящее время в инвестиционный портфель Самарской области входит порядка 183 инвестиционных проектов общей стоимостью около 1,2 трлн рублей, в т.ч. перечень стратегических инвестиционных проектов Самарской области включает 31 инвестиционный проект.

В общем объёме инвестиций 75,2% (210,7 млрд рублей) освоено организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства.

Основные объёмы инвестиций в основной капитал в 2018 г. были сосредоточены в обрабатывающих производствах, а также в транспорте и добыче полезных ископаемых (рисунок 12).

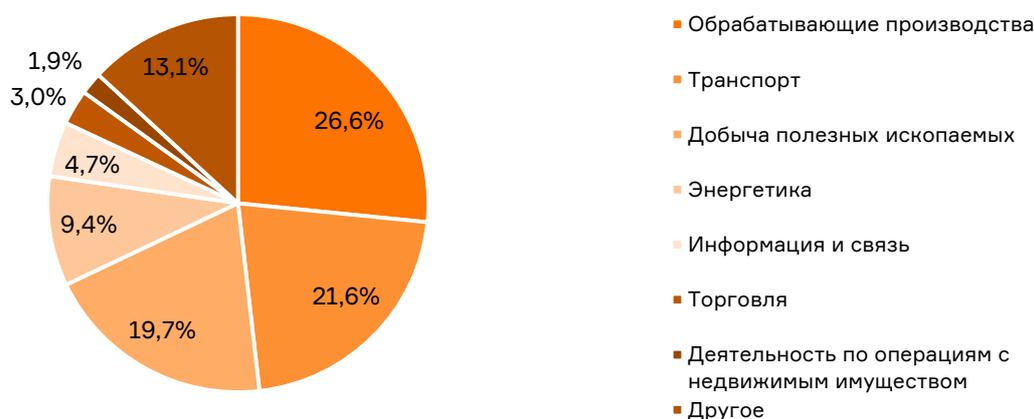


Рис. 12. Распределение инвестиций по видам деятельности в 2018 г.

Внешнеторговый оборот Самарской области за 2019 г.

По данным Приволжского таможенного управления Федеральной таможенной службы, внешнеторговый оборот Самарской области за 2019 г. составил 5,01 млрд долларов США (93% к уровню аналогичного периода предыдущего года), в т.ч. экспорт — 2,74 млрд долларов США (77%), импорт — 2,27 млрд долларов США (124%).

При этом товарооборот со странами дальнего зарубежья за 2019 г. составил 3,8 млрд долларов США, что по сравнению с аналогичным периодом прошлого года меньше на 7,0%. Оборот внешней торговли со странами СНГ также уменьшился на 9,2% (1,2 млрд долларов США).

Торговыми партнёрами Самарской области за 2019 г. стали 137 государств. Из них крупнейшими являются:

- экспорт (всего 115 государств): Монголия (16,6%); Казахстан (8,2%); Беларусь (6,6%); Турция (5,0%);
- импорт (всего 113 государств): Китай (16,3%), Германия (14,8%), Румыния (11,1%) и Франция (6,2%).

Большая часть экспорта Самарской области в 2019 г. приходилась на минеральное топливо, нефть и нефтепродукты, продукты неорганической химии, аммиак и средства наземного транспорта. Лидирующие позиции по экспорту в страны СНГ занимают средства наземного автотранспорта.

В силу своего уникального географического положения Самарская область обладает высоким транзитным потенциалом, что подтверждается высоким товарооборотом с государствами, граничащими с Российской Федерацией.

Самарская область обладает одним из самых высоких показателей ВРП (основные доли — добывающая, обрабатывающие отрасли и энергетика), высоким инвестиционным, транзитным и логистическим потенциалом, устойчивым социально-экономическим положением (показатели — высокая заработная плата, низкий уровень безработицы, положительная статистика миграционных процессов, высокий показатель среднегодовой численности занятых).

Однако промышленное направление экономики сдерживает развитие других направлений, так как основной поток инвестиций сосредоточен в обрабатывающей промышленности, что отрицательно сказывается на процесс диверсификации областной экономики.



1.2. МЕСТО И РОЛЬ ИССЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ САМАРСКО-ТОЛЬЯТТИНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Самарско-Тольяттинская агломерация (далее — СТА) — третья по численности в России двухъядерная агломерация. Её ядра — это крупнейшие промышленные центры Самара и Тольятти.

2,5 МЛН

человек проживают
на территории агломерации

СТА полностью или частично включает территории 8 городских округов (Самара, Тольятти, Сызрань, Новокуйбышевск, Чапаевск, Кинель, Жигулёвск, Октябрьск) и 9 муниципальных районов (Безенчукский, Волжский, Кинельский, Красноармейский, Красноярский, Приволжский, Ставропольский, Сызранский, Шигонский), рисунки 13, 14.

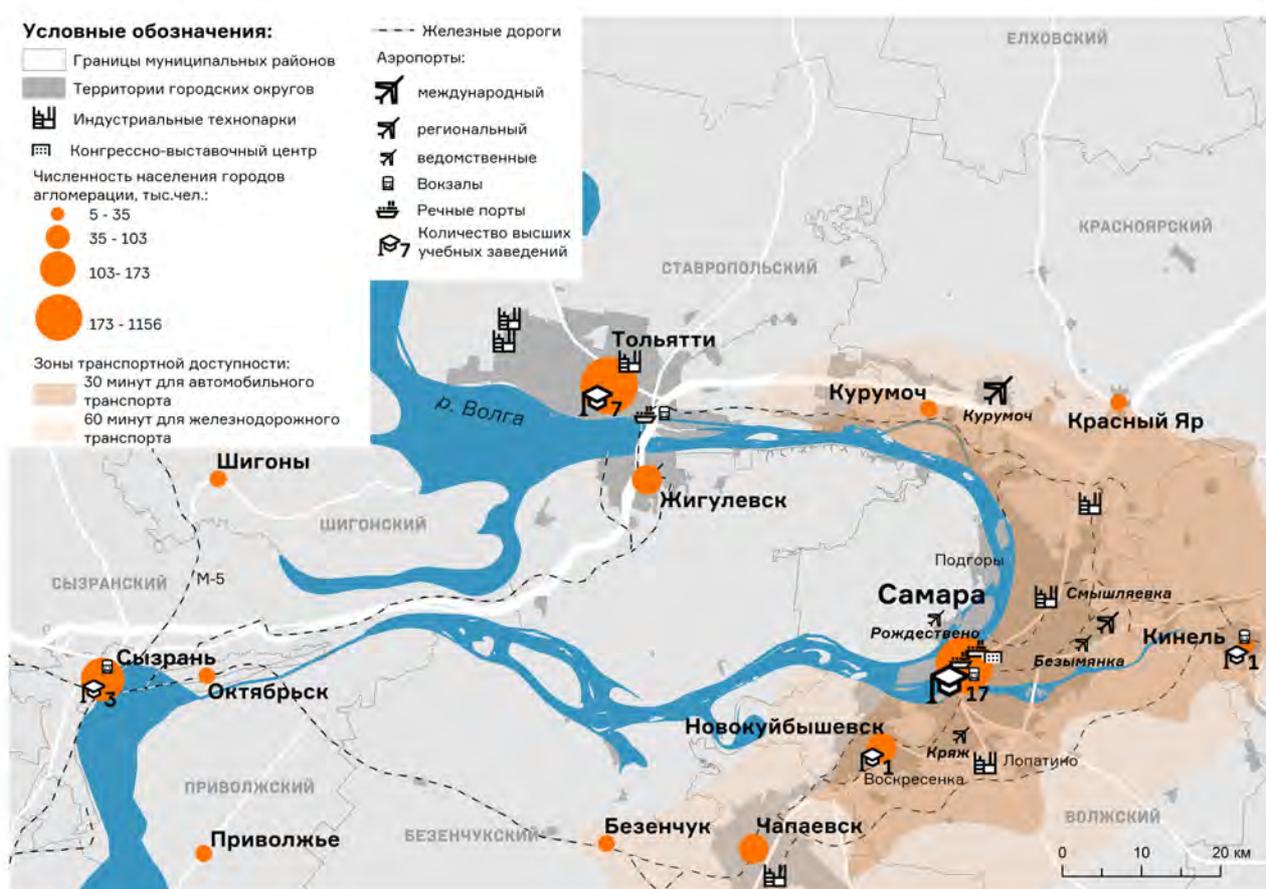


Рис. 13. Самарско-Тольяттинская агломерация

СТА — это центр автомобильной и аэрокосмической, нефтяной промышленности, а также иных видов машиностроения, добычи полезных ископаемых и их обработки.



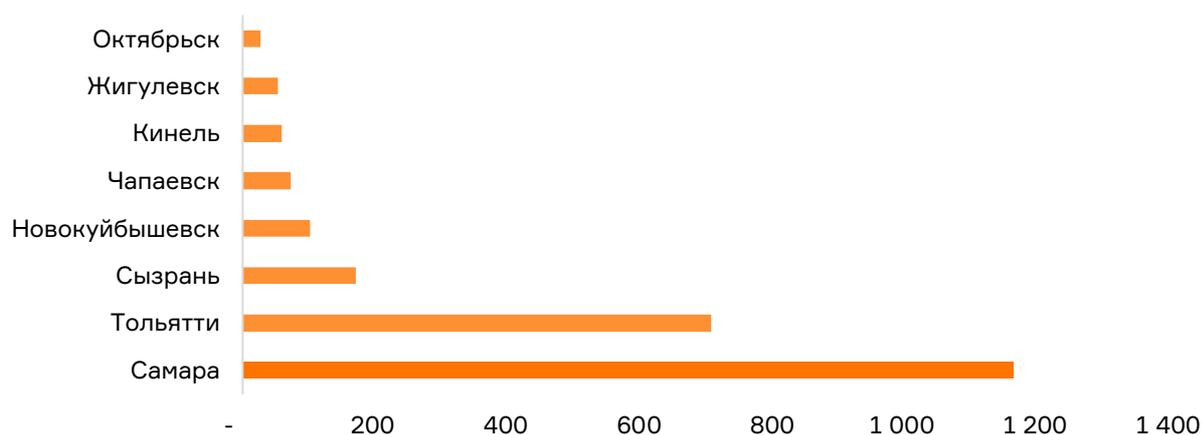


Рис. 14. Численность городов СТА на 01.01.2019, тыс. чел.

В Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 г. СТА отнесена к числу крупнейших городских агломераций и перспективных крупных центров экономического роста Российской Федерации.

Концепция пространственного развития СТА 2014 г. предполагала ряд мероприятий по снятию инфраструктурных ограничений территориального развития, улучшению транспортной связанности основных центров агломерации.

В части совершенствования транспортной системы СТА сегодня формируется транспортное кольцо межгородских и межмуниципальных связей, в стадии реализации находятся следующие проекты:

- строительство автомобильного мостового перехода через р. Волга в районе села Климовка с выходом на М-5 «Урал» в Шигонском и Сызранском районах Самарской области (2019–2025 гг.);
- развитие скоростного пассажирского железнодорожного транспортного сообщения Самара — аэропорт Курумоч — Тольятти (первоначальный этап включает только Тольятти и Самару, позднее запланировано подключения аэропорта Курумоч);
- строительство автомагистрали «Центральная» по пр. Карла Маркса с выходом на М-5 «Урал» за границами г.о. Самара (подготовлен проект планировки территории участка дороги от проспекта Кирова до набережной р. Самары, к строительству магистрали планируют приступить не раньше 2020 г.);
- формирование системы логистических парков на территории агломерации.

Таким образом, в сфере организации и модернизации автомобильного транспортного каркаса СТА к 2038 г. будут достигнуты следующие эффекты:

- снятие нагрузки с основных транспортных артерий, организация транзитного транспортного сообщения;
- укрепление агломерационных связей Самара–Курумоч–Тольятти, где аэропорт — ключевой элемент транспортной инфраструктуры СТА;
- создание системообразующего кольцевого транспортного каркаса для развития трёхъядерной агломерации;
- формирование транспортно-пересадочного узла агломерационного значения на базе аэропорта Курумоч, перераспределение межрегиональных транспортных потоков, стимуляция развития транспортных связей СТА и близлежащих городских агломераций.

Другое направление развития СТА — развитие якорных институтов области и образовательного потенциала.

Система высшего образования агломерации представлена 17 учреждениями, в т.ч. двумя опорными вузами, опорным вузом-координатором Нижневолжского кластера медицинских вузов.

Во всех городах агломерации функционируют среднеспециальные образовательные учреждения, всего на территории агломерации их 54 (рисунок 15).

17

количество учреждений высшего образования СТА

54

количество среднеспециальных образовательных учреждений

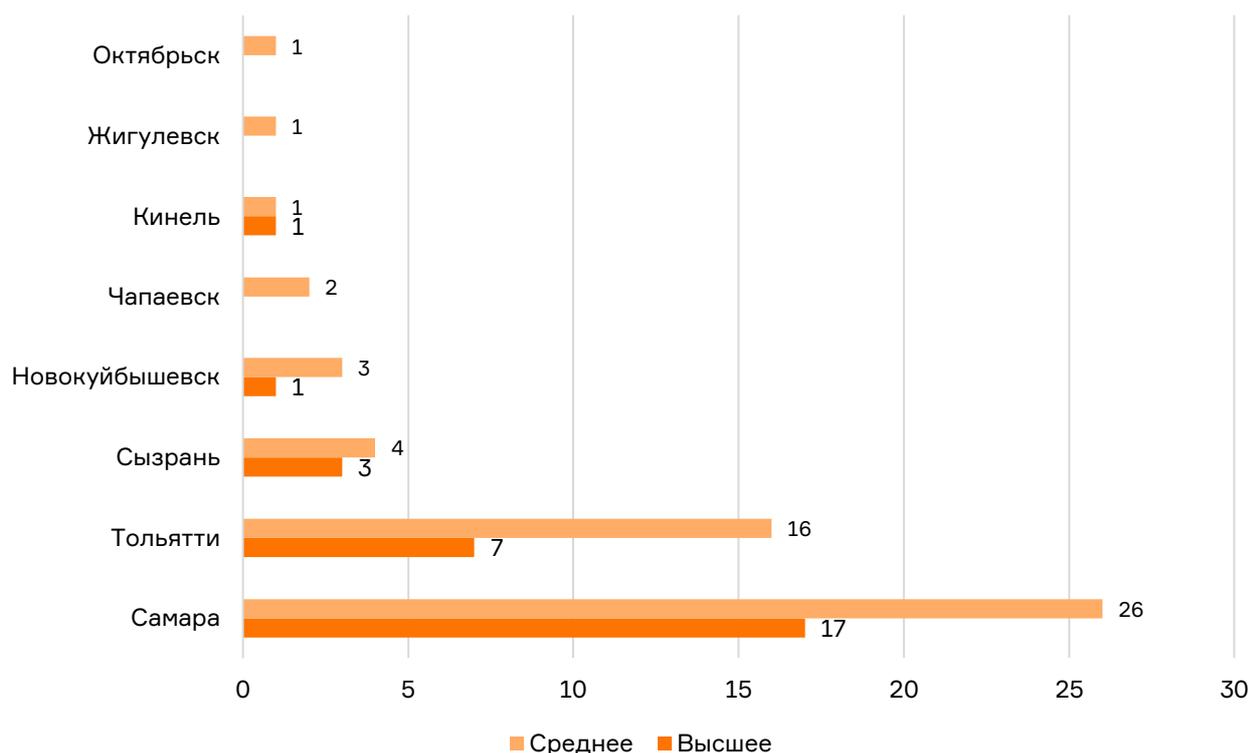


Рис. 15. Количество высших и средних учебных заведений на территории СТА

Доля людей с высшим образованием, приходящаяся на 1000 чел., максимальна в Самаре и составляет 318 чел. (рисунок 16).

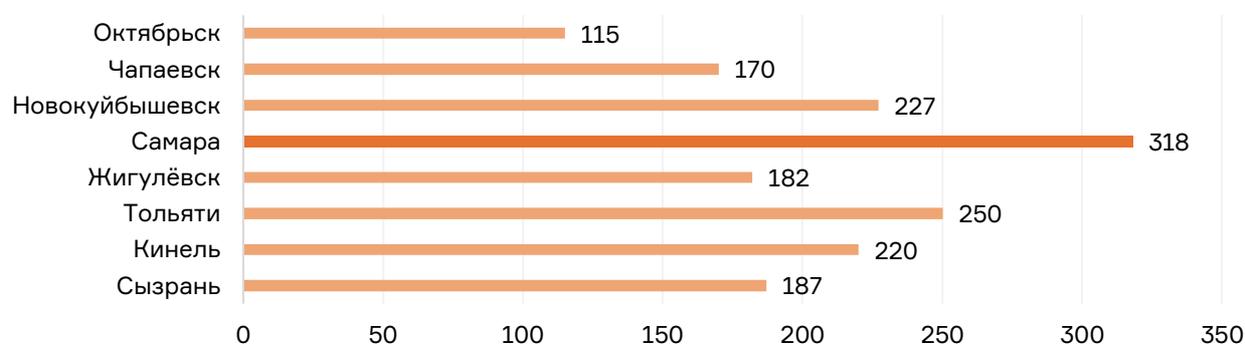


Рис. 16. Доля людей с высшим образованием, приходящаяся на 1000 чел.

Совершенствование научно-образовательного потенциала опирается на кластерное развитие с формированием технополисов и технопарков, являющихся центрами научно-технической активности комплексного характера.



Укрепление туристического потенциала агломерации планируется на основе системы особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения и прежде всего на основе Жигулёвского заповедника имени И.И. Спрыгина и национального парка «Самарская Лука».

Перспективные направления развития СТА предполагают создание эффективной системы транспортных коридоров внутри региона, между городами СТА и за пределами России, укрепление связей между городами-ядрами и прилегающими муниципальными районами.

На территории агломерации сложился мощный профессиональный образовательный комплекс, обладающий потенциалом для ведущего направления развития городов СТА. Наиболее конкурентоспособны высшие учебные заведения, имеющие технологическую специализацию.

Качественные характеристики запланированных объектов агломерационного значения не заданы, что создаёт возможности для уточнения возможных локаций их размещения и характеристики пользовательских сценариев.



1.3. ПРИОРИТЕТЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ДОКУМЕНТАХ ПЛАНИРОВАНИЯ СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

1.3.1. Направления развития Самарской области, определяемые документами планирования стратегического развития

В целях выявления перспективных направлений развития г.о. Самара были проанализированы основные стратегические документы регионального и федерального уровней.

На федеральном и макрорегиональном уровне, в соответствии со Стратегией пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 г., утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 13.02.2019 № 207-р (ред. от 31.08.2019) к перспективным экономическим специализациям Самарской области относятся 22 отрасли, в т.ч. наукоёмкие⁷: производство компьютеров, электронных и оптических изделий; производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях; производство транспортных средств и оборудования; деятельность в области информации и связи; деятельность профессиональная, научная и техническая; туризм и другие.

Самара выделена в числе городов, являющихся перспективными центрами экономического роста, в которых сложились условия для формирования научно-образовательных центров мирового уровня.

Несмотря на то что отличием ПФО от других округов является специализация на машиностроении (авиационная, ракетно-космическая отрасли, судостроение, приборостроение, энергетическое машиностроение, станкостроение и другие отрасли) и нефтехимической промышленности, в округе расположено много крупных центров высшего образования, которые обладают достаточным потенциалом, чтобы стать ведущими направлениями специализации Самарской области. Наиболее конкурентоспособны высшие учебные заведения, имеющие технологическую специализацию, что определило высокую концентрацию подготовленного персонала для промышленности в округе.

Согласно Стратегии социально-экономического развития Приволжского федерального округа до 2020 г., утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 07.02.2011 № 165-р, на территории округа формируется 6 укрупненных зон развития. Среди них —

20%

населения РФ проживает на территории ПФО

6%

территория ПФО от территории РФ

8

университетов округа являются национальными исследовательскими университетами

3 МЕСТО

Самарской области в ПФО по объему отгруженных товаров собственного производства, выполненных услуг собственными силами на душу населения

⁷ Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности, утвержденному приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-СТ (ред. от 14.11.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020).



Средневолжская (с центром в г. Самаре), включающая территории опережающего экономического роста с производством автомобилей и автокомпонентов, авиакосмическим машиностроением, нефтедобычей и нефтепереработкой, цветной металлургией, химией, электроэнергетикой, сельским хозяйством.

Одним из важнейших конкурентных преимуществ ПФО является человеческий капитал. При этом по динамике месторасположения в рейтинге индекса человеческого развития субъектов Российской Федерации Самарская область занимает позицию во втором десятке⁸. Сегодня 8 университетов ПФО являются национальными исследовательскими университетами, в т.ч. Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева. Также г. Самара входит в десятку городов-лидеров, привлекательных для студентов после окончания учёбы⁹.

Особая роль среди стратегических приоритетов развития СТА¹⁰ отводится транспорту и созданию замкнутой кольцевой структуры с центральной осью Самара–Тольятти–Сызрань, транспортно-пересадочным узлом на базе аэропорта Курумоч, развитию скоростного пассажирского железнодорожного транспорта Самара — аэропорт Курумоч — Тольятти, формированию системы сухих портов и логистических парков.

Предусмотренные схемой территориального планирования СТА мероприятия по строительству новых объектов и реконструкции существующих направлены на создание эффективной системы транспортных коридоров внутри региона, между городами СТА и за пределами России.

Формирование агломерации предопределено сосредоточением высокотехнологичных и перспективных кластеров: автомобильного, аэрокосмического, кластера нефтедобычи и нефтепереработки, химического. Среди приоритетных в национальном масштабе — ракетно-космический и авиастроительный комплексы. Авиационно-космический кластер Самарской области — это мощная система, в которую входят организации по разработке, производству, испытаниям и эксплуатации летательных аппаратов. В Самарской области авиационный кластер представлен ракетостроительным заводом «ЦСКБ Прогресс» и авиастроительным заводом ОАО «Авиакор», сконцентрированных в Самаре (район Безымянки), а также в Новокуйбышевске, Чапаевске и Сызрани. Научно-образовательный центр кластера представлен Самарским национальным исследовательским университетом имени академика С.П. Королева международного уровня, с научно-исследовательскими лабораториями и тестовыми площадками.

Эффективность деятельности агломерации учитывает дальнейшее развитие научно-инновационной и образовательной инфраструктуры, сервисной сферы и территориально-производственных инновационных кластеров. Самарская область является крупнейшим образовательным центром Поволжья. Инновационно-образователь-

4 МЕСТО

Самарской области в ПФО по обороту розничной торговли на душу населения

86%

населения Самарской области проживает на территории агломерации

80%

инвестиций сосредоточено на территории агломерации

⁸ Доклад о развитии человеческого потенциала в Российской Федерации за 2011 г.. / Под ред. А.А. Аузана и С.Н. Бобылева. – М.: ПРООН в РФ, 2011.

⁹ <https://gradurating.strelka-kb.com/>

¹⁰ Постановление Правительства Самарской области от 26.07.2016 № 407 (ред. от 21.06.2018) «Об утверждении схемы территориального планирования Самарско-Тольяттинской агломерации».



ный кластер представлен бизнес-инкубаторами, специализированными и отраслевыми центрами университетов, научных и производственных организаций. Крупнейшими центрами учреждений среднего специального и профессионального образования являются Самара, Тольятти и Сызрань; НИИ присутствуют в Новокуйбышевске, Тольятти, Самаре, Сызрани и Чапаевске.

В условиях постепенного сокращения рабочих мест в промышленном секторе, более узкой специализации существующих промышленных предприятий дальнейшее развитие этих процессов может привести к постепенной утрате населением города промышленных компетенций и индустриальной культуры, а также к ускоренной депопуляции города. Поиск новых прорывных точек роста осложняется положением города-миллионника как центра водоворота агломерации, «воронки», усиливающей текущий отраслевой портфель вместо развития нового.

Среди крупнейших реализованных технопарков в сфере высоких технологий на территории агломерации является технопарк «Жигулёвская долина»¹¹ в г. Тольятти, оказывающий поддержку компаниям-резидентам на всех стадиях проектной деятельности: от идеи до получения опытного образца и вывода продукта на рынок. Технопарк входит в группу с наивысшим уровнем эффективности функционирования (свыше 110%) на территории России¹², в 2018 г. технопарку присвоен статус регионального оператора фонда «Сколково», в 2019 г. технопарк «Жигулёвская долина» стал региональным представителем Фонда содействия инновациям (Фонда Бортника).

Важнейшим стратегическим проектом Самарской области является создание особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Тольятти» (далее — ОЭЗ «Тольятти»). Её резидентами являются 24 компании с общим объемом заявленных инвестиций 24,5 млрд рублей и количеством создаваемых новых рабочих мест порядка 5,8 тысячи¹³.

Ключевые точки позиционирования г.о. Самара связаны с двумя временными горизонтами:

2025 г.: Самара — ведущий производственный хаб России.

2030 г.: Самара — центр промышленных инноваций.

Среди выявленных сильных и слабых сторон, возможностей и угроз, определяющих перспективы развития региона на период до 2030 г.¹⁴, ключевыми являются следующие (таблица 1):

¹¹ <https://dolinatlt.ru/>

¹² По результатам IV Национального рейтинга технопарков России, Ассоциация «КиТ» - <http://akitrf.ru/news/nazvany-samyeffektivnye-tekhnoparki-rossii/>

¹³ <https://oeztlr.ru/ru/project/>

¹⁴ Согласно Стратегии социально-экономического развития Самарской области на период до 2030 г., утвержденной Постановлением Правительства Самарской области от 12.07.2017 № 44.



Таблица 1. SWOT-анализ социально-экономического развития Самарской области

Сильные стороны

- Диверсифицированная экономика и благоприятный кластерный портфель.
- Высокий уровень урбанизации, привлекательность региона для трудовой миграции.
- Привлекательность для учащихся средних и высших учебных заведений.
- Выгодное географическое положение.
- Наличие полезных ископаемых.
- Относительно благоприятные природно-климатические условия и наличие рекреационных ресурсов.
- Относительно благоприятный деловой климат.

Слабые стороны

- Низкая производительность труда и недостаточная инвестиционная активность в ключевых кластерах.
- Недостаточная инновационная активность.
- Недостаточный уровень развития и наличие узких мест в транспортно-логистической инфраструктуре.
- Наличие экологических ограничений.
- Недостаточный уровень развития социальной инфраструктуры и высокий уровень заболеваемости.
- Зависимость бюджета от крупных промышленных компаний.

Возможности

- Рост объема рынков в географически приближенных макрорегионах — ПФО, Республика Казахстан.
- Увеличение объема внешних инвестиций.
- Развитие малого и среднего бизнеса, в т.ч. в промышленности и секторе услуг.
- Развитие агломерации и рост миграционной привлекательности региона.
- Развитие транспортно-логистического кластера за счёт реализации выгодного географического положения.

Угрозы

- Снижение конкурентоспособности продукции ключевых кластеров (автомобилестроение и аэрокосмический кластер).
- Усиливающаяся конкуренция со стороны регионов России.
- Снижение численности населения Самарской области.
- Снижение притока инвестиций и срыв текущих проектов из-за неблагоприятной обстановки на международном уровне.

Развитие новых секторов экономики планируется на основе имеющегося в регионе научного потенциала и перспективных высокотехнологичных производств. В качестве приоритетных новых кластеров в рамках Стратегии социально-экономического развития Самарской области на период до 2030 г. выделены:

- кластер медицинских и фармацевтических технологий;
- туризм;
- малотоннажная химия;
- производство детских товаров;
- контрактное производство.

В рамках направления «туризм» планировалось создание туристско-рекреационного кластера «Событийная агломерация», направленного на проведение мероприятий международного уровня, в радиусе 100 м от стадиона «Самара Арена».

Для дальнейшего развития инновационного профиля Самарской области к 2022 г. планировалось создание научно-образовательного и технико-внедренческого комплекса «Гагарин-центр»¹⁵ непосредственно на конкурсной территории. Данный проект не реализован,



Проект «Гагарин-центр»

¹⁵ Источник фотоизображения:

Проект «Гагарин-центр» —

<https://www.vkonline.ru/content/view/173761/proektirovat-gagarincentr-nachnut-do-konca-goda>.

но содержит актуальные на сегодняшний день векторы позиционирования и соответствует стратегическим целям комплексного развития агломерации.

Заявленный во всех стратегических документах приоритет развития территориально-производственных инновационных кластеров отстает от выбранных временных горизонтов планирования и требует выполнения мероприятий в части:

- создания условий для формирования связывающей инфраструктуры двух основных ядер агломерации — городов Самары и Тольятти, а также усилении их связей с территориями вокруг каждого ядра;
- развития общей производственной инфраструктуры;
- развития общего сектора профессионального образования.

Транспортно-логистическое и туристско-рекреационное направления развития в рамках Самарской агломерации поддерживаются прорывными направлениями, выделенными в рамках Стратегии комплексного развития г.о. Самара на период до 2025 г.¹⁶:

- инновационно-технологическое развитие;
- коммуникационное развитие;
- развитие деловой среды.

Перечень перспективных направлений развития г.о. Самара представлен в таблице 2.

Таблица 2. Позиционирование городского округа Самара в соответствии со стратегическими документами федерального, макрорегионального, республиканского уровней

Документ	Стратегическое позиционирование	Стратегические приоритеты и мероприятия
Федеральный и макрорегиональный уровень		
Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 г.	Самара — ядро крупнейшей городской агломерации Самара–Тольятти.	Повышение конкурентоспособности экономик субъектов Российской Федерации за счёт развития эффективных экономических специализаций: <ul style="list-style-type: none"> ■ реализация мер сбалансированного развития г.о. Самара.
Стратегия социально-экономического развития Приволжского федерального округа до 2020 г.	Специализация на машиностроении и нефтехимической промышленности.	Развитие инновационного профиля Самарской области на базе высших учебных заведений, имеющих технологическую специализацию: <ul style="list-style-type: none"> ■ технологическая модернизация ключевых производственных кластеров Самарской области; ■ развитие инновационной инфраструктуры; ■ реализация мер по развитию человеческого капитала на базе национальных исследовательских университетов ПФО;

¹⁶ Стратегия комплексного развития городского округа Самара на период до 2025 г., утвержденная решением Думы городского округа Самара от 26.09.2013 № 358.



Документ	Стратегическое позиционирование	Стратегические приоритеты и мероприятия
Агломерационный и региональный уровень		
Постановление Правительства Самарской области «Об утверждении схемы территориального планирования Самарско-Тольяттинской агломерации»	<p>Города-ядра агломерации: Самара как столица области, Тольятти — центр автомобилестроения, Сызрань — перекресток основных магистралей.</p> <p>Самара — логистический центр, обладающий значительным туристско-рекреационным потенциалом.</p> <p>Кластерное развитие с опорой на перспективные направления: автомобильный, аэрокосмический, нефтедобычи и нефтепереработки, химический и научно-образовательный потенциал.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ мероприятия, поддерживающие столичную функцию в рамках агломерации. <p>Развитие транспортной инфраструктуры и создание эффективной системы транспортных коридоров между городами СТА:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ укрепление агломерационных связей Самара–Курумоч–Тольятти; ■ формирование крупного логистического узла аэропорта Курумоч; ■ формирование системы сухих портов и логистических парков на территории агломерации; ■ развитие периферийных районов в точках остановок железнодорожного транспорта; ■ развитие новых типов кластеров; ■ развитие региональных взаимодополняющих проектов (стадион для автогонок, проект «Аэросити»).
Стратегия социально-экономического развития Самарской области на период до 2030 г.	<p>Самара — ведущий производственный хаб России.</p> <p>Самара — центр промышленных инноваций.</p>	<p>Развитие и интеграция основных ядер агломерации:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ рост миграционной привлекательности Самарской области; ■ развитие транспортно-логистического кластера за счёт реализации выгодного географического положения Самарской области; ■ развитие общей производственной инфраструктуры с Тольятти; ■ развитие общего сектора профессионального образования; ■ развитие деловой и промышленной инфраструктуры в районе международного аэропорта Курумоч; ■ развитие единого туристического кластера; ■ вовлечение периферии агломерации в процесс активного взаимодействия с ядрами; ■ развитие инновационных производств.
Схема территориального планирования Самарской области¹⁷	<p>Самара — региональный центр; центр культуры и туризма; логистический центр регионального уровня.</p>	<p>Размещение объектов регионального значения, поддерживающих уровень позиционирования центра Самарской области, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ агропромышленный парк «Самара»; ■ конгрессно-выставочный центр; ■ сооружения культурно-зрелищного назначения с бассейнами;

¹⁷ Утверждена Постановлением Правительства Самарской области от 13.12.2007 № 261.



Документ	Стратегическое позиционирование	Стратегические приоритеты и мероприятия
Стратегия комплексного развития г.о. Самара на период до 2025 г.	<p>Культурный бренд «Самара — город на Волге».</p> <p>Самара — волжский город контрастов.</p> <p>Самара — первая в России инновационная площадка по внедрению технологий экологизации городской среды.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ центр водных видов спорта; ■ универсальный спортивный комплекс с искусственным льдом. <hr/> <p>Развитие мегаполиса «Большая Самара»:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ пространственное развитие и формирование креативной городской среды; ■ культурное развитие и крупные имиджевые проекты регионального, российского и международного масштаба; ■ опережающее развитие деловой среды и предпринимательства; ■ транспортно-логистическое развитие; ■ туристическое и рекреационно-оздоровительное развитие; ■ градозоологическое развитие; ■ развитие самарских сообществ; ■ развитие образования.

1.3.2. Приоритетные проекты развития Самарской области

Среди перспективных направлений развития региона, озвученных в послании губернатора Самарской области Д.И. Азарова¹⁸, — необходимость интеграции в достижении общих целей и задач, поставленных в рамках 12 национальных проектов.

Национальный проект «Здравоохранение»

Одним из направлений в данной сфере является повышение числа людей, систематически занимающихся физической культурой и спортом. В рамках данного проекта на исследуемой территории планируется разместить инклюзивный игровой парк и Дворец пляжных видов спорта. Важно, что объем частных инвестиций в Дворец пляжных видов спорта составит около 300 млн рублей, а также что вложения в спорт осуществляют частные компании, что способствует развитию государственно-частного партнёрства в социальной сфере.

В связи с этим развитие исследуемой территории может способствовать реализации поставленных задач в рамках национального проекта, способствуя созданию новых активных зон для занятий физической культурой и спортом, их разнообразия и доступности.

Национальный проект «Демография»

Национальный проект включает помощь семьям в детском отдыхе и оздоровлении. Ежегодно около 40 тыс. детей из Самарской области отдыхают в загородных оздоровительных центрах. Вместе с тем последние 6 лет количество детских лагерей неизменно сокращалось. В 2013 г. таких лагерей было 58, а к 2018 г. уже осталось

¹⁸ От 28 марта 2019 г. — https://www.samregion.ru/press_center/events/dmitrij-azarov-vystupil-s-poslaniem-k-zhitelyam-regiona/

От 3 февраля 2020 г. — <https://www.samregion.ru/institutions/aktualnye-temy-dlya-grazhdan-regiona/poslanie-gubernatora-samarskoj-oblasti-d-i-azarova-3-fevralya-2020-g/>



только 48. Для сохранения системы детского отдыха планируется формирование пансионатов для инвалидов и пожилых людей.

Таким образом, развитие исследуемой территории может восполнить дефицит объектов детского отдыха и оздоровления, а также пансионатов для пожилых людей, соответствующих современным требованиям. Более того, удобное транспортно-логистическое расположение Самарской области относительно других регионов ПФО и благоприятный климат могут способствовать привлечению в регион отдыхающих из других субъектов РФ.

Национальный проект «Образование»

Помимо строительства новых школ и актуализации школьных программ, особое внимание уделяется формированию новых центров цифрового развития детей (IT-клубы), а также детских технопарков. Одним из направлений является создание центра дополнительного образования детей по научно-техническим и естественно-научным направлениям знаний на базе Самарского государственного технического университета. «Детям, которые будут в нём обучаться, должно быть не просто интересно. Их следует подключать к реализации различных проектов, в т.ч. научных», — отметил губернатор в своем послании.

Исследуемая территория может стать перспективным местом развития информационных, обучающих и научно-практических центров для детей. Данное направление корреспондирует с мероприятиями национальных проектов «Демография» и «Здравоохранение».

Национальный проект «Культура»

Самарская область — регион с мощными культурными традициями. В Самаре активно ведется работа по реконструкции, проектированию и строительству зданий театров. Год театра был ознаменован проведением нескольких театральных фестивалей и конкурсов на территории региона. Планируется открытие филиала Третьяковской галереи.

Формирование новых культурных центров, площадок современного искусства, мест проведения массовых культурных мероприятий также может стать одним из направлений развития исследуемой территории.

Национальный проект «Экология»

Модернизация водопроводных и канализационных сетей и очистных сооружений позволила улучшить качество питьевой воды в Самаре, сократить сток загрязненных ливневых вод в Волгу. Часть инфраструктуры была создана при подготовке исследуемой территории к ЧМ-2018. Территория проектирования расположена в экологически чистом районе города, богатом зелёными территориями общего пользования. Территория должна служить звеном формирования экологического каркаса города, связанного с другими рекреационными зонами.

Национальный проект «Жильё и городская среда»

В настоящее время Самарская область имеет все предпосылки для реализации на её территории проекта цифровизации городского хозяйства «Умный город». Пилотные города — Самара, Тольятти и Новокуйбышевск. Планируемый механизм реализации — государственное и муниципально-частное партнёрство.

В связи с этим исследуемая территория может стать площадкой для внедрения новых технологий в строительстве, формирования



современного комфортного жилья с применением актуальных градостроительных и информационных решений.

Национальный проект «Международная кооперация и экспорт. Повышение конкурентоспособности экономики»

Помимо основных региональных производственных кластеров (автомобилестроение, космос и химическое производство) стали появляться новые отрасли, которые вполне могут стать драйверами роста, основой формирования новых кластеров. Для Самары — это развитие в качестве межрегионального центра медицинского туризма Поволжья, Предуралья и Северного Казахстана.

Для выполнения показателей эффективности по повышению производительности труда в области создаются региональные центры компетенций.

Одним из направлений развития исследуемой территории может являться размещение объектов, способствующих развитию вышеуказанных направлений, активизации новых кластеров развития региона.

Национальный проект «Цифровая экономика»

Самарская область с предприятиями авиационно-космического кластера, вузами, технопарком высоких технологий «Жигулёвская долина», Наноцентром и другими институтами развития пока не достигает общих темпов роста цифровой экономики в России. Важная задача состоит в модернизации систем муниципального управления «Умный город» в рамках нацпроекта «Цифровая экономика».

Цифровизация работы в регионе, повышение качества услуг в данной сфере зависят в т.ч. от наличия специалистов. Самарская область испытывает дефицит профессионалов этой сферы. При этом предъявляемые ими требования к условиям труда и техническому оснащению рабочих мест достаточно высоки. Создание среды, привлекательной для специалистов данной сферы, формирование офисов и жилья нового поколения на исследуемой территории позволит привлечь в регион востребованных специалистов.

Национальный проект «Наука»

Перед Самарской областью стоит задача формирования в регионе одного из пятнадцати научно-образовательных центров мирового уровня (НОЦ), планируемых в Российской Федерации. «Мы должны быть одни из первых, где такой НОЦ должен появиться», — сказал Дмитрий Азаров. НОЦ — это объединение ведущих научных и образовательных организаций с организациями реального сектора экономики. Сегодня концепция НОЦ только разрабатывается на федеральном уровне.

Исходя из региональной роли городского округа как проводника инноваций в различные сферы деятельности в Самарской области перспективные направления пространственного развития городского округа связаны с научно-инновационной и образовательной деятельностью, развитием сервисной сферы и формированием территориальных кластеров. Начиная с 2012 г. Самарская область является членом Ассоциации инновационных регионов России, крупнейшим образовательным центром Поволжья. Основные вузы региона являются участниками Научно-образовательного центра Самарской области, призванного со-

здать условия для взаимного развития вузов, научных организаций и промышленных предприятий в целях инновационного развития. Тем не менее, несмотря на декларирование конкурентного преимущества человеческого капитала, в рейтинге индекса человеческого развития субъектов Российской Федерации Самарская область занимает позицию во втором десятке, что требует переосмысления мероприятий по реализации данного стратегического приоритета.

Высокий потенциал самарских вузов не раскрывается в полном объеме в силу недостаточной обеспеченности современной инфраструктурой, отсутствием развитых высокотехнологичных лабораторий, технологических и бизнес-центров при вузах. Отсутствуют современные мощности для проведения крупных научных конференций, симпозиумов, выставок.

Перспективные направления, отраженные во всех стратегических документах, по развитию транспортных коридоров внутри региона предполагают создание эффективной системы кооперации с развитием научно-инновационной и образовательной инфраструктуры, сервисной сферы и территориально-производственных инновационных кластеров.



ВЫВОДЫ

Высокий инвестиционный, транзитный и логистический потенциал, устойчивое социально-экономическое положение Самарской области являются ключевыми предпосылками для развития г.о. Самара по оси урбанизации вдоль пространственного коридора реки Волги.

Эффективность деятельности агломерации учитывает дальнейшее развитие научно-инновационной и образовательной инфраструктуры, сервисной сферы и территориально-производственных инновационных кластеров при одновременном укреплении агломерационных связей.

Наличие уникальных объектов-драйверов развития международного уровня является существенной предпосылкой для создания нового качества жизни и инвестиционно привлекательной территории в масштабах региона и ПФО.



Раздел 2. Факторы развития исследуемой территории в контексте развития городского округа Самара

2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Городской округ Самара является центром Поволжского экономического района и Самарской области, образует муниципальное образование г.о. Самара (рисунок 17). Протяжённость основной городской территории в меридианном направлении более 50 км, в широтном — более 20 км.

Самара расположена в среднем течении реки Волги на левом берегу, в юго-западной части Бугульминско-Белебеевской возвышенности, относящейся к орографической провинции Высокого Заволжья. Большая часть города лежит в междуречье волжских притоков рек Сок и Самара и имеет холмистый рельеф. Наибольшие высоты наблюдаются в северной части города. Высшей точкой является гора Тип-Тяв (282 м), входящая в массив Соколых гор. В южном направлении, вдоль Волги, местность, рассекаемая оврагами, плавно понижается и открывается в долину реки Самары, которая здесь впадает в Волгу.

На территории города проявляются карстово-суффозные процессы, просадочные явления и подтопление. Карстовые процессы проявляются в виде воронок, оседаний диаметром 3–5 м на Волжском и Самарском склонах. Просадочные явления на территории городского округа наблюдаются в пределах надпойменных террас рек Волга и Самара. Подтопление городской территории связано с подпором Саратовского водохранилища и естественными геолого-гидрогеологическими условиями. Абсолютные отметки уреза воды до заполнения водохранилища — 22 м, после заполнения — 28 м¹⁹.

Территория города относится к зоне минимальной сейсмической активности. Существующие производственные и жилищно-гражданские строения городского округа не требуют проведения мероприятий по повышению их сейсмостойкости²⁰.

Климат

Для территории городского округа характерен умеренно-континентальный климат. Антициклональный тип погоды преобладает в среднем 58% дней в году. Средняя многолетняя высота снежного покрова составляет 35–75 см²¹.



Рис. 17. Городской округ Самара и местоположение исследуемой территории

54 194 ГА

площадь городского округа
Самара

¹⁹ Четвертичные отложения, геоморфология и новейшая тектоника Среднего и Нижнего Поволжья. Объяснительная записка к картам масштаба 1:500000. Часть I, II / Под ред. Ф.И. Ковальского]. — Саратов: Изд-во Саратовского университета, 1982. 128, 164 с.

²⁰ Приложение к Решению Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 539.

²¹ https://www.samregion.ru/sam_region/card/klimat/



Средняя относительная влажность воздуха — 74%. Среднегодовое количество осадков составляет 525 мм. Среднемесячная температура июля — 21,0°C, января — 12,9°C, среднегодовая температура — 4,8°C. Наиболее сильные ветра преобладают в мае, а наиболее слабые в августе.

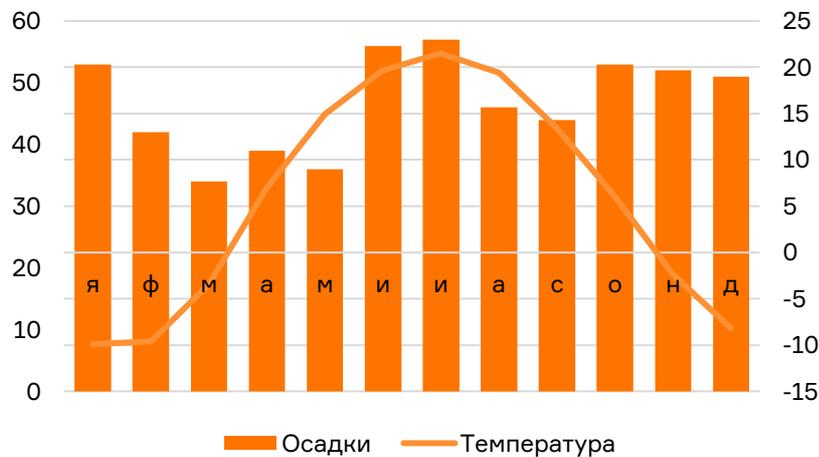
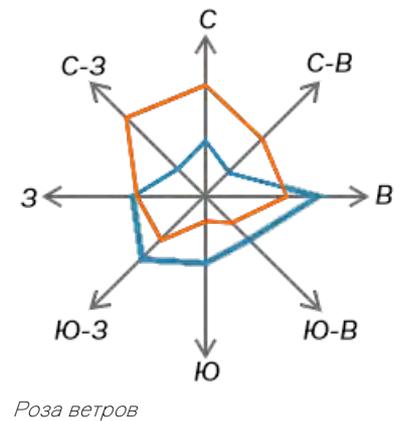


Рис. 18. Климатограмма г. Самара²²



Благоприятные природно-климатические условия и высокий рекреационный потенциал создают благоприятные условия для проживания в городском округе.

²² <https://ru.climate-data.org/азия/росси́йская-феде́рация/самарская-область/самара-460/>

2.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Для выявления предпосылок развития территории и определения приоритетных отраслей экономики города, составляющих его специализацию, выявления факторов, влияющих на благополучие города и горожан, проанализирован ряд социально-экономических показателей развития, в т.ч. в сравнении с группой референтных городов со схожим административным и экономическим положением в субъектах Федерации, в которую вошли Уфа, Ростов-на-Дону, Пермь, Нижний Новгород, Казань, Екатеринбург, Волгоград.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал по городскому округу нестабильны, максимальное значение относится к 2015 г. — 87 010 руб. (рисунок 19). Среди городов референтной группы Самара имеет самые низкие инвестиции в период 2015–2017 гг. (рисунок 20).

В общем объеме инвестиций Самарской области доля городского округа составляет 30,4%.

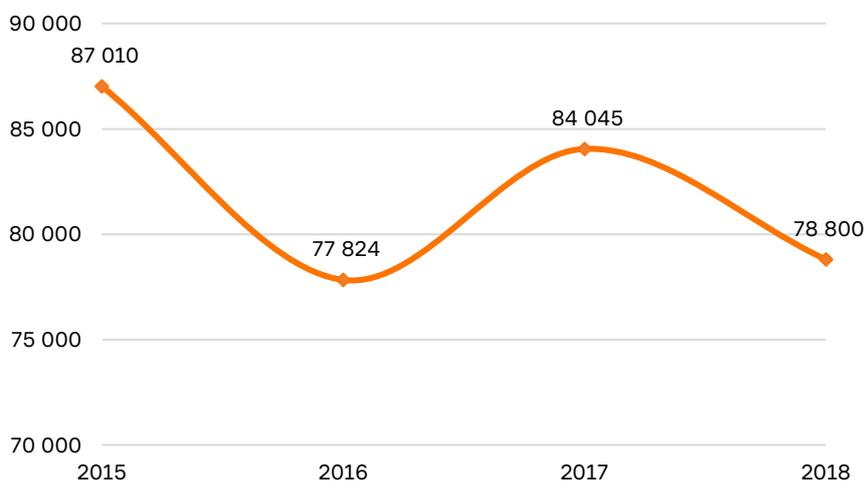


Рис. 19. Динамика инвестиций в основной капитал с 2015–2018 гг., млн руб.

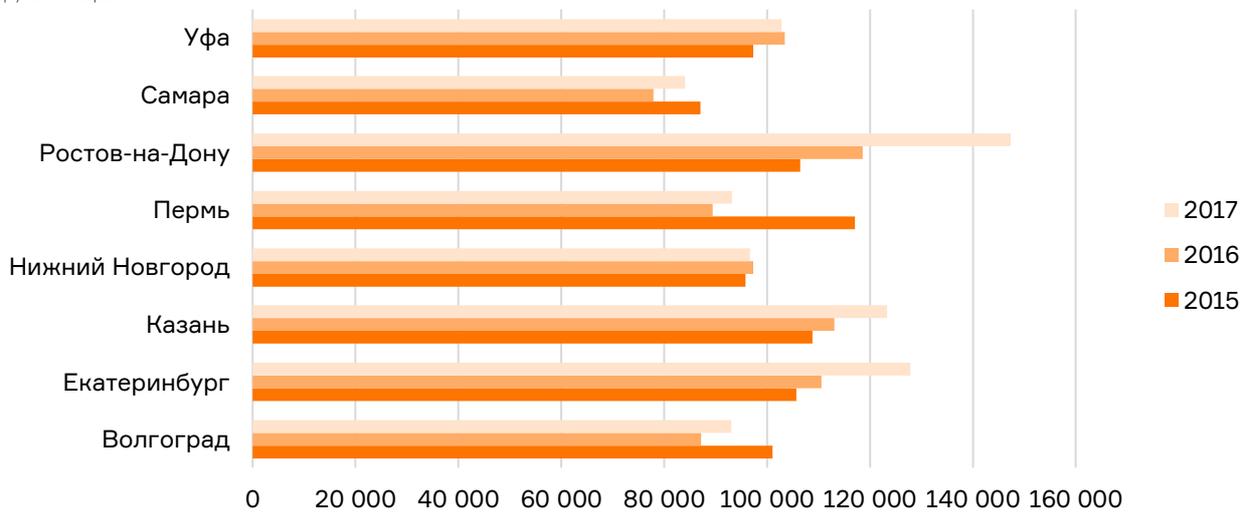


Рис. 20. Инвестиции в основной капитал (в фактически действовавших ценах) в период 2015–2017 гг., млн руб.

Оборот розничной торговли

Самара имеет устойчивую срединную позицию среди референтных городов, стабильный рост в периоде 2015–2017 гг., что говорит об отсутствии снижения покупательской способности и уровня благосостояния горожан. Однако в сравнении с Нижним Новгородом, Казанью и Екатеринбургом рост в период 2016–2017 гг. незначителен (рисунок 21).

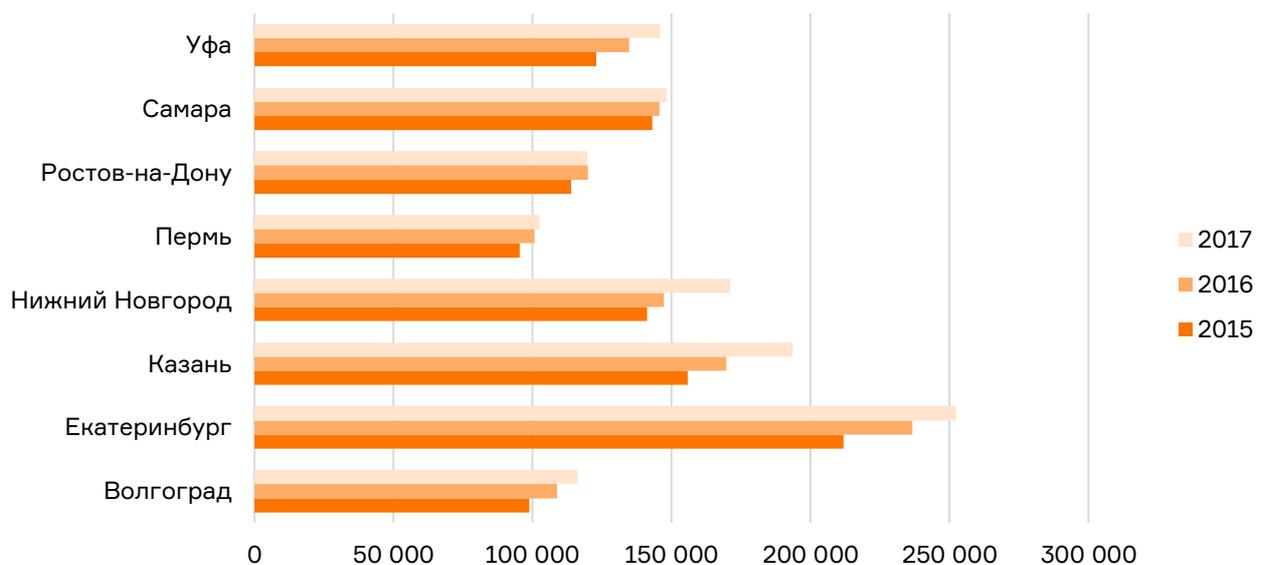


Рис. 21. Оборот розничной торговли (в фактически действовавших ценах), млн руб.

Строительство

Ввод в действие жилых домов в городе имеет отрицательную динамику с 2015 по 2017 г., однако в 2018 г. площадь вводимых жилых домов увеличилась и составила 743,9 тыс. м² (рисунок 22). Среди городов референтной группы Самара имела одни из самых высоких значений в 2015–2016 гг., но в 2017 г. площадь вводимых домов опустилась ниже среднего значения по группе (рисунок 23). Также Самара является лидером по обеспеченности жилой площадью на 1 горожанина (рисунок 24).

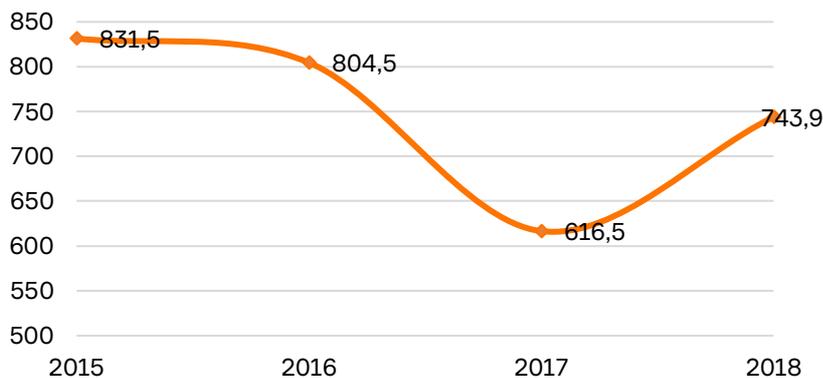


Рис. 22. Динамика площадей вводимых в действие жилых домов в 2015–2018 гг. тыс. м²

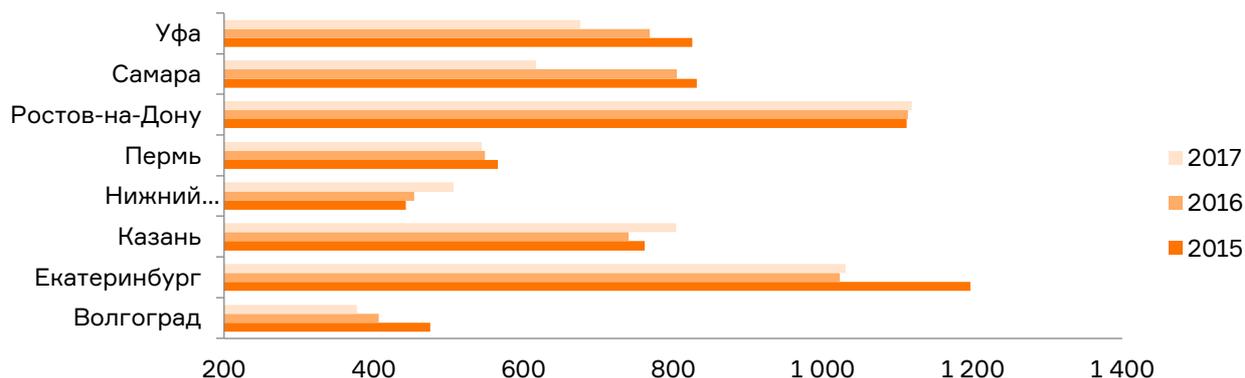


Рис. 23. Ввод в действие жилых домов, тыс. м²

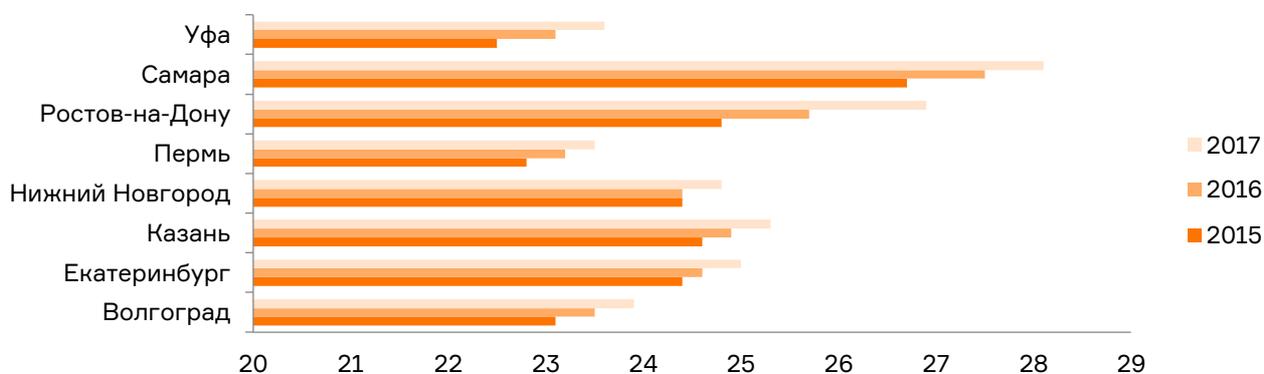


Рис. 24. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного городского жителя, м²



Зарботная плата

Рост заработной платы горожан показывал положительную динамику в период с 2015 по 2018 г. и по итогам 2018 г. составил 43 020 руб. (рисунок 25). Однако Самара имеет одну из самых низких заработных плат среди городов референтной группы, несмотря на то что в 2015–2016 гг. рост заработной платы в процентном соотношении был одним из самых высоких и составлял 8,24%. В 2016–2017 гг. на фоне снизившейся динамики всей группы рост был минимален — 6,06% (рисунок 26).

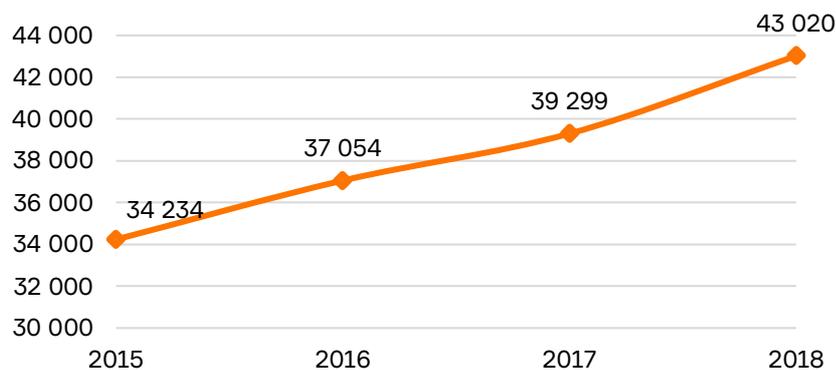


Рис. 25. Динамика роста заработной платы работников организаций за 2015–2018 гг. в г.о. Самара, руб.

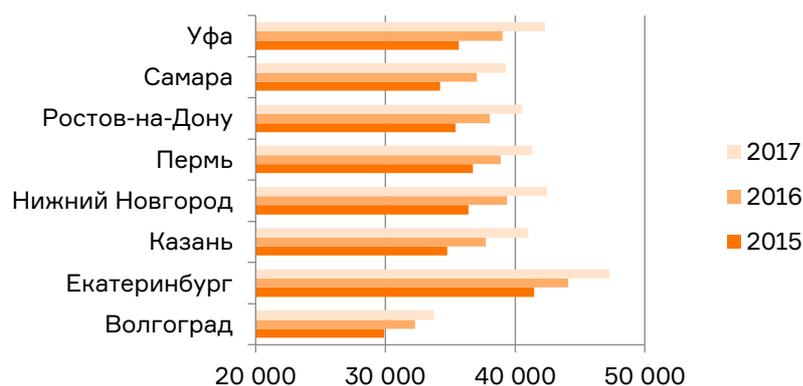


Рис. 26. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.

Демография

Анализ демографической ситуации в городе (по данным за период 2014–2018 гг.²³ и в сравнении с городами референтной группы) выявил ряд негативных процессов.

Среди городов референтной группы в Самаре наибольший показатель снижения численности населения: за период 2014–2018 гг. численность уменьшилась на 8 949 человек, что сопоставимо только с Нижним Новгородом, где за тот же период численность населения уменьшилась на 5 118 человек. Помимо общей убыли населения, характерной для обоих городов, отрицательными являются его составляющие — коэффициенты миграционного и естественного прироста (убыли) населения (рисунок 27).

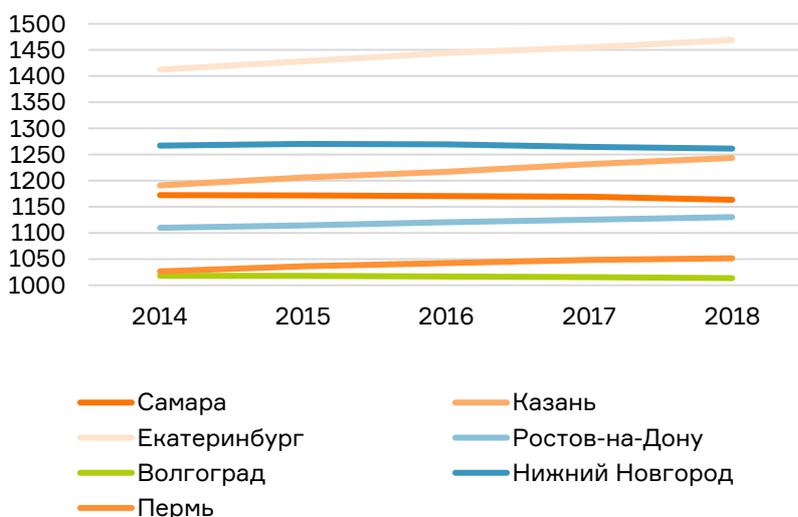


Рис. 27. Динамика численности населения городов референтной группы в период 2014–2018 гг., тыс. чел.

Самара и Нижний Новгород имеют самые высокие показатели общего коэффициента смертности, при этом во всей референтной группе наблюдается снижение значений данного коэффициента (рисунок 28).

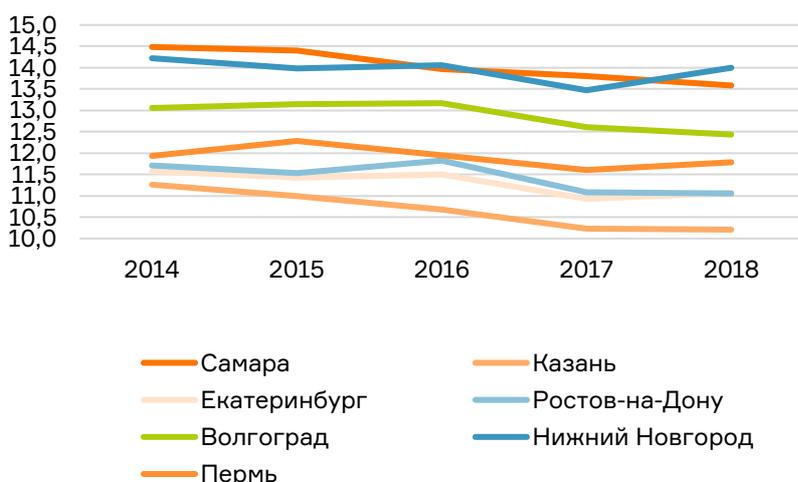


Рис. 28. Динамика общего коэффициента смертности в городах референтной группы в 2014–2018 гг.

Специальный коэффициент рождаемости начиная с 2016 г. в г. Самаре имеет отрицательную динамику; в 2018 г. значение

1,2 МЛН

численность населения
г.о. Самара на 01.01.2019

6-й

городской округ РФ
по численности населения

36,3%

населения области проживает
в г. Самара

²³ <https://www.gks.ru/>



показателя опустилось ниже общероссийского — 45,4 против 48,2 (рисунок 29).

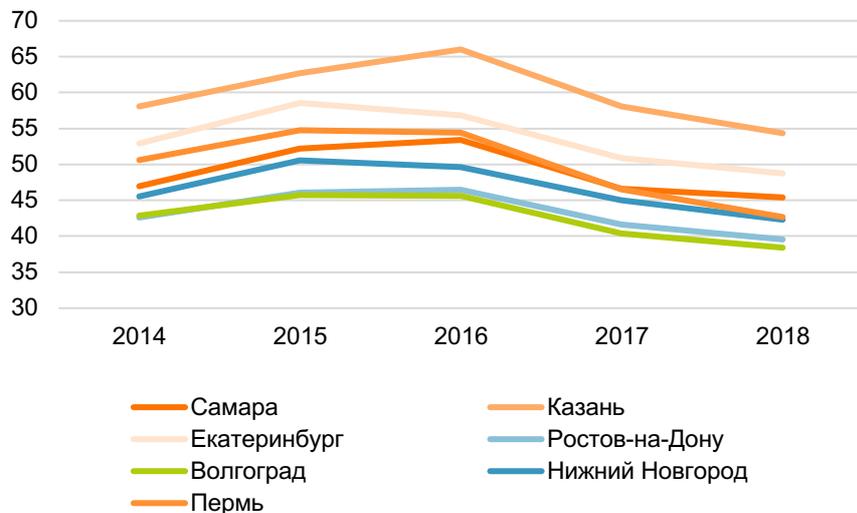


Рис. 29. Динамика специального коэффициента рождаемости в городах референтной группы в 2014–2018 гг.

Во всех городах референтной группы наблюдается рост коэффициента демографической нагрузки, при этом на одного жителя Самары трудоспособного возраста приходится 0,78 людей нетрудоспособных возрастов, что в целом сопоставимо с общероссийским уровнем (рисунок 30).

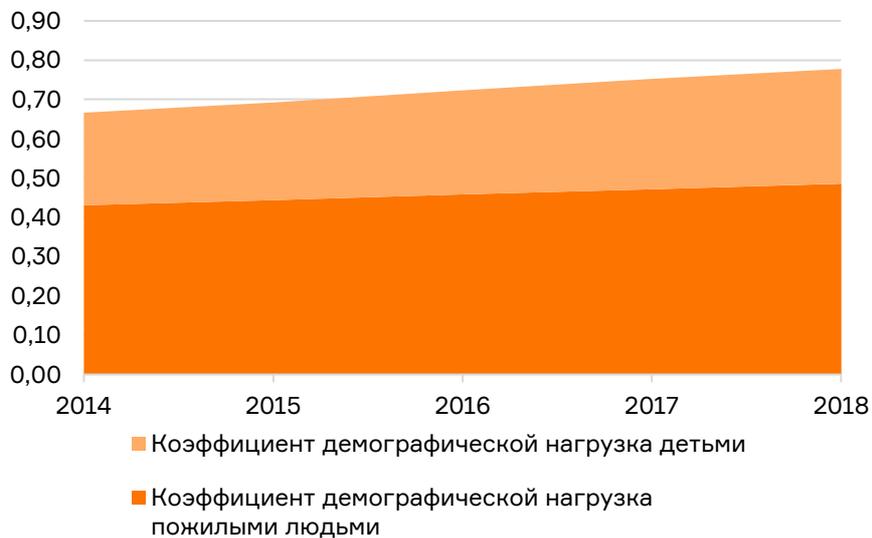


Рис. 30. Коэффициент демографической нагрузки и его составляющие в Самаре

За рассматриваемый период коэффициент миграционного прироста в г.о. Самара постепенно снижался, в последние 3 года коэффициент имеет отрицательное значение.

Возрастная структура миграции города имеет отрицательный характер, только в одной возрастной группе (15–19 лет) наблюдается положительное сальдо, что свидетельствует о привлекательности образовательной инфраструктуры для молодёжи (рисунок 31).

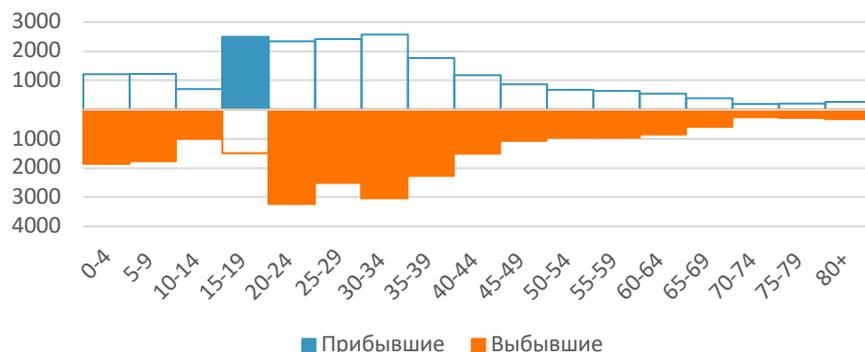


Рис. 31. Возрастная структура миграции в Самаре в 2018 г.

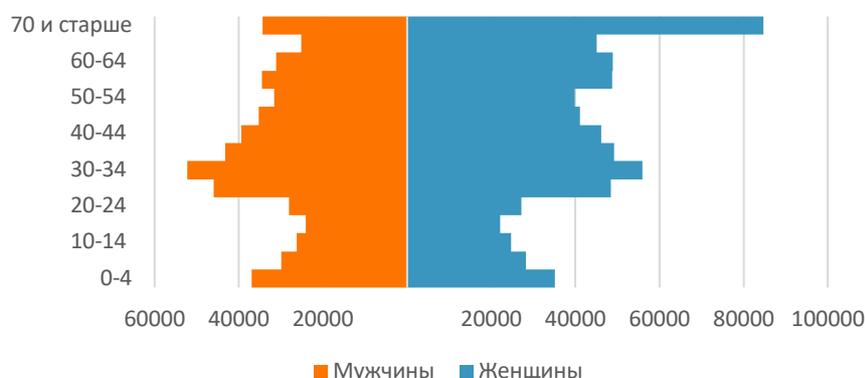


Рис. 32. Половозрастная структура населения Самары в 2018 г.

Анализ половозрастной структуры населения г. Самары (рисунок 32) позволяет сделать следующие выводы:

- на данный момент наибольший демографический пик приходится на население трудоспособного возраста, что в дальнейшем повлечет за собой возрастание коэффициента демографической нагрузки;
- отмечается прирост в возрастной группе 0–4 года, что на фоне снижения общего коэффициента рождаемости может быть объяснено особенностями внешней миграции.

В целом следует отметить, что в г.о. Самара практически по всем показателям присутствует негативная динамика: старение населения, снижение рождаемости, отъезд лиц трудоспособного возраста и возраста наибольшей демографической активности, что ограничивает возможности внутренних механизмов регулирования социально-демографических проблем.

Среди положительных предпосылок развития демографического потенциала в сравнении с городами референтной группы — довольно высокий уровень рождаемости, стабильное снижение смертности, положительное сальдо миграции в возрастной группе 15–19 лет.

2.3. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

Историко-культурные этапы развития Самары

В силу специфики своего географического положения Самарский край с древности является местом пересечения торговых и дипломатических путей. С него начинали свой путь по Европе все людские и транспортные потоки из Азии, которые дали реке, а затем и городу тюркское название «Самара»: «самар» (торговец) и «ра» (название Волги в древние времена), или от тюркского «степная река».

Городской округ Самара расположен на берегу реки Волги (в месте впадения в неё реки Самары) — самой крупной реки Европы, играющей в жизни горожан роль водного оборонительного рубежа, транспортной артерии и источника природных ресурсов (воды, рыбы, а в XX веке — электроэнергии).

В силу наличия в Самарском Поволжье двух природно-климатических зон: степи и леса, разделенных рекой Волгой, — для него было характерно соседство двух основных типов культур — кочевой скотоводческой и оседлой земледельческой, что привело к формированию многонационального и поликультурного населения г.о. Самара. С ранних пор северная лесная часть Самарского края заселялась финно-угорскими народами, занимавшимися земледелием (их потомки — марийцы, мордва, удмурты). В южной степной части проживали кочевые ираноязычные, а затем тюркские племена, потомки последних представлены современными татарами, чувашами, башкирами и калмыками. С IV века нашей эры появляются славянские племена, которые сейчас составляют большинство населения края — это русские, украинцы, белорусы.

Занимая окраинное положение в составе различных государственных образований, территория Самарского Поволжья часто оказывалась ареной важных политических событий. Для защиты от постоянных набегов кочевников в конце XVI века Московским государством здесь строится сторожевой форпост — Самарская крепость, которая взяла под контроль Волжский путь и прилегавшие территории. Удачное расположение позволило Самарской крепости вскоре играть заметную экономическую роль. Через Самару шёл главный поток транзитных грузов по воде и суше, благодаря чему она вошла в пятерку крупнейших торговых городов Поволжья. Позднее после потери военного и приграничного значения Самары, благодаря наличию порта город стал важным центром торговли сельскохозяйственными товарами. Именно сюда съезжались купцы на крупные ярмарки: осенью на Соборную, летом на Воздвиженскую и Казанскую. Самара — это город-крепость и торговые ворота на Восток (рисунки 33).



Схема Самары с прилегающими окрестностями, 1934 г.



Схематический план г. Куйбышева, 1956 г.

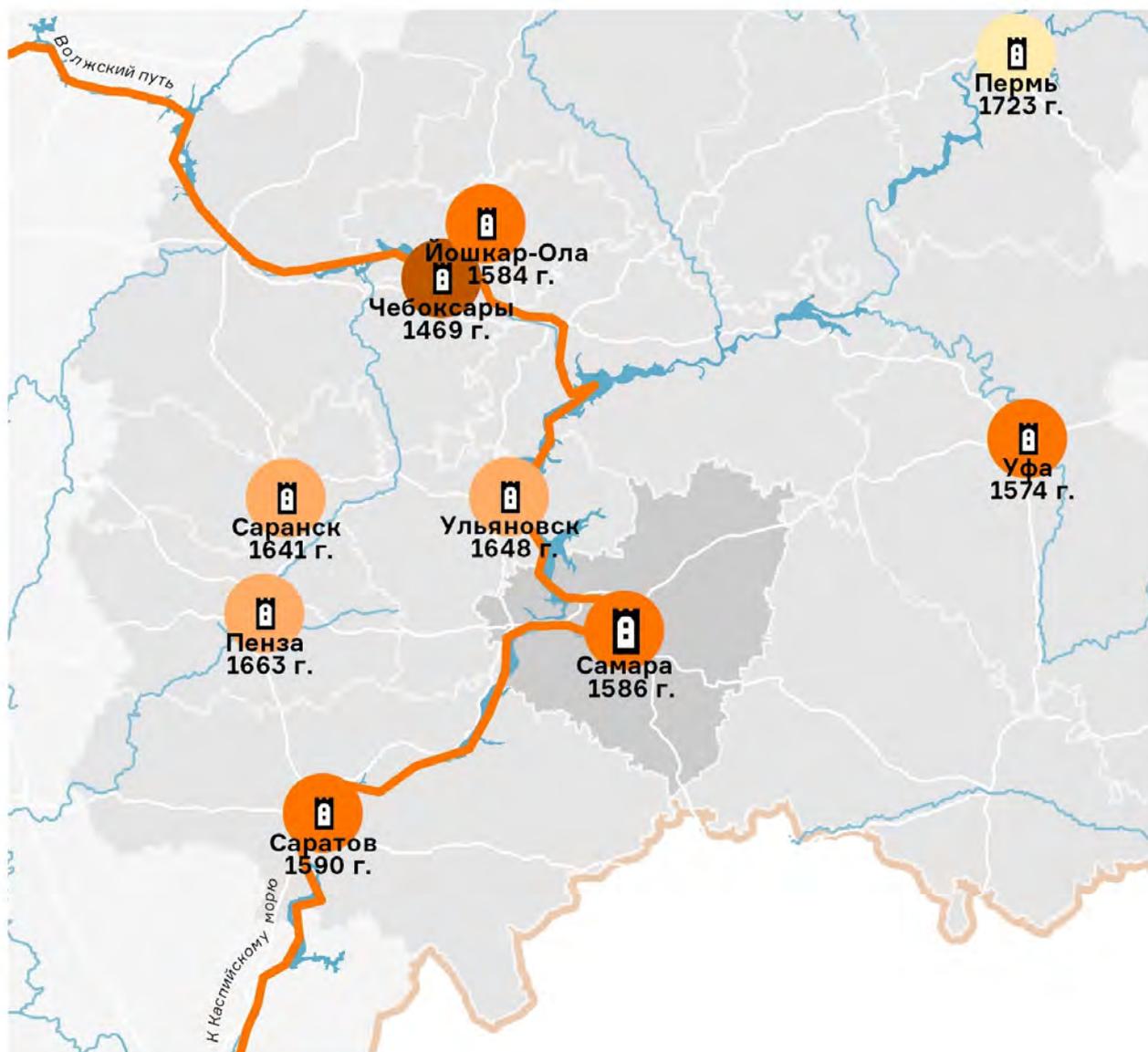


Рис. 33. Исторические предпосылки развития территории

Значение Самары в качестве крупнейшего транспортного узла усилилось в результате прокладки железнодорожной магистрали, связавшей город с центральными областями, а впоследствии с Уралом, Сибирью и Средней Азией. Активно развивалась промышленность города, в основном связанная с переработкой сельскохозяйственного сырья (мельницы, пивоваренный завод, макаронная и кондитерские фабрики и т.д.).

Исторически сложившаяся ориентация Самары на пищевую промышленность (крупнейшая Хлебная биржа) была преодолена только в начале XX века, после постройки производств военного назначения (военный Самарский трубочный завод и Самаро-Сергиевский завод взрывчатых веществ, кожевенный завод, консервная фабрика, мастерские по изготовлению армейских повозок)²⁴.

²⁴ Источник: <http://www.etomesto.ru/>

В части особенностей пространственного развития препятствием для развития инфраструктуры города являлась исторически обусловленная вытянутость его вдоль реки Волги, что увеличивало расстояния между локальными центрами территории.

Во время Великой Отечественной войны город Куйбышев (переименован в 1935 г.) упрочил своё положение административного и промышленного центра региона, став центром эвакуации советского правительства и промышленных предприятий, в частности авиастроения. В течение двух лет, с 1941 по 1943 г., город оставался столицей СССР, выполняя в т.ч. дипломатические функции.

К концу войны население города Куйбышева увеличилось в 1,5 раза и составило более полумиллиона человек, значительно расширилась территория города. Город Куйбышев стал обладать сильным научно-образовательным комплексом и многоотраслевой экономикой с преобладанием военных производств и тяжёлой промышленности, что определило его закрытый характер.

До 1991 г. город Куйбышев развивался как главный промышленный центр Среднего Поволжья со специализацией в аэрокосмической промышленности. В этот период наметилось формирование третьей по размерам и значимости агломерации страны на базе двух городов — Куйбышева и Тольятти.

Современный этап развития города (с 1991 г. — вновь город Самара) связан с переходом к новой общественно-политической и социально-экономической модели развития. Характер производств города обусловил трудности конверсии, кроме того, наметилось снижение численности населения города Самары, которое продолжается до сих пор.

Главными угрозами для города можно считать конкуренцию со стороны ближайших соседей (в т.ч. г. Тольятти, позиционирующего себя в качестве отдельного от Самары центра развития) и других городов-миллионников Поволжья, снижение уровня человеческого капитала.

Эволюция пространственного развития включает 6 основных этапов (таблица 3)²⁵.

Исследуемая территория до 1960-х гг. свободна от застройки, включает территорию питомника, граничит с посёлком Яблонька, образованным в 1892 г., позднее в 1930 г. преобразованного в сельхозартель. Застройка посёлка началась в 1978 г. и окончательно сформировалась к середине 1980-х.



Дом мещан Вырыпаевых



Лютеранская церковь святого Георга



Доходный дом Каргиной-Чаковского



Дача купца Головкина («Дом со слонами»)



Фабрика-кухня завода имени Масленникова

²⁵ Самогоров В., Пастушенко В., Фёдоров О. Космический Куйбышев. — TATLIN, 2016.

Архитектурную ценность городу придают объекты различного периода строительства, исходя из этапов пространственного развития Самары, в т.ч.²⁶:

- деревянное зодчество;
- готический и мавританский стиль;
- неорусский стиль;
- самарский модерн;
- самарский конструктивизм;
- сталинский ампир;
- советский модернизм.



Эlevator

Таблица 3. Этапы эволюции пространственного развития Самары

1586–1780	1781–1850	1851–1916
<p>Древний город: дерегулярная структура, крепость «Самарский городок», с середины XVII века — образование слобод и поселений за территорией города, сопровождавших бурный городской рост вдоль берега реки Волги.</p>	<p>Уездный город: регулярная застройка на основе прямоугольной сетки трёх геометрических планов города (1782, 1804, 1840 гг.); наиболее активное строительство велось в 1830-х гг.</p>	<p>Губернский город: всплеск территориального развития на основе нового плана застройки (1862 г.), функциональное зонирование города с выделением жилой застройки (в т.ч. в виде слобод и посёлков) и промышленных зон при активном дачном освоении пригородных территорий; территориальное развитие вдоль железной дороги.</p>
1917–1939	1940–1991	С 1992 г.
<p>Довоенная Самара: освоение территории согласно генеральному плану города 1935 г. — интенсивное расширение города вдоль реки Волги в северо-восточном направлении (как жилой застройки, так и крупных промышленных предприятий).</p>	<p>Космический Куйбышев: активная застройка и расширение города согласно генеральному плану 1940–1945 гг. (районы Безымянки и завода Масленникова) и 1967 г. — на восточной и северо-восточной окраинах города; образование многочисленных посёлков при заводах, совхозах, станциях.</p>	<p>Современная Самара: хаотичная точечная застройка освоенных городских территорий, создание коттеджных посёлков на волжском склоне на территориях, используемых ранее под дачи.</p>

Попытка формирования современной идентичности Самары связана с этапом строительства стадиона «Самара Арена» (Космос Арена). В разработке концепции стадиона участвовали специалисты немецкой компании GMR Architekten, имеющие большой опыт планирования подобных сооружений в Европе.

Архитектурная аллегория отражает образ Самары как города передовых авиационных и космических технологий. Арена на 45 тыс.



«Самара Арена»

²⁶ Используемые ресурсы:

http://drugoigorod.ru/komsomolskaya_street/%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D0%B2%D1%8B%D1%80%D1%8B%D0%BF%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D1%8B%D1%85-3/

<https://samara.bezformata.com/listnews/evangelichsko-lyuteranskaya-tcerkov-sv/71420351/?amp=1>

<http://drugoigorod.ru/russianstyle/>

<https://ok.ru/vestniksmr/topic/131107971057856>

<https://regnum.ru/pictures/2331946/1.html>

<https://bigvill.ru/news/2017/09/24/v-samare-rekonstruiruyut-dk-na-ploshhadi-kirova/>

http://drugoigorod.ru/10_modernizm_samara/

<https://zen.yandex.ru/media/id/5a8fc10f57906a118a88ebac/kto-proektiroval-stadiony-chempionata-mira-po-futbolu-2018-5b2387f65c460c00a8404b68>

зрительских мест представляет собой купол и напоминает космический объект.

Культурные традиции местного сообщества и сложившиеся уклады жизни связаны с дуальностью — «город» и «не-город», сочетанием противоположного — развитой индустриальной базы, городской культуры, высокой урбанизированности левого берега реки Волги и заповедной природы правого берега, делового настроения горожан и расслабленности²⁷.

Таким образом, для города характерна многоярусность, в основе которой лежит историческая преемственность перекрестка разных культур.

Также следует отметить преемственность некоторых функций города — транзит через окраинную территорию, торговая логистика, территориальное развитие вдоль железной дороги и интенсивное расширение города вдоль оси реки Волги²⁸.



Дворец культуры Кировского района

²⁷ <http://samcult.ru/review/10020>.

²⁸ Источники фотоизображений:

Схема Самары с прилегающими окрестностями, 1934 г., Схематический план г. Куйбышева, 1956 г. - <http://www.etomesto.ru/>

Дом мещан Вырыпаевых —

http://drugoigorod.ru/komsomolskaya_street/%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D0%B2%D1%8B%D1%80%D1%8B%D0%BF%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D1%8B%D1%85-3/

Лютеранская церковь святого Георга —

<https://samara.bezformata.com/listnews/evangelichsko-lyuteranskaya-tcerkov-sv/71420351/?amp=1>

Доходный дом Каргиной-Чаковского —

<http://drugoigorod.ru/russianstyle/>

Дача купца Головкина («Дом со слонами») —

<https://ok.ru/vestniksmr/topic/131107971057856>

Фабрика-кухня завода имени Масленникова —

<https://regnum.ru/pictures/2331946/1.html>

«Самара Арена»

http://tournavigator.net/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%80%D0%B0/%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%BE%D0%BD_%C2%AB%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%80%D0%B0_%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B0%C2%BB#&gid=null&pid=1

Элеватор

http://drugoigorod.ru/10_modernizm_samara/

Дворец культуры Кировского района

<https://bigvill.ru/news/2017/09/24/v-samare-rekonstruiruyut-dk-na-ploshhadi-kirova/>

2.4. ОСОБЕННОСТИ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ

Самара разделена на 9 внутригородских районов: Железнодорожный, Кировский, Красноглинский, Куйбышевский, Ленинский, Октябрьский, Промышленный, Самарский, Советский (рисунок 34).

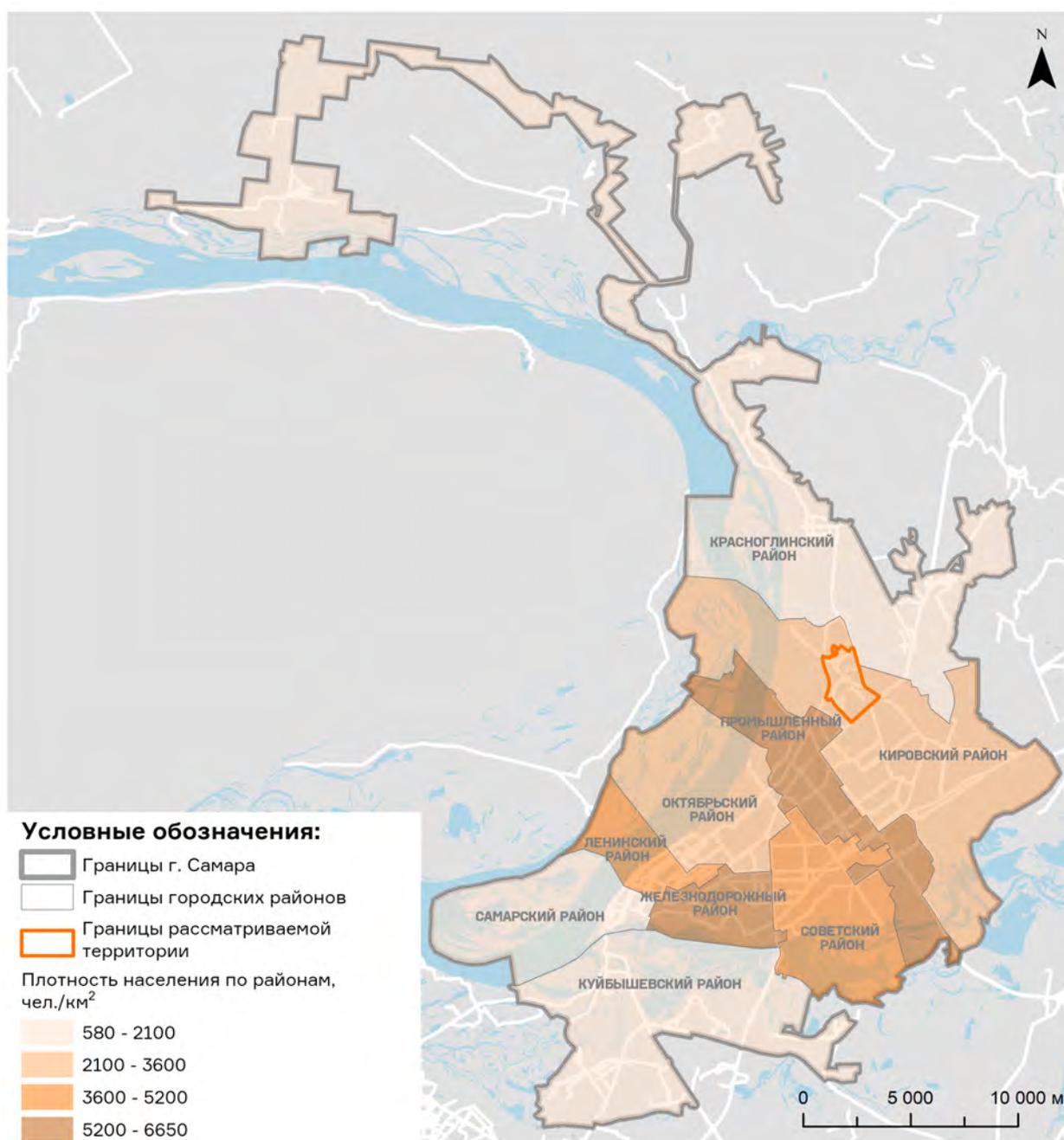


Рис. 34. Плотность населения внутригородских районов Самары

Старейшими районами, насыщенными объектами культурного наследия и общегородской инфраструктурой, являются Самарский и Ленинский районы. Центральное положение в урбанизированном каркасе занимает Октябрьский район.

Кировский район занимает северо-восточную часть территории г.о. Самара, граничит с Промышленным и Красноглинским районами городского округа и Волжским сельским районом Самарской области. Район является одним из крупнейших в Самаре по площади (101 км²), 2-м по численности населения (224,9 тыс. человек), с мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями.

Сравнительная характеристика районов представлена на рисунках 35, 36.

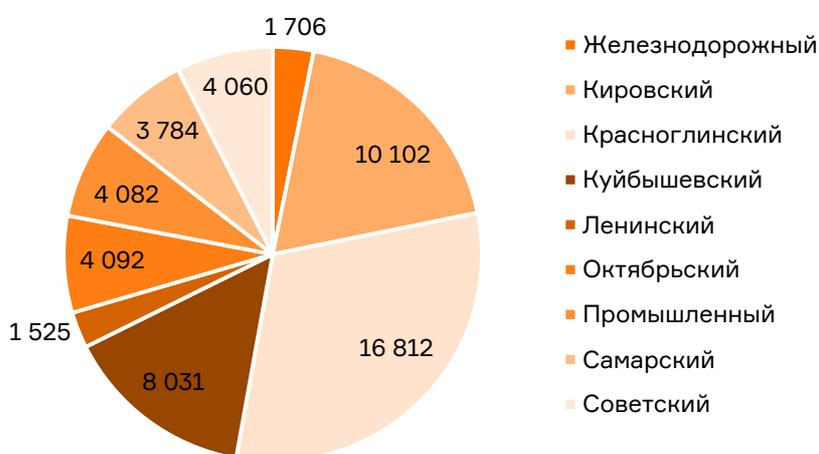


Рис. 35. Площадь внутригородских районов, га

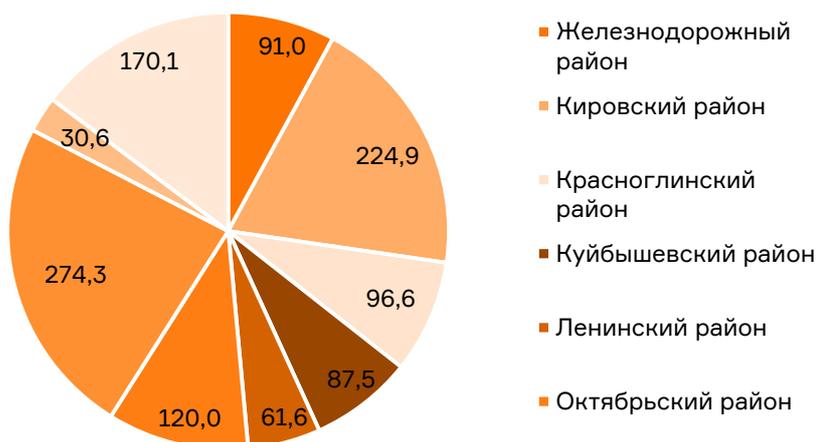
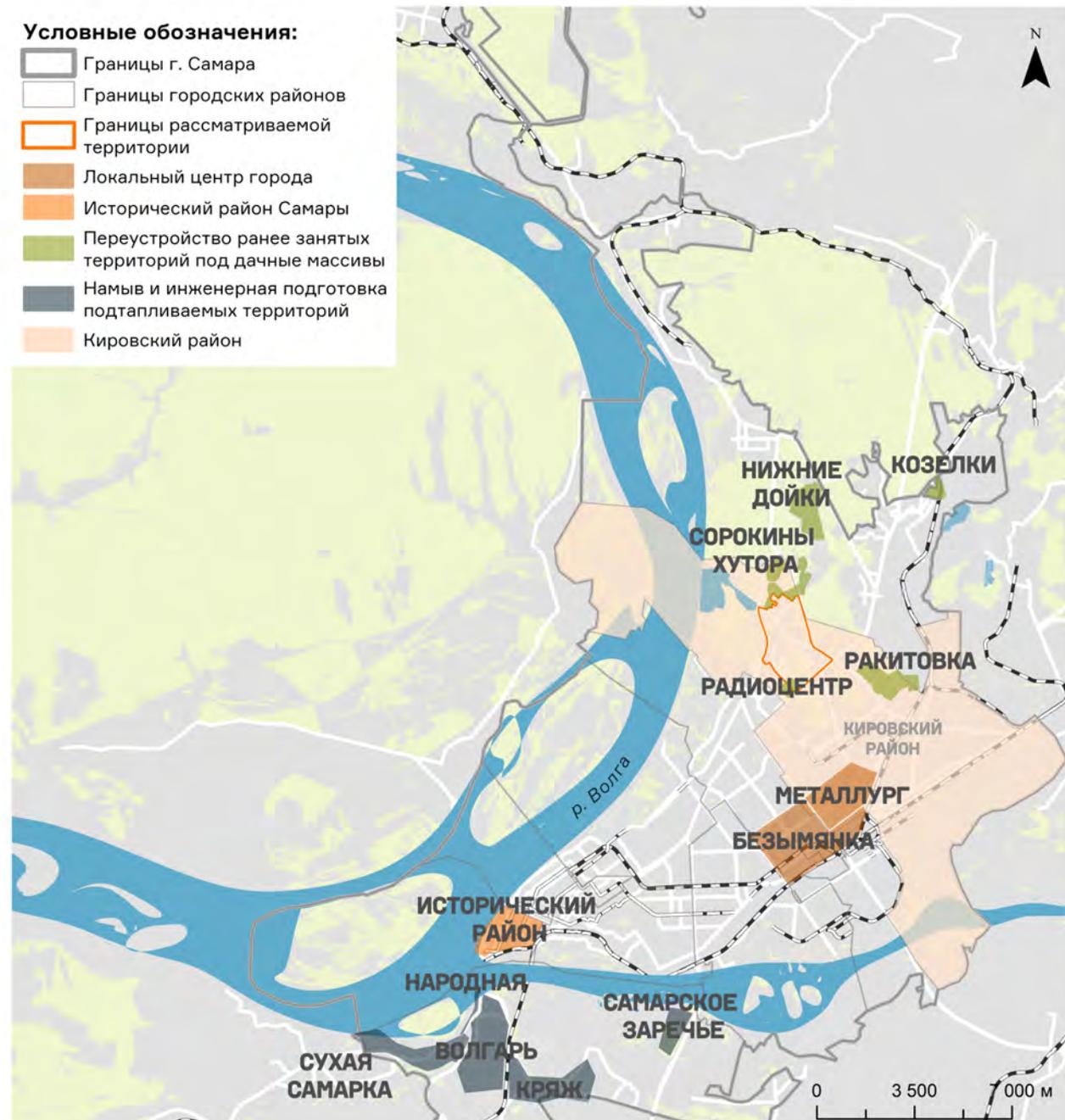


Рис. 36. Численность населения внутригородских районов, тыс. чел.

Анализ документов территориального планирования

Для Генерального плана г.о. Самара²⁹ (далее — Генеральный план) характерен акцент на формировании в Самаре международного транспортно-логистического центра, развитии основной композиционной и планировочной оси по реке Волге и полифункциональном развитии территорий: исторического центра (Самарский район) и срединной зоны (Железнодорожный район, Ленинский район, Октябрьский район, Самарское Заречье) (рисунок 37).

Рис. 37. Особенности пространственного развития городского округа Самара



Территориальный рост города предусматривается в трёх основных направлениях: северном и северо-восточном — через земли Красноглинского и Кировского районов; южном — через земли Куйбышев-

²⁹ Генеральный план городского округа Самара, утвержденный Решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 539 (ред. от 05.12.2019).

ского района. Новый сектор продвижения планировочной структуры развивается по оси: Студёный овраг — Дубовый Гай с формированием узлов на пересечении с Красноглинским и Московским шоссе.

В северном и северо-восточном направлении прирост происходит в основном за счёт переустройства занятых территорий под дачные массивы (площадки Ракировка, Козелки, Радиоцентр-3, Дойки, Сорокины хутора), в южном — за счёт намыва и инженерной подготовки подтапливаемых территорий (площадки Самарского Заречья, Народная, Сухая Самарка).

Новые градостроительные узлы формируются в Октябрьском районе — на территории завода Масленникова — овраг Подпольщиков, в районе от нового автовокзала (не реализован) до парка имени Ю. Гагарина по Московскому шоссе, в Кировском районе вблизи конкурсной территории — район бывшего ипподрома и пересечения Московского шоссе с улицей Алма-Атинской и Ракитовским шоссе.

По результатам анализа перечня планируемых Генеральным планом 2008 г. площадок жилищного строительства можно сделать вывод о высокой степени несоответствия запланированных и реализованных мероприятий (таблица 4).

Таблица 4. Сведения о состоянии планируемых площадок жилищного строительства в соответствии с Генеральным планом 2008 г.

Территория	Актуальность планов, степень реализации
Самарское Заречье (территория 600 га, население 95 тыс., малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная застройка)	Проект не реализован. Проблемы: капиталоемкость, территория находится в зоне подтопления. Проект является частью ППТ регионального значения более чем на 1,5 тыс. га, в т.ч. на территорию в частной собственности.
Кряжский аэродром (территория 70 га, население 22 тыс. чел., многоэтажная секционная застройка)	Проект не реализован. В ближайшие 5 лет реализация проекта не планируется в связи с перенасыщенностью предложений в данной локации.
Ракировка (территория 980 га, население 38 тыс. чел., многоэтажная секционная застройка и малоэтажная застройка, блокированная и с приусадебными участками)	Проект не реализован. Разработан проект планировки территории. Реализация требует выкупа более 500 земельных участков, находящихся в частной собственности.
Козелки (территория 200 га, население 2 тыс. чел., малоэтажная застройка с приусадебными земельными участками)	Микрорайон «Крутые ключи», проект реализован.
Радиоцентр-3 (территория 280 га, население 31 тыс. чел., многоэтажная секционная застройка)	Не реализован. В настоящее время застройка ограничена ЗОУИТ «Зона ограничения застройки объекта: «Радиотелевизионная передающая станция г. Самара, Кировский район, 16 км, ул. Дальняя, 7». Является потенциальной для развития жилищного строительства в данной локации.

Территория	Актуальность планов, степень реализации
Дойки (территория 341 га, население 15,5 тыс. чел., малоэтажная застройка, блокированная и с приусадебными земельными участками)	Проект не планируется к реализации, в связи со сложными геологическими условиями.
Сорокины Хутора (территория 70 га, население 2,5 тыс. чел., малоэтажная застройка с приусадебными участками)	Территория, указанная в ГП как «планируемые территории малоэтажного строительства» (желтый) фактически застроена. Территория, обозначенная как «селитебные зоны», развитие которых требует дополнительного обоснования», не планируется к освоению, обременена статусом городские леса.
Земли совхоза Кряж (территория 250 га, население 60 тыс. чел., застройка безлифтовая, средней этажности, секционная)	В настоящее время происходит очаговое освоение этой территории. Построены ТК «Амбар», METRO, микрорайон АМГРАД.
Сухая Самарка (территория 10 га, население 3 тыс. чел., многоэтажная секционная застройка)	Проект не реализован. Реализация не планируется.
Задельное (территория 65 га, население 2 тыс. человек, малоэтажная застройка с приусадебными участками)	Проект не реализован. Реализация не планируется.
Народная («Волгарь») (территория 100 га, население 19 тыс. чел., многоэтажная секционная застройка)	Проект реализован.
4 ГПЗ и ул. Луначарского	Разработан и утвержден ППТ. Проект находится в стадии реализации. В настоящее время ведется строительство офисного центра.

Основные положения Генерального плана по развитию рекреационных зон, инфраструктуры отдыха и туризма связаны с благоустройством волжских набережных, организацией поперечных пешеходных связей из глубины жилых застроенных территорий Советского, Промышленного и Кировского районов к волжским паркам, рекреационным центрам и пляжам, формированием системы общественных пространств, созданием городских рекреационно-туристических зон различной тематики («Старая Самара», «Самара — военная столица России», «Самара спортивная», «Крылья Родины»).

Краткая характеристика основных объектов капитального строительства и инфраструктуры в г. Самаре в период 2008–2019 гг.³⁰ представлена в Приложении 1.

³⁰ В разделе использована информация с сайта <https://63.ru>.



2.5. ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ КАРКАС

Основой природно-рекреационного каркаса Самары являются р. Волга с притоками Самара и Сок, долинные ландшафты р. Волги и сохранившиеся лесные массивы в черте города и непосредственной близости от него (рисунок 38).

На территории городского округа расположены 17 особо охраняемых природных территорий регионального значения, 19 городских парков, набережные и другие рекреационные территории³¹.

В черте городского округа природные и озеленённые территории разрознены и не формируют единой системы, причем озеленённые территории общего пользования распределены крайне неравномерно. Самым зелёным среди городских районов считается Красноглинский район, в комфортной доступности от которого находятся уникальные лесные массивы.

В зоне транспортной доступности от города расположены уникальные ландшафты и природные объекты Жигулей и Сокских гор, в целях охраны которых образованы две особо охраняемые природные территории: один из старейших природных заповедников — Жигулёвский государственный природный заповедник имени И.И. Спрыгина³² и национальный парк «Самарская Лука».

В среднем на одного жителя города приходится 4,5 м²/чел. озеленённых территорий общего пользования (не считая площади городских лесов и лесопарков)³³ при нормативном показателе 6 м²/чел., однако реальная обеспеченность выше, учитывая транспортную доступность лесных массивов и долинных ландшафтов.



Река Волга и река Самара



Национальный парк «Самарская Лука»



Куйбышевский ботанический сад

³¹

<http://oopt.aari.ru/category/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE-%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B5-%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D0%BB%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D1%84%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F-%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C/%D0%B3-%D0%A1>

³² https://www.samregion.ru/sam_region/card/tourism/

³³ Согласно Генеральному плану г.о. Самара.

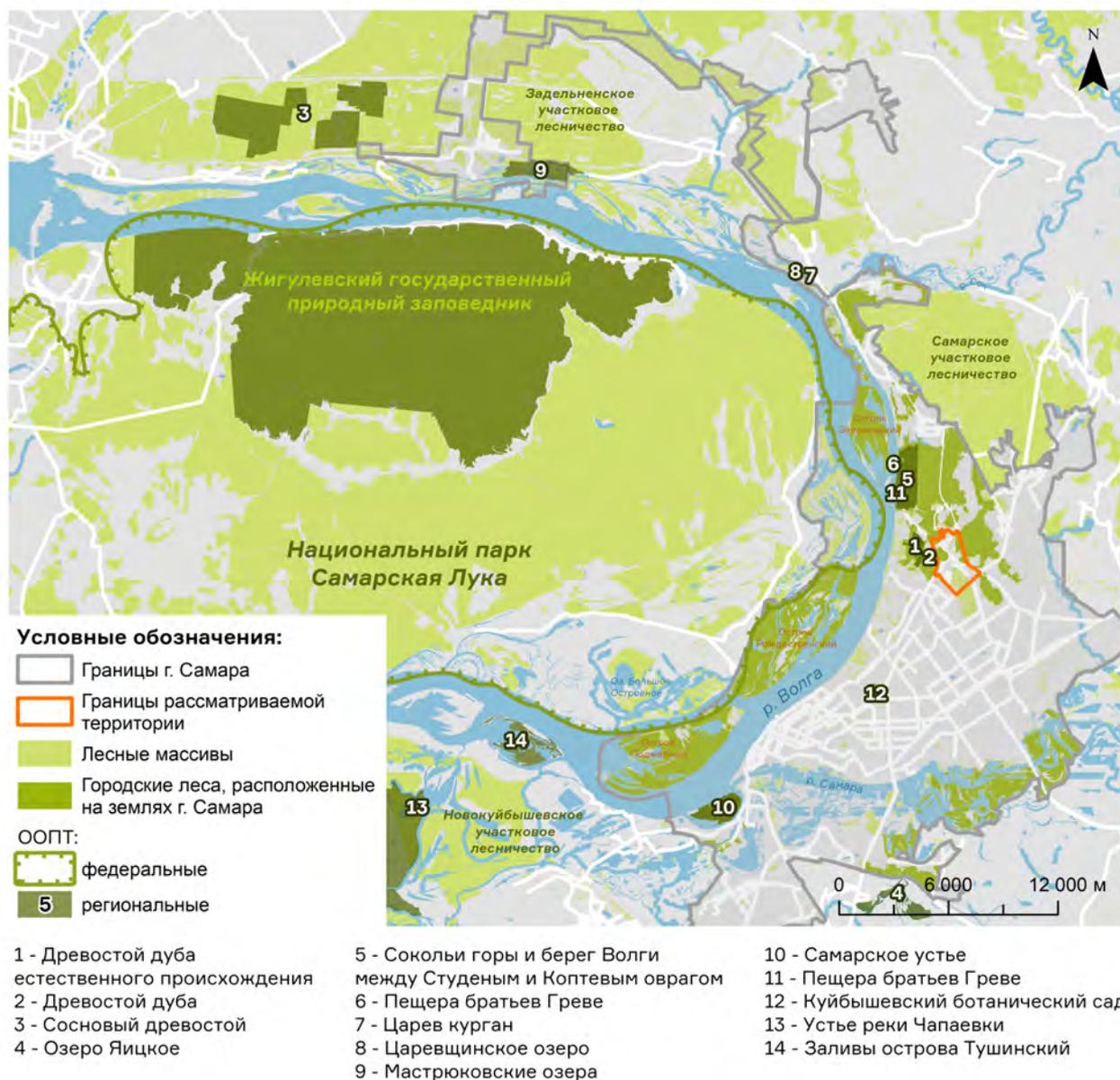


Рис. 38. Природно-рекреационный каркас

Более критичным является неравномерность распределения рекреационных объектов общего пользования и уровень их благоустройства.

В рамках национального проекта «Экология» одним из главных векторов развития Самары является формирование экологического каркаса города, встроенного в туристическо-рекреационный кластер региона³⁴.

³⁴ Источники фотоизображений:

Река Волга и река Самара —

<https://zen.yandex.ru/media/sgpress/v-samare-sozdali-proektnyi-ofis-po-vkliucheniiu-goroda-v-perechen-istoricheskikh-poselenii-5caf28dcc9f0a300b375ec48>.

Национальный парк «Самарская Лука» —

<https://nat-geo.ru/photo/122371/>

Куйбышевский ботанический сад —

2.6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Транспортное сообщение внутри Самары осуществляют автобусы, троллейбусы, трамваи и метрополитен (рисунок 39). Железнодорожный и речной транспорт выполняют незначительные по отношению к перечисленным видам транспорта объёмы пассажирских перевозок города.

В структуре пассажирских перевозок г.о. Самара лидируют автобусные перевозки — 35%. Удельный вес перевозок пассажиров на маршрутах электротранспорта составляет 43,3%, в т.ч. трамваями 34,5%, троллейбусами 9%, на Самарский метрополитен приходится 22% объёма пассажирских перевозок.

Автобусный транспорт

Автобусный транспорт — основной вид наземного городского пассажирского сообщения. В настоящее время в городах и районах Самарского региона действует более 300 автобусных муниципальных маршрутов регулярных перевозок внутригородского и пригородного сообщения. Протяженность маршрутной сети превышает 7000 км, пассажирооборот предприятия составляет более 44 млн пассажиров в год.

Трамвайный транспорт

Трамвайный транспорт в г.о. Самара имеет 24 маршрута. Протяжённость трамвайных маршрутов составляет 528,21 км.

Троллейбусный транспорт

Троллейбусный транспорт представлен в г.о. Самара, но его использует только 9% населения.

Метрополитен

Метрополитен сегодня не является основным видом городского общественного транспорта. Ввиду развития Самары как промышленного города и военной столицы страны, метрополитен строился не для связи центра города с периферийными и спальными районами, а для связи промышленных предприятий между собой. В последние 10 лет роль самарского метрополитена в пассажирских перевозках возросла. Это связано с появлением новых станций «Московская», «Российская» и «Алабинская», благодаря которым обеспечивается связь ближайших центральных районов города и набережной с удалённой периферией.

https://yandex.com/news/story/V_Samare_Botanicheskij_sad_poluchit_status_osobo_okhranyae_moj_territorii--790971ae876e3cd406832f8c60e99c2a?lr=10777&stid=defpFD2u0j2wMSuwTeAJ&persistent_id=80264382&from=instory



Условные обозначения:

-  Границы г. Самара
-  Границы городских районов
-  Границы рассматриваемой территории
-  Железная дорога
-  Трамвайные пути
-  Метрополитен
-  планируемые линии метрополитена
-  Планируемые автодороги
-  Комфортная транспортная доступность (15 мин)
-  Станции метрополитена
-  Станции ж/д
-  Речные порты
-  Планируемые ТПУ

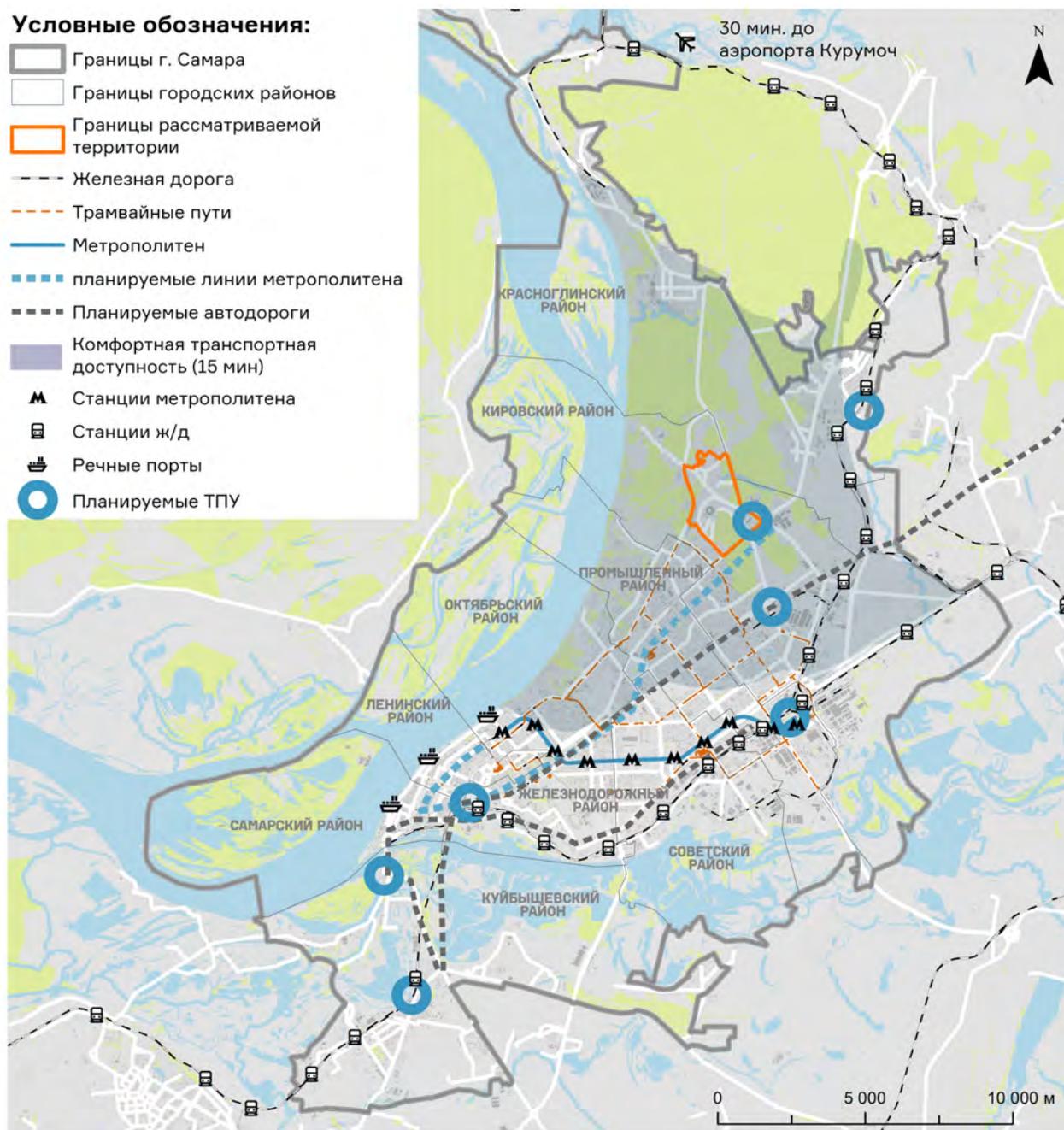


Рис. 39. Транспортная инфраструктура города

На сегодняшний день выявляются следующие проблемы развития общественного транспорта Самары:

- отсутствие скоростной пассажирской транспортной связи между центром города и периферийными зонами;
- отсутствие связи на маршруте Самара — аэропорт Курумоч — Тольятти;
- необходимость перераспределения транспортных потоков в историческом центре города;
- отсутствие связи городским общественным транспортом между периферийными густонаселёнными районами «Волгарь», «Южный город», «Крутые Ключи» с центром города;
- неиспользование потенциала водного транспорта.

Таким образом, при том что Самара — транспортно-логистический узел федерального значения, внутренние транспортные связи не в полной мере обеспечивают потребности города на данном

этапе его развития. Наблюдаются высокая транзитная загруженность центральных районов и недостаточная связность периферийных районов с центром города.

На данный момент разработан ряд программ (часть из них находится на начальных этапах реализации), призванных модернизировать существующую транспортную инфраструктуру города.

Мероприятия программ предусматривают:

- строительство троллейбусной линии и линий скоростного трамвая для связи микрорайонов «Волгарь», «Южный город», «Крутые Ключи» с городом. Вместе с перспективными ТПУ на Хлебной площади и у стадиона «Самара Арена» будет обеспечена связь между периферийными районами с организацией пересадки на метрополитен и междугородний скоростной транспорт;
- развитие скоростного пассажирского железнодорожного транспортного сообщения Самара — аэропорт Курумоч — Тольятти с формированием ТПУ по маршруту в районе железнодорожного вокзала, станций Пятилетка и Ягодное.

Несмотря на то что Самара является крупным транспортно-логистическим узлом, существующие внутригородские транспортные связи не в полной мере обеспечивают потребности города. Наблюдаются высокая транзитная загруженность центральных районов и недостаточная связность периферийных районов с центром города.

Среди разработанных муниципальных программ для рассматриваемой территории имеет значение развитие скоростного пассажирского железнодорожного транспортного сообщения Самара — аэропорт Курумоч — Тольятти с формированием ТПУ в непосредственной близости от стадиона «Самара Арена», развитие ТПУ на базе аэропорта Курумоч с пересадкой на автомобильный, железнодорожный транспорт на пересечении М5 «Урал» и Аэропортовского шоссе, развитие метрополитена.

2.7. СОЦИАЛЬНАЯ И ТУРИСТИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

В целях выявления потребностей горожан в сферах образования, культуры, досуга и спорта были проанализированы основные виды объектов социальной инфраструктуры.

2.7.1. Образование

Самара является одним из главных научных центров страны в космической и авиационной областях, а также обладает развитой научно-образовательной сетью, ядра которого — высшие образовательные учреждения и НИИ. Город является точкой притяжения для абитуриентов, так как в нем сосредоточено большое количество учебных учреждений. На территории города функционирует большое количество образовательных учреждений, научно-образовательных центров, научно-исследовательских и научных организаций, осуществляющих организационно-методическое взаимодействие с Российской академией наук.

Учреждения высшего образования представлены 17 университетами, институтами и академиями. Ведущими из них являются 3 университета: Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева³⁵, Самарский государственный технический университет и Самарский государственный медицинский университет.

Самарский государственный технический университет — опорный вуз, ключевой участник промышленного развития Самарской области, где ведется подготовка специалистов для энергетической, нефтегазодобывающей, химической и нефтехимической, машиностроительной, транспортной, пищевой, оборонной отраслей, сферы информационных технологий, приборостроения, автоматизации и управления в технических системах, материаловедения и металлургии, биотехнологий, промышленной экологии³⁶.

Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева занимает 651-е место из 700 в QS Global World Ranking.

Самарский государственный технический университет — опорный вуз, ключевой участник промышленного развития Самарской области, где ведется подготовка специалистов для энергетической, нефтегазодобывающей, химической и нефтехимической, машиностроительной, транспортной, пищевой, оборонной отраслей, сферы



СНИУ имени академика С.П. Королева

38 МЕСТО

занимает СНИУ имени академика С.П. Королева в топ-100 вузов России

55 МЕСТО

занимает СамГТУ в топ-100 вузов России

³⁵ Источник фотоизображения: СНИУ имени академика С.П. Королева — <https://ssau.ru/>

³⁶ <https://ssau.ru/info>.



информационных технологий, приборостроения, автоматизации и управления в технических системах, материаловедения и металлургии, биотехнологий, промышленной экологии³⁷.

Самарский государственный медицинский университет готовит кадры для практического здравоохранения всех регионов ПФО. 83% преподавателей вуза имеют учёные степени и звания.

Высокий научный потенциал определяют 6 собственных НИИ: Институт экспериментальной медицины и биотехнологий; НИИ гигиены и экологии человека; НИИ глазных болезней; НИИ гематологии, трансфузиологии и интенсивной терапии; НИИ восстановительной медицины и реабилитации; НИИ кардиологии³⁸.

Общая статистика по количеству учреждений образования по городу представлена на рисунке 40.



Рисунок 40. Структура образовательных учреждений

В целом по городу наблюдается высокая концентрация учреждений среднего профессионального образования и дошкольных образовательных учреждений, особенно в Ленинском, Октябрьском и Советском районах города. Более низкая обеспеченность объектами школьного и дошкольного образования наблюдается в Куйбышевском, Красноглинском и Железнодорожном районах города. Связано это прежде всего с тем, что в Куйбышевском и Железнодорожном районах большую часть территории занимают существующие или заброшенные промышленные объекты, хотя плотность населения в этих районах достаточно высока. В целом обеспеченность территории города объектами школьного и дошкольного образования соответствует принятым региональным нормативам Самарской области³⁹, высокая концентрация данных объектов соотносится с повышенной плотностью населения районов. Исключение составляют новые жилые микрорайоны Красноглинского района «Крутые Ключи», «Новая Самара».

На фоне общей высокой обеспеченности города образовательными учреждениями всех уровней объекты образования в основном сконцентрированы в центральной части города, тогда как периферийные северные и южные районы города могут испытывать дефицит мест в общеобразовательных и дошкольных учреждениях (рисунок 41).

Так, например, в Кировском районе расположены 34 общеобразовательные школы и 29 учреждений дошкольного образования,

³⁷ <https://samgtu.ru/university/university>.

³⁸ <http://www.samsmu.ru/university/>

³⁹ Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области, утвержденные приказом Министерства строительства Самарской области от 24.12.2014 № 526-п.

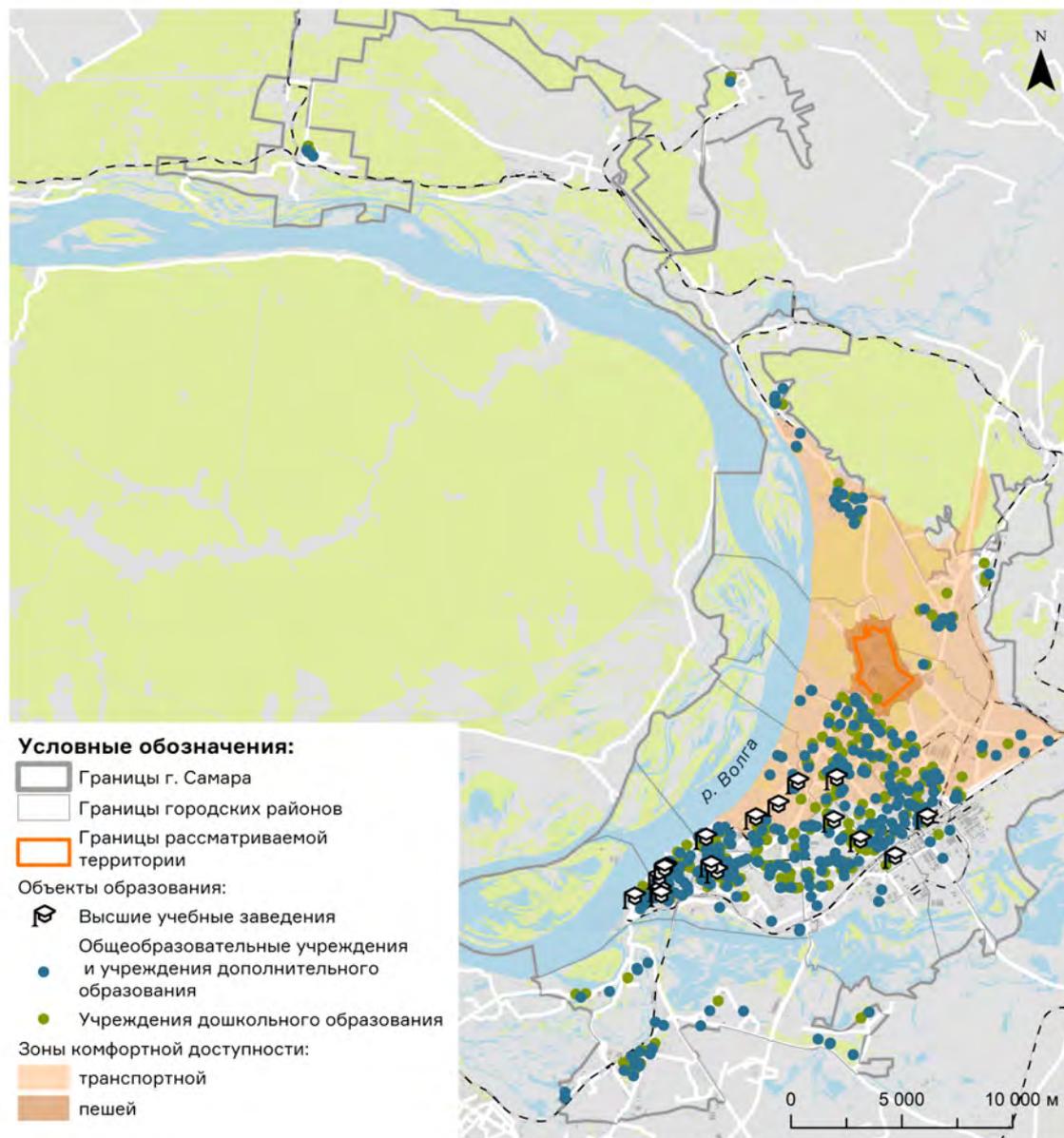
43 МЕСТО

занимает СамГМУ
в топ-100 вузов России

в т.ч. 2 детских сада в границах комфортной пешеходной доступности от исследуемой территории, что не соответствует градостроительным нормативам, но достаточно на данный момент для обеспечения потребностей района.

Рис. 41. Расположение образовательных учреждений в городе

Таким образом, Самара является одним из крупнейших центров



науки и образования ПФО, что подтверждается большим количеством и разнообразием учреждений высшего образования и НИИ.

Что касается общеобразовательных и дошкольных учреждений, следует отметить их неравномерное распределение со средоточием в центральных и срединных районах, а это негативно сказывается на развитии социальной инфраструктуры города в целом.

2.7.2. Культурно-досуговая инфраструктура

В настоящее время г. Самара как крупный культурный центр имеет широкую сеть учреждений культуры и искусства: театров, филармоний, кинотеатров, публичных библиотек, музеев и т.д. Город обладает также рядом уникальных архитектурных памятников, которые нуждаются в сохранении, восстановлении и популяризации.

На территории города функционируют зоопарк, крупнейший в Поволжье океанариум, 38 музеев и выставочных комплексов, 18 театров и 17 дворцов и домов культуры.

Наибольшая концентрация объектов культуры и досуга наблюдается в центральной и срединной частях Самары, в то время как на периферийных зонах в большей степени развиваются утилитарные функции. Дома культуры, расположенные на периферии города, теряют свою актуальность для населения или принимают на своей территории прочие утилитарные функции (продуктовые магазины, локальные выставки и ярмарки) (рисунок 42).

В городе отсутствуют концертные площадки для организации и проведения крупных массовых мероприятий соответствующей вместимости и современного формата. Большинство концертных площадок города являются временными быстровозводимыми сооружениями открытого типа, устанавливаемыми на площади Куйбышева и на городской набережной.

Из примечательных объектов инфраструктуры, отражающих символический капитал города можно назвать Музей авиации и космонавтики имени С.П. Королева и Музейно-выставочный центр «Самара Космическая». В ближайшее время на территории музейно-выставочного центра планируется строительство планетария, реконструкция всего выставочного комплекса.

Среди перспективных проектов — открытие филиала Третьяковской галереи в Самаре в здании фабрики-кухни завода имени Масленникова к 2022 г.

Центральные районы города высоко обеспечены культурно-досуговыми учреждениями различного типа, однако в периферийных районах города отмечаются недостаток учреждений и утрата ими основных функций. Также в городе отсутствуют современные концертные площадки при повышенном запросе на них.

В спортивном комплексе «Самара Арена» проводятся не только спортивные мероприятия, но и концерты, фестивали. По сути дела, это крупнейшая городская площадка для проведения массовых мероприятий.

Особую роль в обеспечении досуга выполняют ТРЦ, расположенные практически во всех районах города⁴⁰.



Самарская филармония



Самарский областной историко-краеведческий музей имени П.В. Алабина



ДК Железнодорожников



Музей авиации и космонавтики имени С.П. Королева

⁴⁰ Источники фотоизображений:

Самарская филармония — <https://filarm.ru/>

Самарский областной историко-краеведческий музей имени П.В. Алабина — <https://yandex.by/collections/user/fromaziawithlove/chtotoposmotret-v-samare/>

ДК Железнодорожников — <https://b1.culture.ru/c/785392.jpg>

Музей авиации и космонавтики имени С.П. Королева. <https://sgpress.ru/tag/kosmos/page/6>

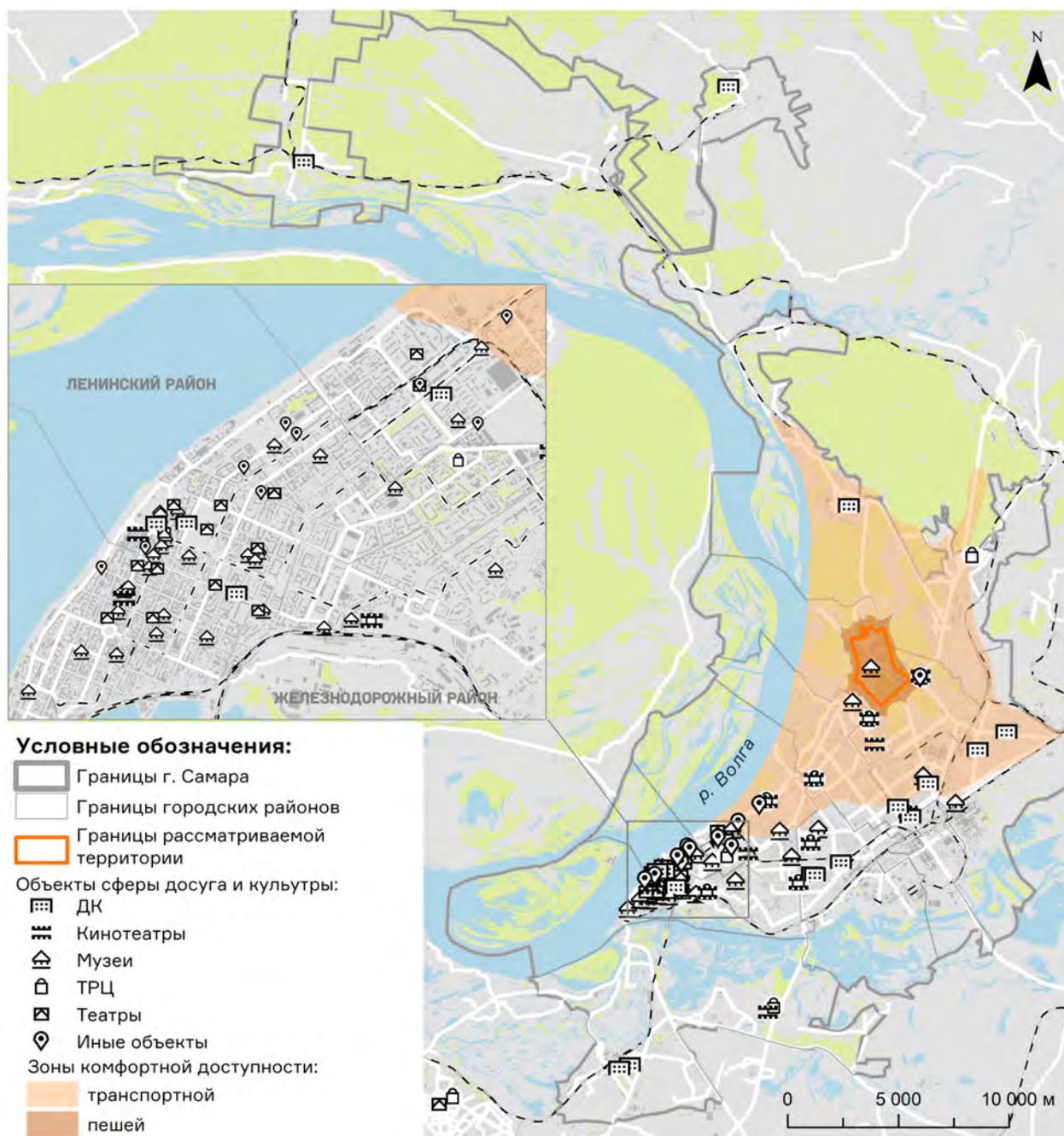


Рис. 42. Расположение объектов культурно-досуговой инфраструктуры

Спортивная инфраструктура

Спортивная инфраструктура города представлена большим количеством учреждений, в т.ч. на территории города функционируют Ледовый дворец «Кристалл»⁴¹, Дворец лёгкой атлетики, физкультурно-спортивный комплекс «Ипподром-Арена» и другие (рисунк 43). Город Самара имеет потенциал для формирования уникальных объектов спорта всероссийского и регионального значения. На территории города располагаются 10 стадионов, 6 городских плавательных



Ледовый дворец «Кристалл»

⁴¹ Источник фотоизображения:

Ледовый дворец «Кристалл» — <https://gazoraspredelenie.gazprom.ru/press/news/2015/02/57/>

бассейнов, 12 универсальных спортивных комплексов. Самым значимым спортивным сооружением города до недавнего времени являлся Ледовый дворец спорта ЦСК ВВС, в 2017 г. было принято решение о сносе здания. На его месте строится новый дворец спорта, ориентировочно работы планируется закончить в 2021 г.

В городе также имеется объект общероссийского масштаба — стадион «Металлург», до недавнего времени принимавший матчи Чемпионата России по футболу, однако нельзя не отметить морально устаревшую инфраструктуру этого во многом легендарного для Самары объекта.

Таким образом, в Самаре на настоящий момент действуют один объект международного уровня и один — всероссийского. Строящийся ДС ЦСК ВВС позволит проводить хоккейные матчи всероссийского уровня, однако не на уровне КХЛ.

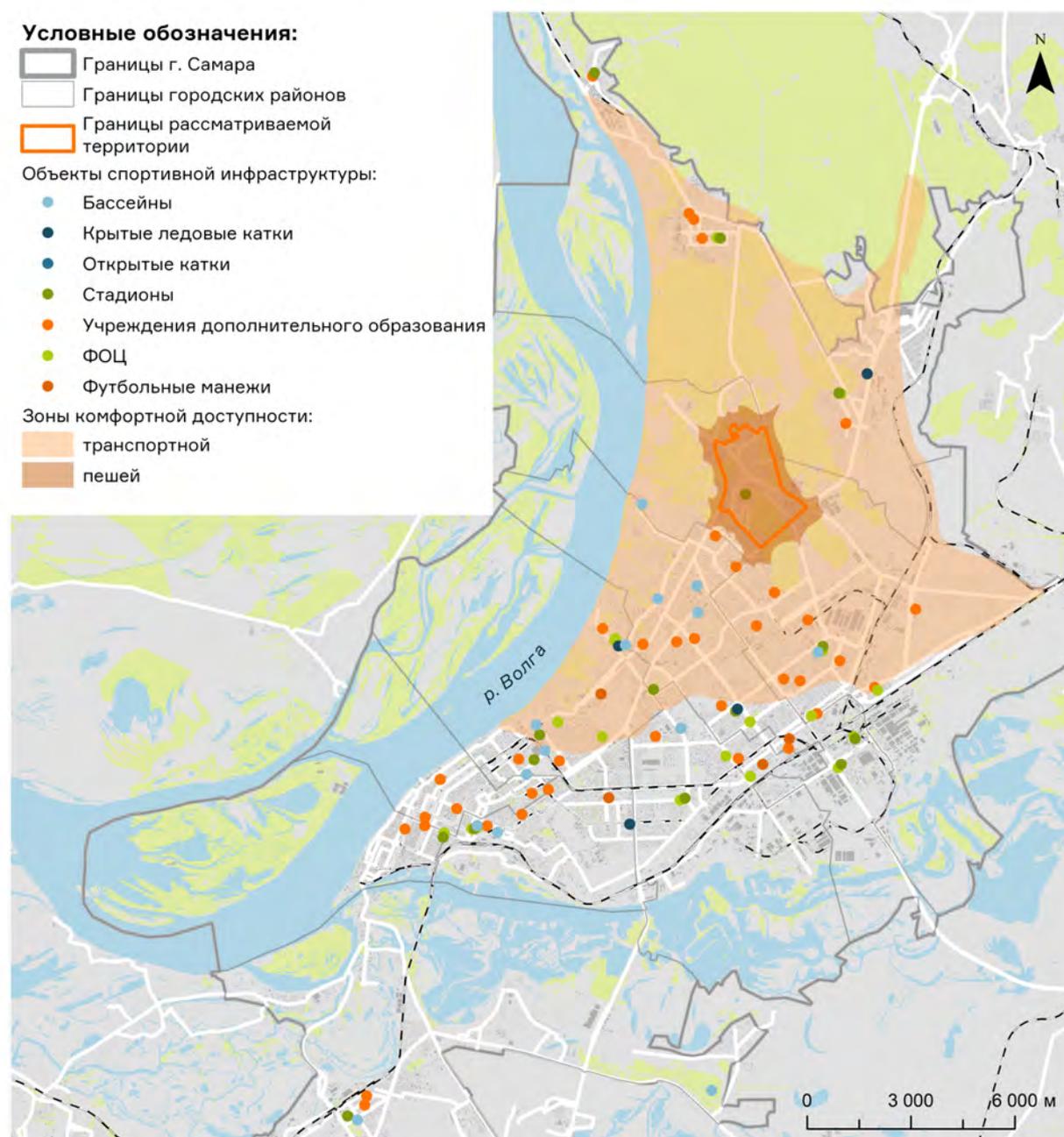


Рис. 43. Расположение объектов спортивной инфраструктуры

В целом объекты спортивной инфраструктуры в административных районах расположены равномерно, исключая Железнодорожный район. Развитие объектов спорта сегодня в Самаре находится на достаточно высоком уровне. Каждый строящийся новый жилой район располагает универсальным спортивным залом, фитнес-клубом, бассейном или ледовой ареной, площадками и манежами для мини-футбола. Развитие спортивных школ, футбольных клубов дает толчок к формированию новых спортивных объектов и реконструкции старых спортивных комплексов.

В Самаре есть перспектива для развития некоторых видов спорта (велоспорт, пляжные виды спорта и т.д.), увеличивается спрос на формирование площадок и манежей для мини-футбола, организацию футбольной школы. Отсутствие в городской черте конноспортивной школы и ипподрома создает перспективную нишу для формирования подобных спортивных объектов.

2.7.4. Медицина и здравоохранение

Обеспеченность города объектами здравоохранения соответствует принятым региональным нормативам Самарской области, высокая концентрация данных объектов соотносится с плотностью населения районов города. Исключения составляют новые жилые микрорайоны Красноглинского района.

Ключевыми медицинскими учреждениями городского и областного значения являются:

- Самарская областная клиническая больница имени В.Д. Середавина;
- Областной перинатальный центр;
- Самарская городская клиническая больница имени Н.И. Пирогова;
- Дорожная клиническая больница ст. Самара;
- Самарская городская детская клиническая больница № 1 имени Н.Н. Ивановой;
- Самарский областной клинический кардиологический диспансер;
- Самарская областная клиническая офтальмологическая больница имени Т.И. Ерошевского;
- Самарская городская клиническая больница № 2 имени Н.А. Семашко;
- ГБУЗ «Самарский онкологический диспансер»;
- Клинический госпиталь «Мать и Дитя».

Крупнейшее лечебное учреждение Поволжья — Самарская областная клиническая больница имени В.Д. Середавина с областным перинатальным центром в её составе расположена в радиусе 2 километров от исследуемой территории.

Большинство зданий медицинских учреждений (за исключением онкологического диспансера, перинатального центра и госпиталя «Мать и Дитя») не имеет ресурса для качественного улучшения условий оказания медицинской помощи и существенного расширения мощности из-за состояния инфраструктуры.

2.7.5. Туристическая инфраструктура

Самарская область обладает благоприятными природно-климатическими условиями, на её территории расположены крупные промышленные объекты, привлекательные для бизнес-туристов, уникальные рекреационные ресурсы, а также проводятся культурные мероприятия, имеющие всероссийский и международный статус.



Серьезным толчком к увеличению туристической привлекательности Самары стало проведение Чемпионата мира по футболу FIFA 2018 в России.

Современная гостиничная инфраструктура предлагает высококачественный сервис и большое количество вариантов размещения, есть гостинцы всех уровней, начиная от гостиниц, предоставляющих набор элитных услуг и заканчивая мини-отелями эконом-класса.

В Самаре расположены гостиницы крупных мировых сетей:

- Inter Continental Hotels Group (IHG) («Holiday Inn»);
- Accor («Ibis»);
- Marriott («Renaissance»);
- Hilton («Hampton by Hilton»);
- LOTTE;
- «7 авеню».

Самара и Самарская область предлагают различные виды туризма⁴²:

- круизный;
- событийный;
- экскурсионный;
- деловой;
- лечебный;
- активный;
- промышленный.

Подробное описание данных видов туризма представлено в Приложении 2.

Согласно муниципальному геопорталу Самары на территории города разработано несколько туристических маршрутов (рисунок 44). Исследуемая территория включена в транзитную систему маршрутов от аэропорта Курумоч в исторический центр города.

Город имеет инфраструктурную базу, рассчитанную на проведение крупных международных мероприятий, что может стать основой для выхода Самары на международный рынок туристских услуг. Именно событийное направление может стать локомотивом для развития всей туристской отрасли Самары и области. Однако на территории города отсутствуют конгрессно-выставочные залы, что ограничивает процесс развития делового туризма.

Существенными проблемами, ограничивающими процесс развития рекреационно-туристического кластера, являются низкая транспортная доступность рекреационных зон, отсутствие связанности территорий в единый зелёный каркас, неэффективное использование существующего рекреационного потенциала. В частности, популярный ранее лечебно-оздоровительный туризм сегодня не имеет должной востребованности.

⁴² <http://tic-samara.ru/chem-zanyatsya/>



Таким образом, в Самаре при высоком туристском потенциале развитие туристической инфраструктуры идет недостаточно активно.



Рис. 44. Туристические маршруты города

2.8. ПРОМЫШЛЕННАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Промышленность

Промышленная инфраструктура города представлена рядом крупных промышленных предприятий, расположенных в Кировском и Промышленном районах Самары. Основную долю экономики города занимает именно промышленное производство.

Местоположение действующих промышленных предприятий города обусловлено исторически сложившимися факторами. Во время Великой Отечественной войны Самара стала запасной столицей страны, куда были вывезены многие военные и промышленные предприятия. Таким образом, на территорию нынешних районов Кировский и Промышленный было перевезено более 30 заводов, в т.ч. самолётостроительный завод «РКЦ «Прогресс», «Авиакор», моторный завод «Мотостроитель», а также приаэродромской аэродром Безымянка. Сегодня периферийная зона города по-прежнему насыщена промышленными предприятиями.

Наибольшую долю в структуре промышленного производства занимают обрабатывающие производства, в них входят (рисунок 45):

- производство прочих транспортных средств и оборудования;
- производство кокса и нефтепродуктов;
- производство электрического оборудования;
- производство химических веществ и химических продуктов;
- металлургическое производство.



Рис. 45. Структура промышленного производства г.о. Самара за 2018 г., млрд руб.

На территории городского округа сформированы и успешно функционируют индустриальный парк «Преображенка» и агропромыш-

ленный парк «Самара». Оба объекта входят в перечень стратегических инвестиционных проектов по развитию Самарской области, утвержденный распоряжением Правительства Самарской области от 09.04.2014 № 221-р.

Агропромышленный парк «Самара» расположен на Волжском шоссе, в границах рассматриваемой территории. На территории более 16 га расположены 42 тыс. м² торгово-складских помещений, более 2 000 м² офисных помещений, стоянка на 1 000 машиномест. Товарооборот агропарка составляет 730 тыс./тонн в год.

Рядом с территорией также расположен Завод приборных подшипников и офисный центр «Волжский» (рисунок 46), которые вместе являются крупным промышленным объектом с численностью рабочих мест свыше 5 тысяч и совокупным объемом налоговых отчисле-

Условные обозначения:

-  Границы г. Самара
-  Границы городских районов
-  Границы рассматриваемой территории
-  Производственные зоны
-  5 Заводы и предприятия
- 1 - ПАО «Кузнецов»
- 2 - ОАО «Экран»
- 3 - ЗАО «ЦСКБ Прогресс»
- 4 - АО «Авиакор»
- 5 - Самарская ТЭЦ
- 6 - Самарский подшипниковый завод
- 7 - Сталелитейный завод
- 8 - Опытно-экспериментальный завод алюминиевых сплавов
- 9 - Индустриальный парк «Преображенка»
- 10 - Агропромышленный парк «Самара»
- 11 - ОАО «Средневолжский станкостроительный завод»



- 12 - Нестле-Россия»
- 13 - Парфюмерно-косметическая фабрика «Весна»
- 14 - АО «Самарская кабельная компания»
- 15 - ЗАО ГК «Электроштит»
- 16 - ОАО «Куйбышевский нефтеперерабатывающий завод»
- 17 - ПАО «Салют»
- 18 - АО «Жигулевское пиво»
- 19 - ПАО «Завод им. А.М. Тарасова»
- 20 - Безымянская ТЭЦ

ний более 1 млрд рублей в год.

Рис. 46. Основные промышленные предприятия и производственные зоны

Сегодня Самара не теряет свой статус высокоразвитого промышленного города, производящего уникальную продукцию. Авиакосмическая промышленность на базе АО «РКЦ «Прогресс» по-прежнему сохраняет высокие темпы роста производимой продукции на мировом рынке.

Запрос на формирование постиндустриальной структуры экономики обуславливает необходимость формирования инновационного кластера с высокопроизводительной промышленностью.

Единственный индустриальный парк в городе на сегодняшний день — парк «Преображенка» — задает современный вектор в развитии производственного сектора деятельности города, размещая на своей территории ряд наукоемких и безопасных производств (производств без необходимости установки санитарно-защитной зоны), а также складской и логистической компании.



2.9. СИМВОЛИЧЕСКИЙ КАПИТАЛ И ЭЛЕМЕНТЫ ИДЕНТИЧНОСТИ ТЕРРИТОРИИ

2.9.1. Социокультурные аспекты развития

В целях выявления ключевых социокультурных аспектов развития территории, определяющих нематериальные ресурсы г.о. Самара, в рамках исследования проведены:

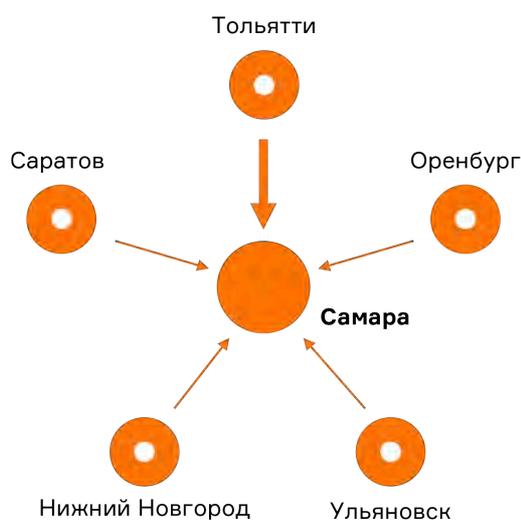
- анализ восприятия города постоянным населением и туристами;
- анализ символического капитала и элементов идентичности территории.

Анализ восприятия города постоянным населением и туристами

В целях анализа восприятия города постоянным населением и туристами проанализирована статистика поисковых запросов⁴³, составлен перечень наиболее популярных туристических дестинаций, ключевых достопримечательностей, а также определены ассоциации туристов, связанные с данными дестинациями.

По популярности в поисковых запросах к Яндексу⁴⁴ у Самары 8-е место. Самарой больше всего интересуются в соседнем агломерационном центре Тольятти, а также в Оренбурге и в Ульяновске. В Самаре аналогично ищут Тольятти, а также Москву и Уфу (рисунок 47).

Ищут этот город



Ищут в этом городе

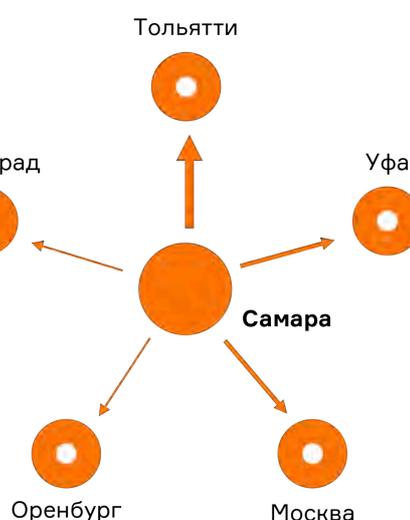


Рис. 47. География поисковых запросов

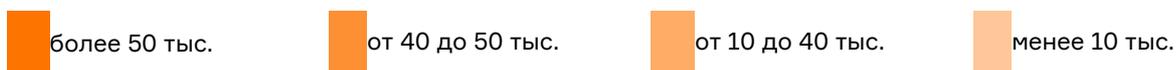
⁴³ <https://wordstat.yandex.ru/>

⁴⁴ <https://yandex.ru/company/researches/2017/cities?res=sam>.

Пользователи из других городов чаще всего упоминают Самару в поисковых запросах в связи с туризмом, логистикой и поездками по Волге. Популярны запросы о спорте и стадионе «Самара Арена». Кроме того, выделяются запросы о торговых центрах, ключевых объектах культуры и досуга, а также про самарские университеты: технический, медицинский, аэрокосмический и педагогический (таблица 5).

Таблица 5. Статистика запросов по ключевым словам

Статистика по словам	Статистика запросов
Волга	75 476
ТЦ «Амбар»	51 868
Курумоч	50 852
Крылья Советов	48 457
ТЦ «МЕГА»	45 996
ТЦ «Космопорт»	42 801
Космос	40 489
Самара Арена	26 772
Дно	21 829
Набережная	14 740
Драмтеатр	11 749
Жигулёвское	11 038
Круиз	10 478
Инновационный	8 080
Теплоход	7 866
Студенческий	7 162



Помимо торговых центров, среди организаций чаще всего ищут⁴⁵:

- банки и банкоматы;
- гостиницы;
- автосервисы, автосалоны;
- рестораны;
- сауны и бани.

⁴⁵ По данным сервиса Яндекс. Карты.



Рассмотрение Самары в окружении других городов позволяет представить каркас, в котором весьма существенна их взаимодополняемость: звездные сети становятся синергетическими. Расчленение функций позволяет дифференцировать требования к территории, на которой они осуществляются, поэтому города, обеспечившие свою привлекательность для бизнеса, резко увеличивают диапазон своих связей, вторгаясь в зоны влияния, примыкающие к весьма отдаленным городам сопоставимого уровня.

География запросов частично повторяет данные о дружеских связях г.о. Самара с другими городами⁴⁶, полученные путем анализ данных социальной сети «ВКонтакте» (рисунок 48).

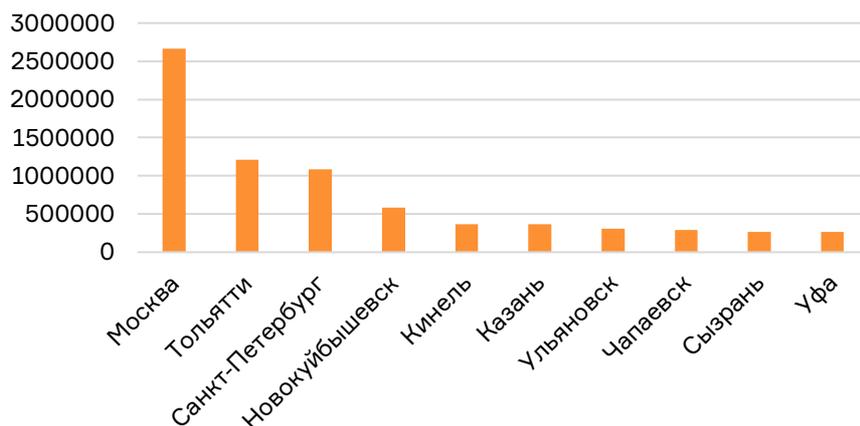


Рис. 48. Статистика дружеских связей

Например, жители города интенсивно общаются с Москвой и Санкт-Петербургом, внутри Самарской области и с некоторыми субъектами внутри ПФО (Казань, Ульяновск, Уфа).

Имиджевая характеристика Кировского района

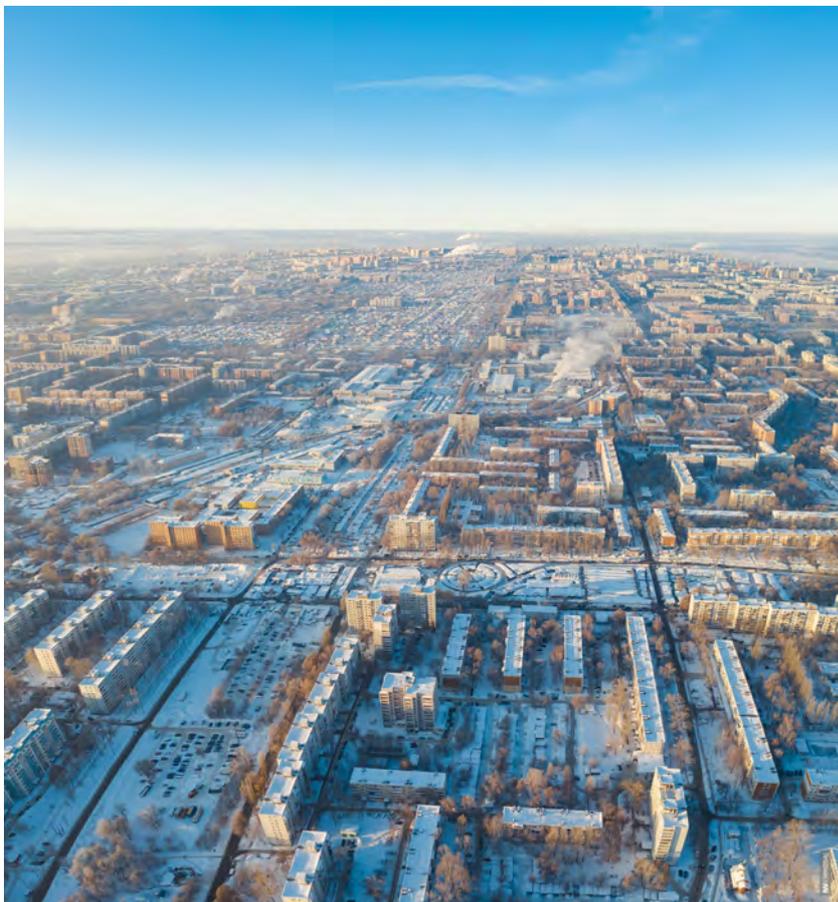
Все ключевые достопримечательности, основные туристические маршруты, в т.ч. к ЧМ 2018, охватывают центральную часть города — Самарский, Ленинский и Октябрьский районы.

Точки притяжения для всех целевых аудиторий — Самарская набережная, общественные пространства центра города (площадь Куйбышева, Струковский сад и др.). На территории Кировского и Промышленного районов как индустриальных периферийных центров города, на территорию которых в годы Второй мировой войны было перевезено более 30 заводов, наиболее крупными общественными парками являются парк «Молодёжный» и парк 50-летия Октября. Оба расположены на расстоянии 7 и 5 км от исследуемой территории.

На показатели существующего качества городской среды исследуемой территории в городском контексте влияет ряд исторических предпосылок и взаимосвязанных с ними показателей субъективного восприятия безопасности, комфортности, уровня жизни. Например, именно с Кировского района было начато строительство самарского метро, самолёт с первым космонавтом планеты Юрием

⁴⁶ По данным исследования «Виртуальное население России» — <http://webcensus.ru/>

Гагариным произвёл посадку на аэродроме Безымянка на восточной границе района. Семантика Кировского района связана с проведением футбольных матчей, возможностью заниматься спортом, проводить массовые мероприятия. Тем не менее существует представлением о том, что в данном районе в большей степени, чем в других, представлены маргинальные слои населения, встречаются высказывания об опасности района. В положительном плане оценивается высокая транспортная доступность района⁴⁷.



Кировский район⁴⁸

Таким образом, сильные стороны имиджа Кировского района связаны с накопленными компетенциями в промышленной сфере, транспортной связанностью и доступностью, спортивным потенциалом, негативные — с низким уровнем безопасности, удаленностью от центра города и знаковых объектов культурно-досуговой инфраструктуры. Сегодня Кировский район не входит в топ-10 мест, в которых хотят жить самарцы⁴⁹.

⁴⁷ Источники:

<http://drugoigorod.ru/psychocity/>

<http://drugoigorod.ru/menthalmap/>

⁴⁸ <http://iwphoto.ru/frozen-kirovsky-samara-2019/>

⁴⁹ <http://opensamara.com/results>.

Анализ символического капитала и элементов идентичности территории

Совокупность устойчивых представлений о Самаре включает:

- знаковые имена: ученых, конструкторов (Д.И.Козлов, при его участии на самарском заводе «Прогресс» была построена ракета, доставившая на орбиту земли первого в мире космонавта Ю. Гагарина), художников (И.Е. Репин, И.К. Айвазовский, В.И. Суриков), деятелей культуры (кинорежиссер Э.А. Рязанов, писатель А.Н. Толстой, музыкант С. Жуков, художники В. Логутов, А. Сяйлев, С. Шуваева), спорта (наездник Б.М. Скрипников, футболисты А. Тихонов, А. Каряка, А. Анюков, С. Игнашевич);
- местные бренды (Самарский пивзавод, шоколадная фабрика «Россия»);
- культурные практики и фестивали (Ширяевская биеннале, «Правый берег» и «Принуждение к интерпретации»);
- уникальные слова и выражения⁵⁰: сезонка — проездной в общественном транспорте; курмыши — отдаленные, заброшенные места; дно — пивоваренный завод; мужик с крыльями — монумент славы на Самарской площади.

Для топонимики исследуемой территории в контексте города Самары характерны следующие наименования:

- Радиоцентр;
- Студёный овраг;
- посёлок Мехзавода;
- Сорокины хутора;
- посёлок Яблонька;
- Лесная поляна;
- Барбошина/Барбашина поляна (поляна Фрунзе);
- Садово-дачные товарищества: «Победы Октября», «Холодок», «Нефтяник»;
- Лысая гора;
- Лесопарк «Дубки»;
- медучреждение «Дальний кумыс» (1915 г.);
- дачи купцов Соколовых и Павла Шихобалова;
- рынок «Шапито» — 1990-е;
- озеро Шишига;
- универсам «Приволжский» (1983 г.).

Особенности топонимики Кировского района

Ниже представлена характеристика трёх урбанизированных зон Кировского района, прилегающих к исследуемой территории «Самара Арена»: посёлок «Радиоцентр», «Студёный овраг — Лесная поляна», «18 км»⁵¹, составленная на основе мнений жителей по результатам анализа открытых источников (рисунок 49)⁵².

Расположенный южнее исследуемой территории посёлок Радиоцентр (численность населения — 1 тыс. человек), образовался вокруг Радиоцентра № 3 имени Коминтерна, который начал коротковолновое вещание в 1952 г. С юго-запада посёлок Радиоцентр граничил с посёлком Яблонька, который был практически полностью

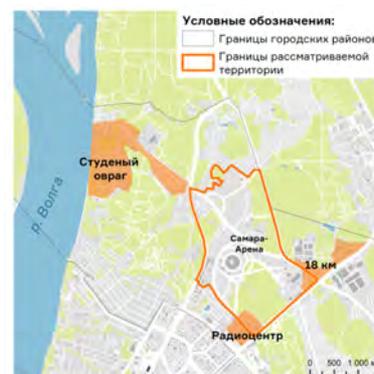
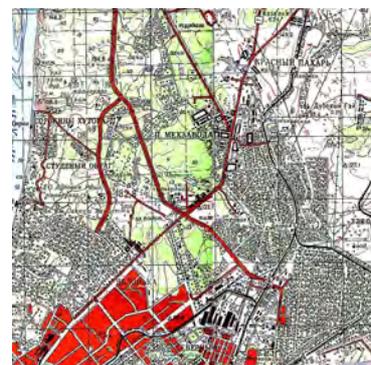


Рис. 49. Территория в окружении прилегающих микрорайонов

⁵⁰ <https://journal.tinkoff.ru/samara/>

⁵¹ По данным исследования качества жизни в микрорайонах города — <http://opensamara.com/?map=0>

⁵² Источник фотоизображения:

Исследуемая территория на карте СССР, 1989 г. — <http://www.etomesto.ru/>



снесен при строительстве Приволжского микрорайона в конце 1970-х — 1980-х гг.

В 2015 г. в посёлке Радиоцентр вновь открыли детский сад, здание которого стояло заброшенным более 10 лет. Произошло это в рамках подготовки к ЧМ-2018. Перед чемпионатом мира по футболу FIFA-2018 были снесены гаражные массивы вдоль улицы Ташкентской, здесь же появился высотный жилой комплекс. На месте строения самого Радиоцентра построили стадион «Самара Арена». К недостаткам посёлка Радиоцентр можно отнести отсутствие собственной школы, к плюсам — наличие рядом крупной озеленённой территории (природный лесопарк «Дубки»).

Расположенный западнее исследуемой территории посёлок Студёный овраг (численность населения 1,1 тыс. человек) начали осваивать под дачное малоэтажное строительство во второй половине 1930-х гг. В послевоенное время по составу проживающих здесь дачников Студёный овраг напоминал Академгородок — профессура, инженеры, музыканты, врачи, артисты и писатели. Импульс развитию этой территории придала улица Демократическая, движение по которой открылось в 1973 г. Здесь появилось несколько крупных садово-дачных товариществ: «Победы Октября», «Холодок», «Нефтяник» и т.д. Некоторые из них в 1990–2000-х гг. стали превращаться в коттеджные посёлки. В середине 2010-х гг. на улице Демократической появились несколько кварталов трёхэтажных домов (ЖК «Лесная поляна»).

Безусловным плюсом Кировского района можно считать близость реки Волги и лесных массивов (природный лесопарк «Дубки»). Из достопримечательностей района можно выделить Лысую гору и расположенный рядом пляж. Поблизости находится НФС-2 (насосно-фильтровальная станция), построенная в 1983 г. для обеспечения водой новых городских микрорайонов: Приволжского, Солнечного, 14-го и 15-го. Самая высотная достопримечательность — телебашня «Орион», полностью введённая в эксплуатацию в 2001 г. (высота — 201 м).

На территории Кировского района расположение объектов социальной инфраструктуры весьма дифференцировано. С точки зрения транспортной и пешеходной доступности территория также обладает неоднородной обеспеченностью: обеспечена медицинскими организациями, оказывающими амбулаторные услуги, объектами физкультуры и спорта и объектами культуры; не обеспечена объектами дошкольного, начального и среднего образования. Общественным транспортом обеспечена только улица Демократическая.

Наибольшей плотностью населения отличается расположенный северо-восточнее исследуемой территории посёлок 18-й километр (численность населения 2,7 тыс. человек), своим существованием он обязан ГПЗ-4 (государственный подшипниковый завод), построенному в конце 1953 г. Одновременно здесь был построен рабочий посёлок, который к концу 1950-х гг. состоял из 7 двухэтажных домов. Интенсификация производства предопределила рост посёлка и развитие инфраструктуры. В 1962–1970 гг. здесь были открыты школа и детский сад, стадион «Спутник» и клуб на 400 мест. Завод приборных подшипников пережил 1990-е гг., он существует по сей день. Жилищное строительство в микрорайоне не велось с 1993 по 2009 г., затем территория стадиона «Спутник» была застроена высотными домами. Сейчас на территории строится ЖК «Рассвет».

К сильным сторонам локации в контексте района можно отнести близость крупного ТРЦ «Московский» с аквапарком. К слабым сторонам — удалённость от исторического центра и транспортные проблемы на Московском шоссе в пиковые нагрузки.

2.9.2. Спортивная идентичность Самары

Спортивная история Самары в первую очередь ассоциируется с футбольным клубом «Крылья Советов», который на данный момент арендует «Самара Арена» для проведения домашних матчей. С клубом связано множество знаковых имен легендарных футболистов, многие из них были его воспитанниками, в этот список входят Андрей Канчельскис, Андрей Тихонов, Андрей Каряка, Сергей Игнашевич, Александр Аноков, Денис Колодин.

Тем не менее спортивная жизнь Самары более многогранна.

Самарская область стала родиной для двух олимпийских чемпионов: 4-кратного олимпийского чемпиона и 8-кратный призёра Олимпийских игр Алексея Немова и двукратного олимпийского чемпиона и бронзового призёра Олимпийских игр по боксу Олега Саитова.

Ментальная карта с ранжирование спортсменов по упоминаемости представлена на рисунке 50.

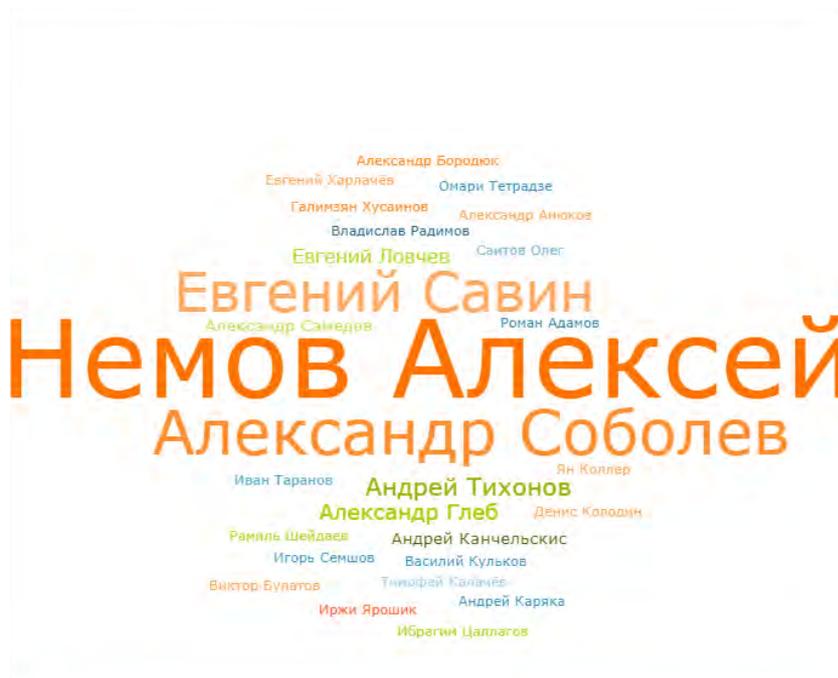


Рис. 50. Ключевые спортсмены Самары

В Самаре высока заинтересованность горожан в спортивных мероприятиях различного уровня. Например, в 2000-е средняя посещаемость составила около 25 000 человек при вместимости стадиона «Металлург» в 30 250 человек, учитывая гостевой сектор, что говорит о небольшом количестве свободных мест (около 2000) и характеризует масштаб поддержки болельщиков.

Подтверждая географию межгородских интересов с городами ПФО и внутри агломерации, принципиальными соперниками «Крылья Советов» являются клубы «Оренбург» и «Рубин». Главные соперники самарцев — болельщики тольяттинской «Лады».

В Самаре также функционирует баскетбольный клуб «Самарские Крылья», двукратный обладатель Кубка России, однако на сегодняшний день клуб не выступает в единой лиге, так как его стадион вмещает менее 3000 человек, что не соответствует принятым регламентам. В данный момент строится новый дворец спорта ЦСК ВВС (в центре города на улице Молодогвардейской).

Клуб по пляжному футболу «Крылья Советов», несколько раз занимавший верхние строчки чемпионата России, играет на стадионе «Волга».

Помимо вышеперечисленных клубов в городе имеются диверсифицированные спортивные общества, популярен квадроспорт.

Собирательный образ спортивной идентичности Самары представлен на рисунке 50.



Рис. 51. Ключевые спортивные символы Самары

2.9.3. Городской календарь событий

По результатам анализа городского календаря событий⁵³ можно сделать следующие выводы:

- превалирование институциональной культурной сферы (театр, кино, опера), спорта и креативных индустрий по количеству мероприятий по отношению к мероприятиям развлекательного формата (рисунок 52);
- насыщенность событийного календаря в межсезонье (весна, осень) по сравнению с зимним и летним периодами (рисунок 53);
- масштаб фестивалей нового формата отражает идентичность и уникальность Самары в области современного искусства и музыки.

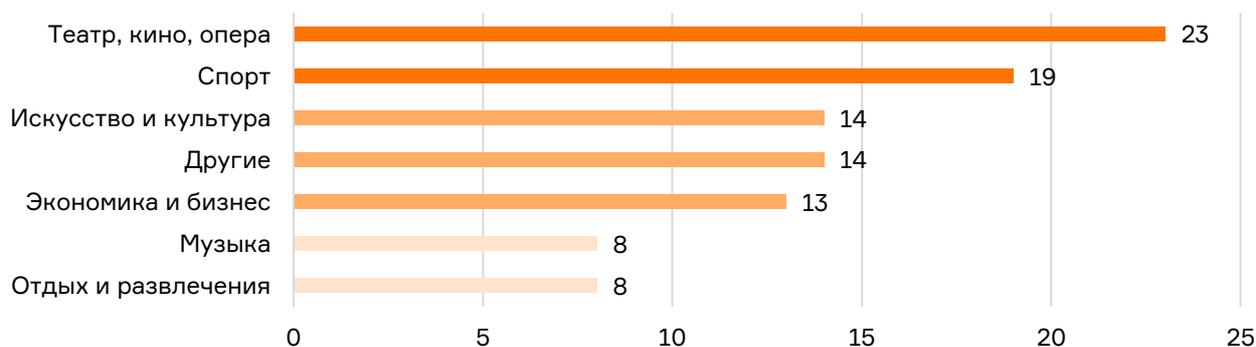


Рис. 52. Количество и формат городских мероприятий

⁵³ По данным открытых источников на конец 2019 г.

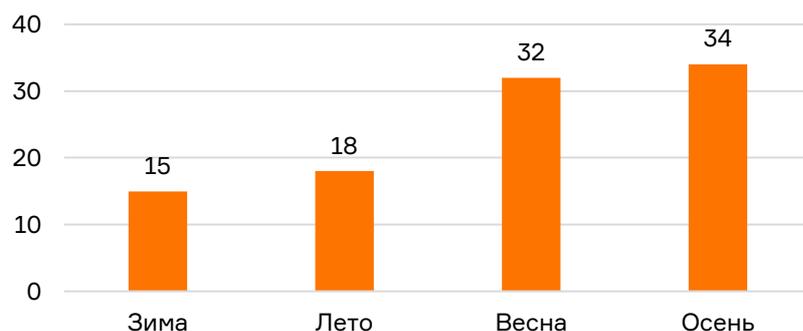


Рис. 53. Сезонность мероприятий

Несмотря на смешанный сезонный график, события проходят нерегулярно и не охватывают все разнообразие промышленной истории, культуры и архитектуры города, а также отдельных районов, не включают кросс-масштабных мероприятий в рамках агломерации.

Формирование разнообразного культурно-событийного программирования Кировского района, диверсифицированной инфраструктуры повседневной жизни, в т.ч. площадок современного искусства, мест проведения массовых культурных мероприятий может стать одним из направлений развития исследуемой территории.

2.9.4. Факторы, влияющие на формирование идентичности Самары и исследуемой территории

Анализ историко-культурного своеобразия города, восприятия его местными жителями и туристами, событийной программы позволяет определить перечень структурных и символических факторов, влияющих на формирование городской идентичности (таблица 6).

Таблица 6. Факторы, влияющие на формирование идентичности

Структурные (или стабильные)	Символические (изменяемые в долгосрочной перспективе)
<ul style="list-style-type: none"> ■ Тюркское название «Самара». ■ Мультикультурализм. ■ Транзитное положение в центре торговых путей. ■ Крупнейший транспортный узел Поволжья. ■ Оборонительная, транспортная и промысловая роль реки Волги. ■ Пространственная роль реки Волги — ось урбанизированного каркаса. ■ Дисперсность городских локальных центров, значительно отдаленных друг от друга. ■ Промышленный центр региона с сильным научно-образовательным комплексом, ведущий центр аэрокосмической промышленности. ■ Архитектурное своеобразие. ■ Природно-рекреационный потенциал. ■ Курортный образ жизни при благоприятном деловом климате. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Волга и набережная как основные аттракторы для местных жителей и туристов. ■ Популярность спорта. ■ Самый известный спортивный клуб — «Крылья Советов». ■ Образовательный имидж Самары. ■ Площадь Куйбышева — самая большая площадь в Европе. ■ Знаковые художественные произведения (картина «Бурлаки на Волге», 7-я Ленинградская симфония Д.Д. Шостаковича (впервые исполнена в Самаре в 1942 г.), сериал «Тревожные ночи в Самаре» (1970 г.). ■ Уникальные фестивали (Ширяевская биеннале современного искусства — единственная деревенская биеннале в мире, «Метафест», «ТомСойерФест», «ВолгаФест», «Модерн в облаках», «Грушинский фестиваль», «Рок над Волгой» и т.д.).



Собирательный образ символического капитала Самары с выделением элементов идентичности, влияющих на формирование ключевой идеи развития исследуемой территории, представлен на рисунке 54.

Ключевыми элементами являются:

- Волга;
- Космопорт;
- космос;
- Самара Арена;
- инновационный;
- студенческий;
- Аэрокосмический университет;
- Агропарк.



Рис. 54. Собирательный образ символического капитала территории

Особенности символического капитала г. Самара и исследуемой территории включают как нематериальные составляющие, связанные с историей развития города, промышленной ролью периферийных зон, топонимикой Кировского района, известными именами спортсменов и деятелей культуры и искусства, насыщенностью и своеобразием городского календаря событий, так и с материальными составляющими, взаимосвязанными с функциональной специализацией города, такими как:

- промышленные предприятия Кировского района, существующий негативный фон общественного восприятия района и потенциал формирования новой идентичности, связанный

с аэрокосмическим профилем, спортом и событиями международной значимости;

- транспортный узел речного, железнодорожного, автомобильного, авиационного видов транспорта, крупный логистический центр;
- торговая и предпринимательская функция города в целом, связанная с развитой сетью торговых связей и Кировский район, имеющий предпосылки для развития проектных предпринимательских инициатив;
- образовательная, культурная столица, обладающая своеобразием архитектурного облика и развитым человеческим капиталом;
- природное окружение и наличие на прилегающей территории природных объектов (Лысая гора и природный лесопарк «Дубки»).

В собирательном образе символического капитала отражены ключевые элементы идентичности, связанные с местоположением, природным своеобразием, развитием инноваций, образования и науки, которые являются базовыми предпосылками для развития городской среды нового качества, объединенных общим сценарием развития.



2.10. МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

2.10.1. Анализ государственных и муниципальных программ

В целях оценки реализации органами исполнительной власти мероприятий по улучшению жилищных условий горожан проведён анализ действующих государственных и муниципальных программ.

На территории города действуют 3 муниципальные программы:

- «Молодой семье — доступное жильё»;
- «Обеспечение жильём работников муниципальных учреждений г.о. Самара»;
- «Стимулирование развития жилищного строительства в г.о. Самара».

Согласно сводному годовому докладу о ходе реализации и об оценке эффективности программ г.о. Самара за 2018 г.⁵⁴ администрации г.о. Самара в рамках этих программ были выполнены следующие мероприятия:

- выдано и реализовано 153 свидетельства молодым семьям о праве на получение социальной выплаты на приобретение жилья или создание объекта ИЖС;
- 172 молодых семьи получили социальную выплату на приобретение жилья или создание объекта ИЖС;
- выдано и реализовано 9 свидетельств на получение социальной выплаты на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома за счёт средств бюджета г.о. Самара;
- введён в эксплуатацию детский сад на 230 мест в жилом районе «Волгарь»;
- введён в эксплуатацию детский сад на 350 мест в микрорайоне «Крутые Ключи»;
- закуплены 42 квартиры для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

По состоянию на 2019 г. 164 жилых дома были включены в государственную программу Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2021 г.⁵⁵. По итогам программы в 2018 г. было переселено 285 человек из аварийных жилых помещений общей площадью 5,3 тыс. м²⁵⁶.

⁵⁴ Сводный годовой доклад о ходе реализации и об оценке эффективности программ городского округа Самара за 2018 г.

⁵⁵ https://samadm.ru/authority/the_department_for_property_management/current-information-on-resettlement-of-citizens-from-emergency-housing-fund-on-the-territory-of-sama/

⁵⁶ Годовой отчет о ходе реализации и оценке эффективности реализации государственной программы за 2018 год.



В 2018 г. граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, насчитывалось 18 619 человек, что на 2,9% больше по сравнению с 2017 г. (в 2017 г. — 18 098 чел.).

В Кировском и Красноглинском районах, в пределах которых расположена рассматриваемая территория, преобладали двухкомнатные квартиры.

Согласно социологическому исследованию⁵⁷, типологическое распределение жилья в г. Самаре выглядело следующим образом:

- почти половина жилого фонда — двухкомнатные квартиры (45–46%);
- трёхкомнатные квартиры — (28%);
- однокомнатные квартиры или частные дома (22%).

Таким образом, на территории города доминируют двухкомнатные квартиры, что в некоторой мере может повышать спрос на более качественное жильё аналогичного формата.

2.10.2. Анализ рынка жилой недвижимости

Всего на территории города и на прилегающих территориях на конец 2019 г. было в продаже 68 жилых комплексов, из них 22 дома введены в эксплуатацию.

Совокупная жилая площадь строящихся домов – 1 544,69 тыс. м² (27 637 квартир), средняя площадь квартир — 58,74 м²⁵⁸.

По данным сайта Дом.РФ⁵⁹ на территории города расположено 18 домов, признанных проблемными.

Наибольшее количество первичных предложений продажи расположено в Куйбышевском и Красноглинском районах, где в основном представлены проекты комфорт- и эконом-класса (рисунок 55). Если рассматривать соотношение стоимости квадратного метра и количества жилых комплексов, большая часть комплексов относится к диапазону 40 000–60 000 руб./м² (рисунок 56). Малое количество проектов стоимостью от 80 000 руб. за 1 м², говорит о том, что горожане предпочитают приобретать более доступные варианты, а рынок высококлассных предложений ограничен.

⁵⁷ Отчет о научно исследовательской работе по теме: «Проведение исследований рынка жилой недвижимости и комплексного анализа эффективности решения проблем обманутых дольщиков на территории Самарской области на основе социологического опроса граждан с выборкой в две с половиной тысячи опрошиваемых»

⁵⁸ <https://erzrf.ru/?region=samarskaya-oblast®ionKey=144745001&costType=1>

⁵⁹ <https://наш.дом.рф/>



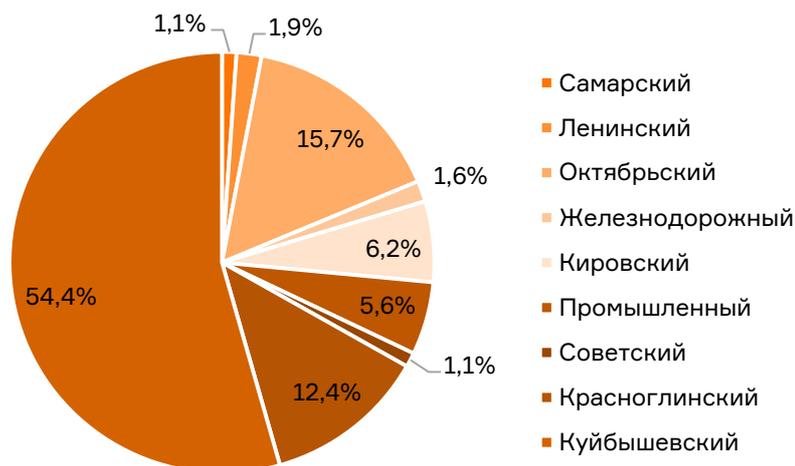


Рис. 55. Структура первичных предложений в открытой продаже в разрезе административных районов

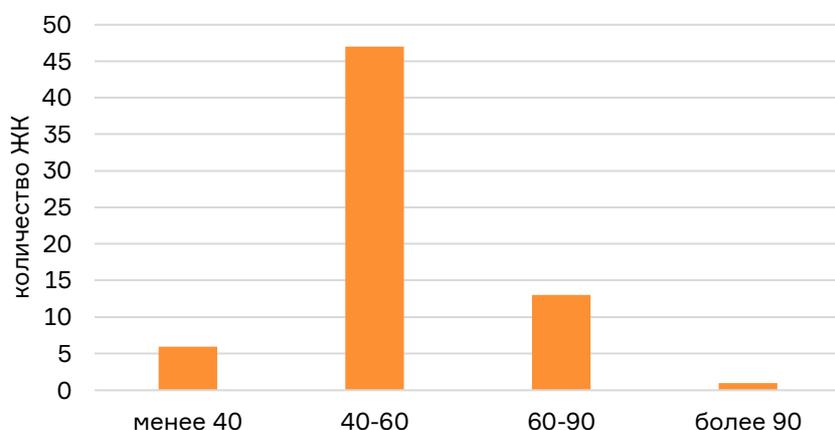


Рис. 56. Соотношение средней стоимости м² и количества жилых комплексов

В городе реализуется единственный проект элит-класса — ЖК «Гранд Империяль», средняя стоимость 1 м² квартиры составляет 116 850 руб. В проекте предусмотрены террасы, пентхаусы, развитая внутренняя инфраструктура, консьерж-сервис. Аналогов такому проекту в пределах Самары нет. Комплекс будет вводиться в эксплуатацию поэтапно: 1-й этап в IV квартале 2021 г., 2 этап в IV квартале 2024 г.

Также на территории города возводится комплекс премиум-класса — «Парус». Комплекс расположен на берегу Волги, проектом предусмотрены закрытый охраняемый двор и круглосуточный консьерж-сервис. Ввод в эксплуатацию запланирован в IV квартале 2020 г. Средняя стоимость 1 м² — 82 623 руб.

К бизнес-классу относятся только 2 жилых комплекса, остальные комплексы — комфорт- и эконом-класса. Основной объем жилых комплексов имеет среднюю стоимость 1 м² от 40 000 до 60 000 руб.

Наибольший объем жилой площади имеют 2 жилых комплекса — «Волгарь» и «Новая Самара» (129 414 и 211 680 м² соответственно). Оба комплекса относятся к эконом-классу, представляют собой жилые районы, расположенные на удалении от центра города, оснащенные социальной и коммерческой инфраструктурой.

В структуре потребительских предпочтений, по данным исследования 2016 г., самым востребованным типом жилья являлась квартира в многоквартирном доме (70%), доля загородной недвижимости



ЖК «Гранд Империяль»



ЖК «Парус»

в структуре предпочтений составляет 18%, ещё 12% опрошенных ориентируются на ИЖС в черте города. По предпочитаемым сегментам жилой недвижимости в целом по Самарской области платежеспособное население, которые планирует приобрести/получить недвижимость, ориентируется в равной мере на вторичное и первичное жильё (сумма составляет по 40% для обоих типов), реже рассматриваются различные варианты ИЖС (суммарно 25%).

Согласно аналитическому исследованию «10 лучших практик жилищного строительства: комфортная среда. Приволжский федеральный округ» в рейтинг проектов с высоким рейтингом комфортности среды вошли 6 жилых комплексов, расположенных на территории Самары:

- ЖК «Фаворит»;
- ЖК «Желябово»;
- ЖК «Парк Победы»;
- ЖК «Ботанический»;
- ЖК «Изумрудный»;
- ЖК «Олимпия-парк».

«Уровень комфортности городской среды — совокупность условий для удовлетворения основополагающих жизненных запросов, определяющих уровень и качество жизнедеятельности человека и формирующих его отношение к городу и системе управления»⁶⁰.

Расположенное в непосредственной близости от исследуемой территории жильё преимущественно относится к эконом- и комфорт-классу. Здесь реализуются проекты квартальной и комплексной застройки, как высотной, так и мало-/среднеэтажной. Доступная стоимость расположенного в этой локации жилья связана в первую очередь с удаленностью от центральных районов города. В то же время близость двух основных городских магистралей: Московского шоссе и улицы Ново-Садовой, — позволяет добираться до географического и исторического центра города по прямой. Развитие дорожной инфраструктуры, реконструкция магистралей и строительство новых развязок за последние 5 лет повысило транспортную доступность этой локации. Если развитие инфраструктуры в этом направлении продолжится, у территории появятся новые возможности для развития и капитализации.

Рынок первичной жилой недвижимости насыщен предложениями эконом- и комфорт-класса, причем многие комплексы оснащены упрощенными характеристиками и внутренней инфраструктурой.

В городе наблюдается нехватка качественных и концептуально продуманных проектов в сфере жилой недвижимости с невысокой стоимостью.

Таким образом, увеличение количества первичных предложений более высокого класса недвижимости будет не востребовано, так как невысокий уровень жизни и большое количество более доступных предложений склоняют рынок в пользу комфорт- и эконом-класса⁶¹.



ЖК «Волгарь»



ЖК «Новая Самара»

⁶⁰ «10 лучших практик жилищного строительства: комфортная среда. Приволжский федеральный округ».

⁶¹ Источники фотоизображений:

2.11. МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

2.11.1. Анализ рынка торговой недвижимости

Ещё 10–15 лет назад Самара испытывала нехватку высококлассных объектов коммерческой недвижимости. В настоящее время в городе активно возводят современные офисные и торговые центры. В последние годы Самара является лидером рейтинга российских городов-миллионников по обеспеченности населения торговыми площадями, показатель составляет 688 м²/1000 чел., а 2-е и 3-е место разделили Екатеринбург и Нижний Новгород, с показателями 636 м²/1000 чел. и 534 м²/1000 чел. соответственно. Далее в рейтинге городов-миллионников по обеспеченности торговыми площадями следуют Санкт-Петербург (528 м²/1000 чел.) и Москва (510 м²/1000 чел.)⁶².

Совокупный объем торговых площадей Самары образуют следующие типы помещений:

- отдельно стоящие здания торговой функции — торговые центры и торгово-развлекательные центры;
- встроенно-пристроенные помещения на первых этажах жилых домов торгового назначения формата street-retail.

Анализ предложений аренды в торговых центрах

Совокупная площадь всех крупноформатных торговых объектов г. о. Самара (ТЦ), по данным на 2019 г., составляет около 1 млн м² (не включая ТЦ во встроенно-пристроенных площадях, объекты площадью менее 4 тыс. м² и рынки).

Около 18% всех торговых центров Самары — старые объекты, введенные в эксплуатацию или реконструированные до 2000 г., в большинстве не имеющие концептуальной идеи и с невысокой заполняемостью.

Основной пик строительства ТЦ пришёлся на период с 2000 по 2010 г. Объекты, построенные в этот период, составляют 52% от общего количества действующих ТЦ в Самаре. Торговые центры с годом ввода после 2010 г. составляют около 30%.

ЖК «Гранд Империяль» — <https://гранд-империяль.рф/>

ЖК «Парус» — <http://жкпарус.рф/>

ЖК «Волгарь» — <https://www.amond.ru/kompaniya/portfolio/galereya/foto/>

ЖК «Новая Самара» — <https://new-samara.ru/foto/>



ТРК «Амбар»



ТЦ «Молот»

⁶² <https://www.knightfrank.ru/news/Самара-второй-год-подряд-самый-обеспеченный-ТЦ-город-013160.aspx>.

В 2019 г. произошло открытие крупноформатного ТРЦ «Эль Рио» на Московском шоссе с арендопригодной площадью (GLA) более 38 тыс. м².

Более 81% от общей площади от общей площади всех ТЦ города представлены в крупноформатных суперокружных ТРЦ — «Московский», «Вива Лэнд», «Космопорт», «Парк Хаус», «Мега», «Аврора», «Амбар» «Good'OK»; только 12% приходится на окружные и 7% — на районные (рисунок 57).

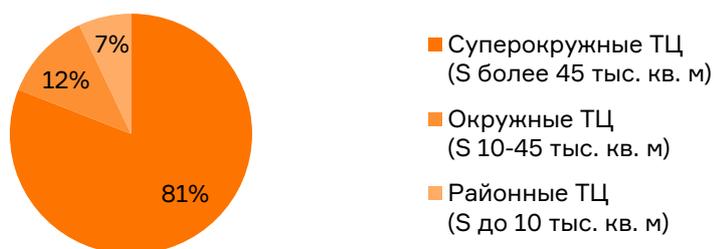


Рис. 57. Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара, по состоянию на I квартал 2019 г., % от общей площади

Таблица 7. Общие сведения о рынке торговой недвижимости г. Самара в 2019 г.

Показатели	Рынок аренды	Рынок продажи
Количество предложений торговой недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, шт.	1 081	290
Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, м ²	304 543	64 875
Средняя площадь объекта торговой недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, м ²	218	224

По информации из открытых источников, показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам 2019 г. в среднем составил 9,9% от арендопригодной площади (далее — GLA) ТЦ.

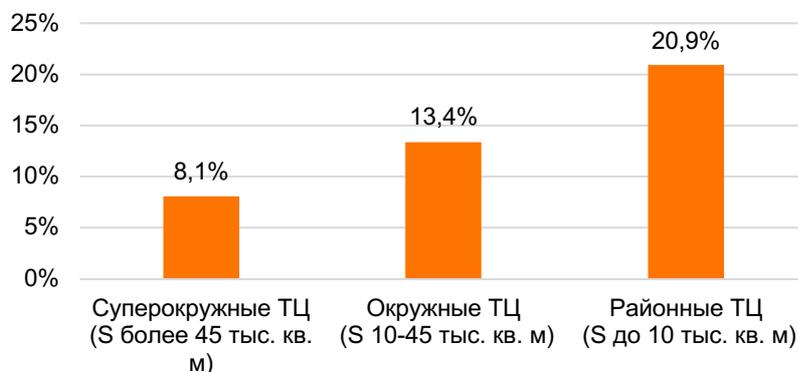


Рис. 58. Уровень вакантных площадей в крупноформатных ТЦ/ТРЦ г. Самара, % от GLA

Средняя арендная ставка в 2019 г. в зависимости от типа варьирует от 8 736 руб./м²/год до 72 000 тыс. руб./м²/год за типовую торговую секцию. Наиболее высокие ставки присущи суперокружным ТЦ, наиболее низкие — ТЦ районного формата.

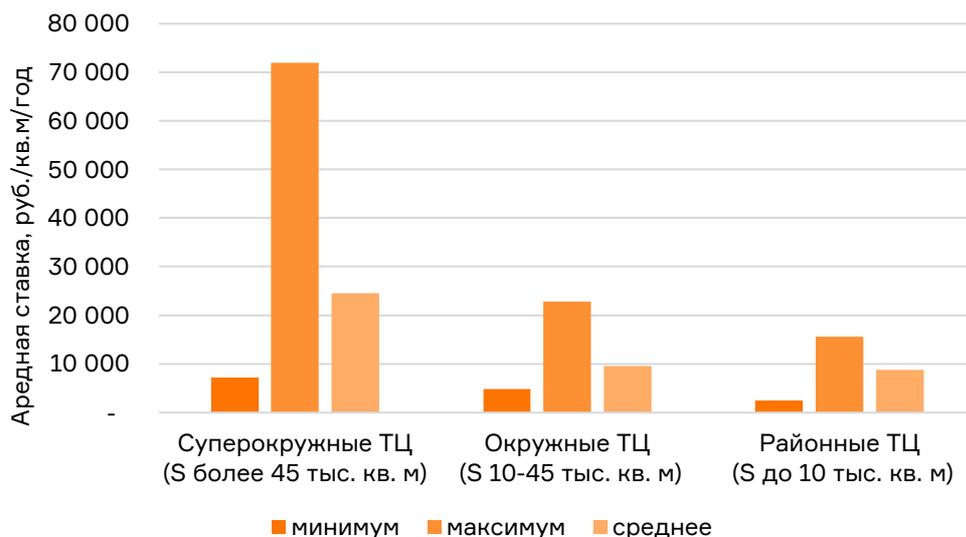


Рис. 59. Максимальное, минимальное и среднее значение арендной ставки торговых помещений в торговых центрах г. Самара в I квартале 2019 г., руб./м²/год, вкл. НДС

Таблица 8. Общие сведения о суперокрыжных ТЦ, расположенных рядом с исследуемой территорией.

Название объекта	Тип объекта	Девелопер	Адрес	Якорные арендаторы	Общая площадь, м ²	Год ввода/реконструкции
ТРЦ «Эль-РИО»	Суперокрыжной	Tashir Group	Московское шоссе, 205	«Лента», «Детский мир», «Zoom cinema»	88 360	IV квартал 2019 г.
ТРК «Московский»	Суперокрыжной	Группа Компаний «Виктор и Ко»	Московское шоссе, 18 км, 25	«Карофильм», рынок «Фермерский квартал», «М.Видео»; спорттовары «Спортмастер», сеть магазинов товаров для детей «Детский мир», аквапарк, океанариум	154 000	Смена концепции 2018–2019 гг.
ТРЦ «МЕГА»	Суперокрыжной	Мега	Московское шоссе, 24 км, 5	«ИКЕА», «Ашан», «Леруа Мерлен», «М.Видео»; «Спортмастер», «Детский мир», «Кидбург»	130 000	IV квартал 2011 г.

ТЦ в вышеприведенной таблице включают развлекательную инфраструктуру, что положительно влияет на посещаемость и позволяет поддерживать концепцию семейных ТЦ.

Таблица 9. Развлекательная инфраструктура в суперокружных ТЦ

Тип объекта	Название	Расположение
Детский парк	Кидбург	ТРЦ «МЕГА»
Кинотеатр	Карофильм	ТРК «Московский»
	Zoom cinema	ТРЦ «Эль Рио»
Океанариум	Самарский океанариум	ТРК «Московский»
Аквапарк	Виктория	ТРК «Московский»

Аренда торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата

В IV квартале 2019 г. в сегменте аренды торговых помещений Самары встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города 21% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего торговой площади в Красноглинском и Куйбышевском районах (4 и 3% соответственно) (рисунок 60).

Совокупный объем предложения торговых площадей встроенно-пристроенного формата в аренду в 2019 г. составил около 200 тыс. м².



Встроенные помещения

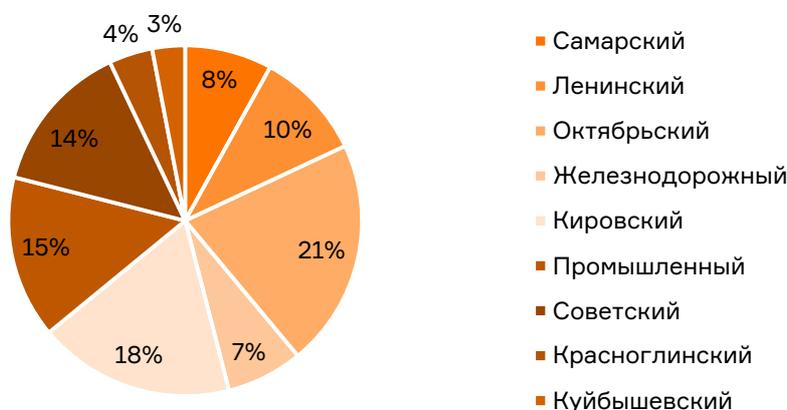


Рис. 60. Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самары в аренду по административным районам по состоянию на 2019 г., % от общего количества в шт.

Средняя арендная ставка по городу на торговые площади встроенно-пристроенного формата в 2019 г. составила 8 436 руб./м²/год, минимальное значение — 2 400 руб./м²/год, максимальное — 18 804 руб./м²/год.

В Кировском районе сосредоточены самые дешевые предложения сдачи в аренду — 2 400 руб./м²/год, однако средняя арендная ставка в районе близка к общегородскому значению.

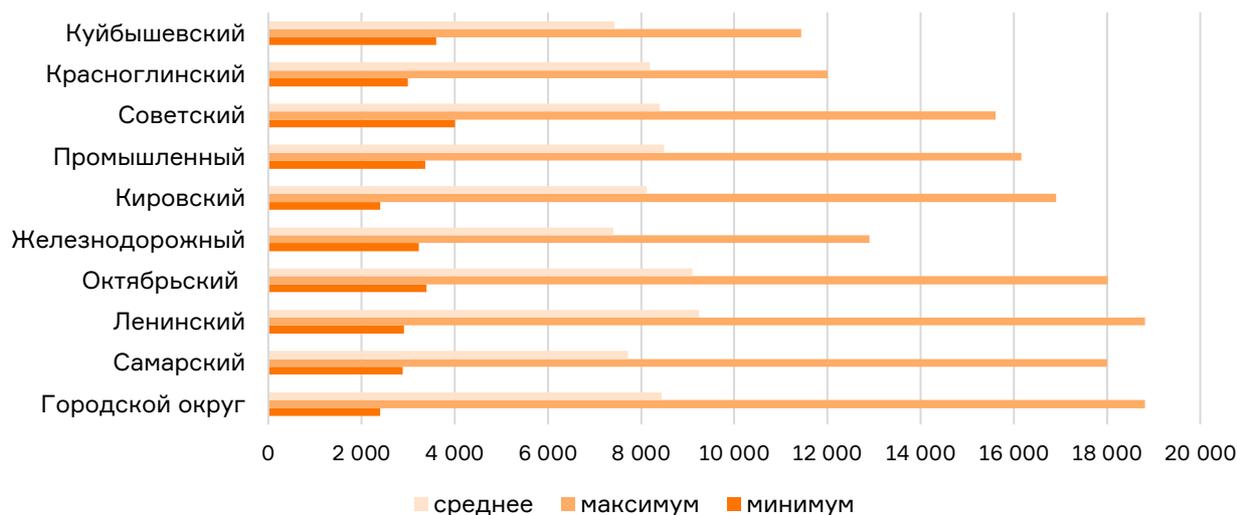


Рис. 61. Максимальное, минимальное и среднее значения арендной ставки объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самары по административным районам в 2019 г., руб./м²/год

Продажа торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата

Совокупный объем предложения предложений продажи торговых площадей встроенно-пристроенного формата в 2019 г. составил около 64,8 тыс. м².

В структуре предложений по размеру площади торговых объектов на продажу по-прежнему преобладают помещения небольших площадей — от 51 до 250 м² (61% от общего количества в штуках).



Рис. 62. Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самары на продажу по общей площади в 2019 г., % от общего количества в шт.

По данным за 2019 г., средняя цена продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара составляет 62 403 руб./м², где минимальная стоимость – 22 105 руб./м² (Промышленный район) и максимальная 113 158 руб./м² (Самарский район).

В Кировском районе минимальная стоимость составляет 30 000 руб./м², что выше общегородского значения, максимальная стоимость равна 101 781 руб./м², однако средняя стоимость 1 м² чуть ниже среднего значения по городу и составляет 60 539 руб./м².

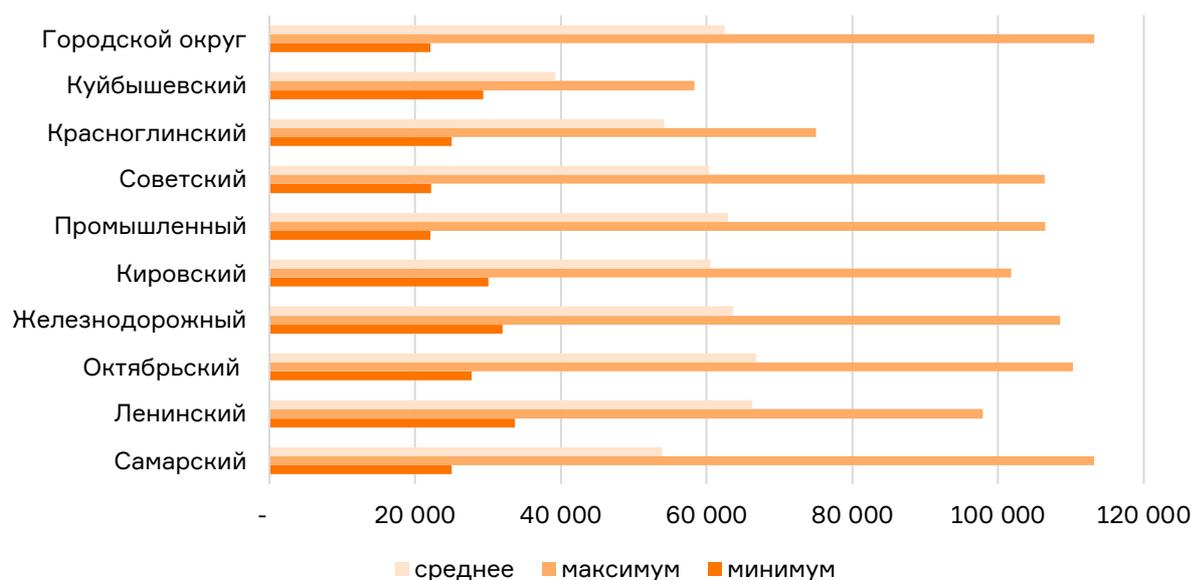


Рис. 63. Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов торговой недвижимости встроено-пристроенного формата г. Самара по административным районам в 2019 г., руб./1 м²

Рынок торговой недвижимости разнообразен, насыщен предложениями в разноформатных ТЦ и предложениями встроено-пристроенного формата. Являясь лидером рейтинга российских городов-миллионников по обеспеченности населения торговыми площадями, город не испытывает нехватку в торговых площадях, несмотря на высокую заполняемость нынешних ТЦ⁶³.

Учитывая изложенное, можно сделать следующие выводы:

- рынок торговой недвижимости разнообразен, насыщен предложениями разноформатных ТЦ и предложениями встроено-пристроенного формата;
- являясь лидером рейтинга российских городов-миллионников по обеспеченности населения торговыми площадями, город не испытывает нехватку в торговых площадях, несмотря на высокую заполняемость нынешних ТЦ;
- исследуемая территория и прилегающие районы города обеспечены современными торгово-развлекательными объектами.

2.11.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости

Рынок складских услуг Самары представлен неоднородным предложением. В большинстве складская недвижимость — это старые неотапливаемые помещения, сосредоточенные в промышленных зонах города. В целом в Самаре сформировались две крупные складские зоны. Первая — в районе Заводского шоссе, где ещё с советских времен традиционно располагаются старые складские

⁶³ Источники фотоизображений:

ТРК «Амбар» — <http://trkambar.ru/o-torgovom-komplekse/>

ТЦ «Молот» — <https://avatars.mds.yandex.net/get-altay/248099/2a000015c20ef345e80a9bb89a4c92f39e0/XXL>

Встроенные помещения — <https://samara.cian.ru/rent/commercial/200131264/>

базы. Вторая — в районе Кинельской трассы, которая приводит в Самару грузопотоки со всей России. Именно здесь в своё время оказалось много земельных участков промышленного назначения. Сейчас в этом районе построены наиболее качественные склады — базы компаний «Балтика», заводов «PepsiCola» и «Coca-Cola», а также местного логиста СЛК (ОАО «Средневожская Логистическая Компания»).



Производственно-складское помещение

Склады и производства небольших размеров, которые используют в своей работе малые предприятия Самары, преимущественно сгруппированы в районе улицы Товарной в Кировском районе, в районе ул. Верхне-Карьерной в Железнодорожном, и в районе пос. Кряж в Куйбышевском районе и в Советской районе на Заводском шоссе. В целом логика размещения этого производственно-складского сегмента Самары обусловлена расположением путей Куйбышевской железной дороги.

Таблица 10. Общие сведения о рынке производственно-складской недвижимости г. Самара в 2019 г.

Показатели	Рынок аренды	Рынок продажи
Количество предложений производственно-складской недвижимости г. Самара, выставленной на рынке	433	138
Общая площадь производственно-складской недвижимости г. Самара, выставленной на рынке	261 886	376 122
Средняя площадь выставленного на рынке объекта производственно-складской недвижимости г. Самара	605	2 726

Аренда производственно-складской недвижимости

Структура экспозиции неклассифицируемых производственно-складских площадей в Самаре в 2019 г. является стабильной. Рынок продажи по количеству примерно в 3,5 раза меньше рынка аренды производственно-складской недвижимости. Максимальное количество объектов предлагается в отдаленных от делового района зонах города — Советском (31%) и Кировском (26%) районах — район Заводского шоссе и ул. Товарная. В центральных районах предложения представляют собой либо складские площади при магазинах, либо подвальные помещения. Объектов данного типа на рынке Самары традиционно очень мало.

Совокупный объем предложений производственно-складской недвижимости в аренду в 2019 г. составил около 261,8 тыс. м².

В структуре аренды производственно-складских объектов 55% занимают объекты площадью от 201 до 1000 м² — наиболее востребованная площадь для этого сегмента, 30% — объекты менее 200 м² — в основном это мастерские и склады, свыше 1000 м² — 12% предложений — крупные производственные и складские комплексы (рисунок 64). Средний размер производственно-складской недвижимости, выставленной в аренду в 2019 г., составляет 605 м².

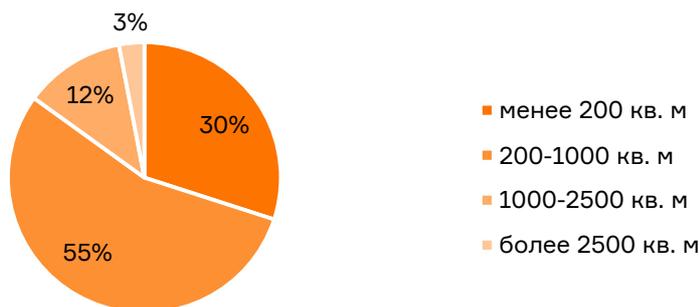


Рис. 64. Структура предложений производственно-складских объектов в аренду в зависимости от площади в 2019 г., % от количества в штуках предложения

В 2019 г. среднее значение арендной ставки по городу составило 2 496 руб./м²/год, в Кировском районе средняя арендная ставка ненамного превышает общегородское значение и составляет 2 592 руб./м²/год.

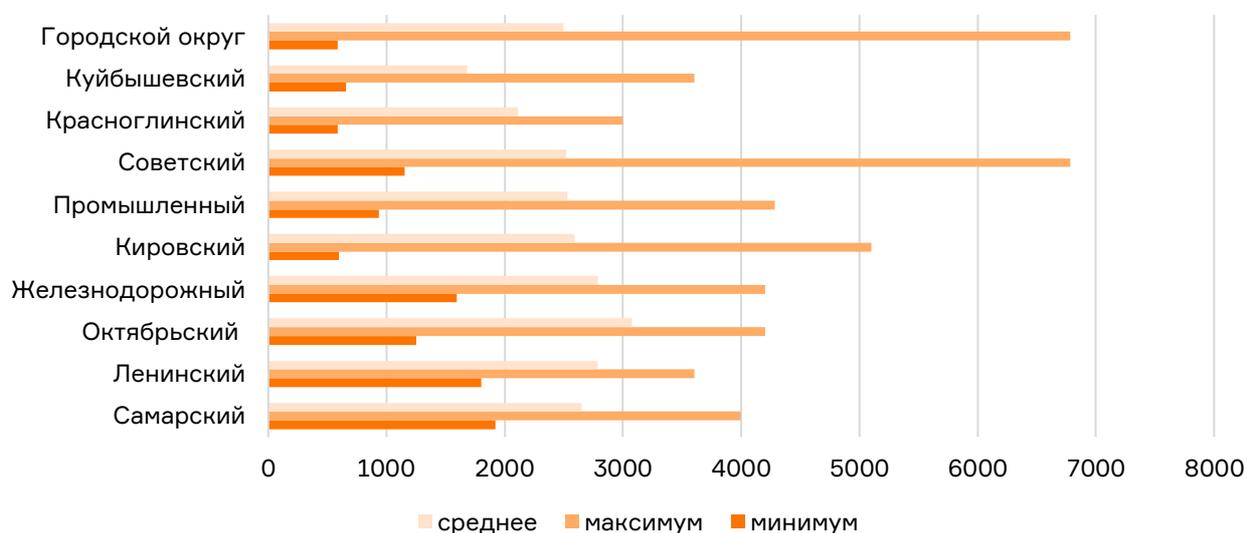


Рис. 65. Максимальное, минимальное и среднее значения арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости г. Самара по административным районам в 2019 г., руб./м²/год

Продажа производственно-складской недвижимости

Общий объем экспозиции производственно-складских объектов на продажу по количеству объектов в Самара традиционно примерно в 3,5 раза меньше объема экспозиции в аренду. С позиции распределения по административным районам максимальное количество предложений на продажу производственно-складских объектов в конце 2019 г. приходится на три крупнейших района города: Кировский, Советский и Куйбышевский — 22%, 21% и 20% соответственно (рисунок 66). В Самарском и Октябрьском районах предложения отсутствуют.

Совокупный объем предложений производственно-складской недвижимости на продажу в 2019 г. составил около 376,1 тыс. м².

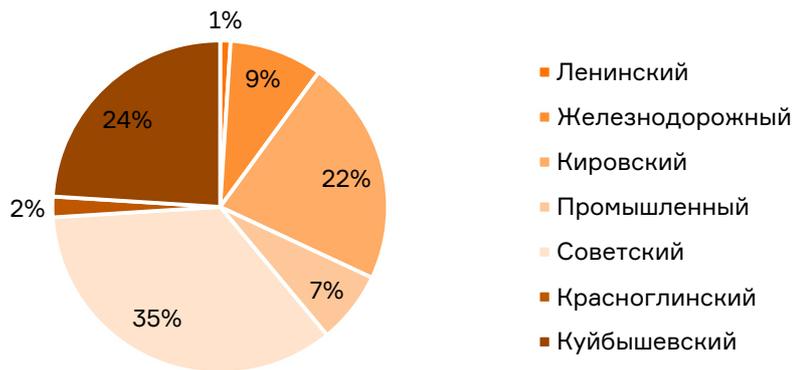


Рис. 66. Структура предложения объектов производственно-складской недвижимости на продажу по административным районам в 2019 г., % от общей площади в м²

Средняя цена продажи производственно-складских помещений установилась на уровне 16 799 тыс. руб./м², причем максимальные значения присущи Советскому району и достигают 45 000 руб./м², а минимальное значение в Куйбышевском районе – 4 793 руб./м². В Кировском районе города одна из самых низких средних цен – 15 659 руб./м².

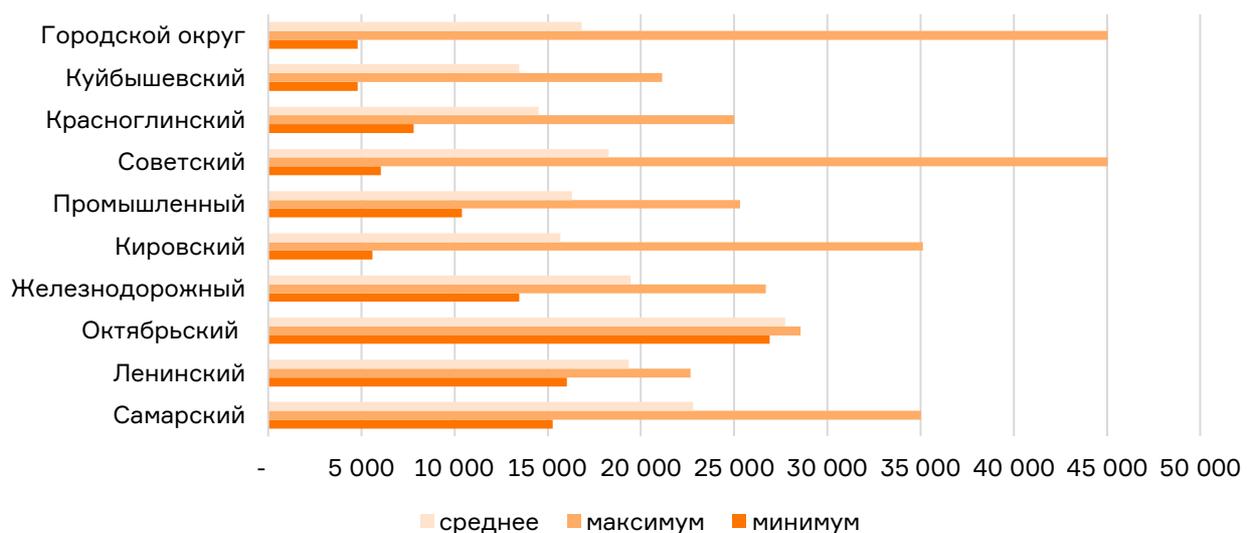


Рис. 67. Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Самара по административным районам в 2019 г., руб./м²

Рынок производственно-складской недвижимости важен для города, так как город является транспортным узлом, связывающий автомагистрали, водные пути и железные дороги. Высокий товарооборот региона оказывает стимулирующее действие на рынок, а развитие сети индустриальных парков с льготными условиями аренды говорит о том, что город оказывает содействие в развитии рынка.

На данный момент рынок насыщен предложениями в различных ценовых сегментах. Однако малое количество предложений аренды площадей от 1000 м² может ограничивать размещение

производств и складов потенциальными крупными арендаторами⁶⁴.

2.11.3. Анализ рынка офисной недвижимости

Сегодня в Самаре функционирует около 50 бизнес-центров, включая объекты невысокого качества, позиционирующие себя как офисные центры.

В целом основная часть крупноформатной недвижимости в офисном сегменте расположена в центральных районах города — Самарском, Ленинском, Октябрьском, Железнодорожном. В отличие от торговой недвижимости, новых направлений в строительстве офисных объектов пока не ожидается. Все новые объекты будут располагаться в местах традиционных локаций и в районах комплексной застройки территорий.

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений:

- отдельно стоящие качественные здания офисной функции — БЦ (класса А, В, С);
- отдельно стоящие неклассифицируемые здания офисной функции;
- встроенно-пристроенные помещения на 1-х этажах жилых домов (встройка) офисного назначения.

Таблица 11. Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара в 2019 г.

Показатели	Рынок аренды	Рынок продажи
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, в 2019 г., шт.	1 429	372
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, в 2019 г., м²	196 205	85 499

Аренда офисной недвижимости в крупноформатных офисных объектах (бизнес-центры)

Одна из тенденций коммерческой недвижимости Самары в 2019 г. связана с положительной динамикой спроса и хорошим процентом заполняемости в сегменте качественных офисных площадей.

В 2019 г. структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С, по 44 и 37% соответственно (рисунок 68). В экспозиции сегмента офисных центров в конце 2016 г. появились предложения в офисной части МФК «Good'OK» общей площадью 20 000 м² (не классифицирован).

В 2020 г. вводится в эксплуатацию БЦ «Монте Роза» общей площадью 27 000 м² (класс А).



БЦ «Монте Роза»

⁶⁴ Источники фотоизображений:

Производственно-складское помещение — <https://samara.cian.ru/rent/commercial/217860286/>

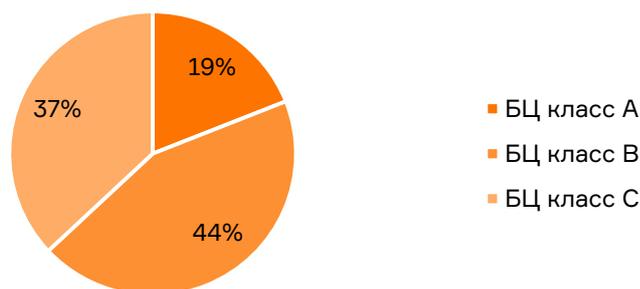
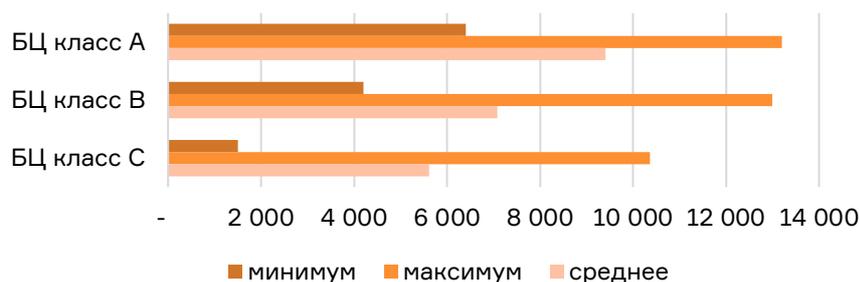


Рис. 68. Структура действующих БЦ в 2019 г.

На основании данных открытых источников показатель свободных площадей в БЦ Самары по итогам 2019 г. составил около 9,1%. В течение последнего года доля вакантных площадей в качественных БЦ Самары снижалась, однако ещё не достигла докризисного уровня.

В 2019 г. наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем — 9 408 руб./м²/год. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С — в среднем 5 616 руб./м²/год.

Рис. 69. Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах в 2019 г., руб./м²/год, вкл. НДС

Аренда офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях

В 2019 г. в сегменте аренды офисных помещений г. Самара при распределении предложений по административным районам города 22% экспозиции приходится на Октябрьский район, в Ленинском районе — 20%. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (по 1%).

Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду в 2019 г. составил около 154,1 тыс. м².



МФК «Good'OK»



Офисное здание класса С



Рис. 70. Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам в 2019 г., % от общей площади в м²

Средний уровень арендной ставки на офисные площади составил 5 988 руб./м²/год. В Ленинском и Октябрьском районах наиболее высокие арендные ставки, в Кировском районе приближены к городскому уровню.

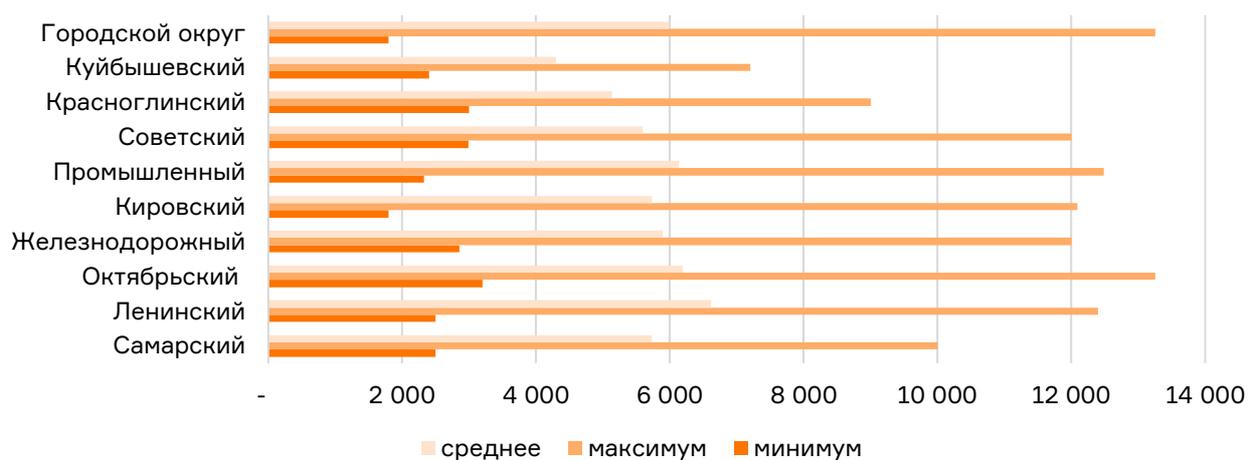


Рис. 71. Максимальное, минимальное и среднее значения арендной ставки объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях Самара по административным районам в 2019 г., руб./м²/год

Продажа офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях

В 2019 г. в сегменте продажи офисных помещений г. Самара при распределении предложений по административным районам города 53% экспозиции приходится на центральные районы — Октябрьский и Ленинский.



Рис. 72. Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам в 2019 г., % от общей площади в м²

Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу в 2019 г. составил около 85,4 тыс. м². В 2019 г. в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 до 250 м² (61%).

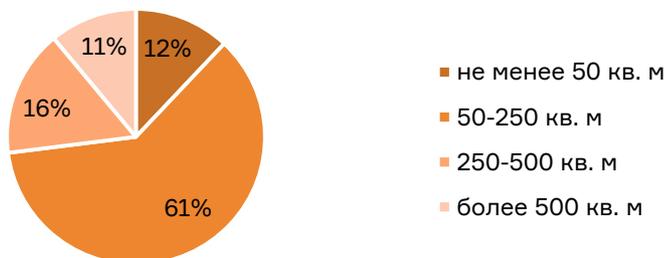


Рис. 73. Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самары на продажу по общей площади в 2019 г., % от общего количества в шт.

Средний уровень цены продажи на офисные площади в 2019 г. составил 48,8 тыс. руб./м². Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 2019 г. сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 54,5 тыс. руб./м²). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Красноглинском районе (в среднем 38,7 тыс. руб./м²).

Рынок офисной недвижимости в сегменте крупноформатных объектов можно уверенно назвать растущими. Центральные деловые районы города оцениваются как очень перспективные для новых проектов высокого класса. Высокий показатель заполняемости качественных БЦ говорит о том, что город может испытывать потребность в ближайшем будущем в БЦ класса А и В+. Офисная инфраструктура может развиваться на исследуемой территории только при условии инвестиционной привлекательности площадки в рамках региона и ПФО⁶⁵.

⁶⁵ Источники фотоизображений:

БЦ «Монте Роза» — <http://img.taburent.ru/image/7c9c>

МФК «Good'OK» — <https://zen.yandex.ru/media/bigvill/gid-krupneishie-torgovye-centry-samary-5a1fe02d2f578c4bd025951e>

Офисное здание класса С — <https://samara.cian.ru/rent/commercial/219694312/>

2.11.4. Анализ рынка гостиничной недвижимости

К Чемпионату мира в 2018 г. в городе было открыто порядка 20 новых отелей, многие действующие отели прошли реновацию. По данным министерства культуры региона, объем туристического потока в Самарскую область по итогам 2018 г. оценивается в 1,2 млн человек, рост составил 37% по сравнению с 2017 г. Объем туристических услуг вырос на 16%, гостиничных услуг и специализированных средств размещения — более чем на 100%. Однако в 2019 г. гостиничная отрасль испытала заметный спад. Под данным мониторинга, проведенного в марте 2019 г. комитетом по предпринимательству в сфере туризма, курортно-рекреационной и гостиничной деятельности при Союзе «Торгово-промышленная палата Самарской области», продажи номеров упали на 67%, по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. Наличие большого объема качественного номерного фонда на фоне снижения спроса вынуждает отели демпинговать, снижая стоимость номеров, что в итоге приводит объекты к убыточности.

Анализ наполняемости, номерного фонда, парковок, вспомогательной инфраструктуры

Согласно Федеральному перечню туристских объектов, в г. о. Самара на начало 2020 г. расположены 125 гостиничных объектов, прошедших официальную классификацию с общим номерным фондом более 4100 номеров.

На гостиничном рынке Самары представлено 5 отелей международных брендов.

Таблица 12. Отели международных брендов в г. Самара

№, п/п	Объект	Категория	Номерной фонд
1	Ibis Samara	3*	204
2	Hampton by Hilton Samara	3*	126
3	Renaissance Samara	4*	196
4	Holiday Inn Samara	4*	177
5	LOTTE Hotel Samara	5*	193

Таким образом, более 20% номерного фонда приходится на отели под международным управлением.

Почти половина гостиничного рынка города представлена объектами без категории, в эту группу входят также и хостелы. Большая часть объектов — это мини-отели до 15–20 номеров, поэтому доля номерного фонда, приходящаяся на гостиницы без категории, небольшая и составляет 20% от всего номерного фонда города.



LOTTE Hotel Samara

Наиболее многочисленной по количеству номерного фонда является категория 3 звезды. На неё приходится почти половина (46%) от общего количества номеров в городе. К данной категории относятся два отеля под международным брендом Ibis Samara и Hampton by Hilton Samara, а также крупные отели Matreshka Hotel 168 номеров, отель «Волга» 225 номеров, отель «Бристоль-Жигули» 93 номера, гостиница «Россия» 153 номера.

Категория 4 звезды в городе представлена 8 объектами, на них приходится 16% номерного фонда города. Среди них два отеля под международными брендами Renaissance Samara и Holiday Inn Samara, а также отели «Альянс» 154 номера, Ost-West Club Hotel 61 номер, мини-отели «Граф Орлов», «Нова», «Дом Сивре», бутик-отель 7terrass.

Премиум-сегмент рынка Самары представлен двумя отелями: международным Лотте Отель Самара 5* 193 номера и отелем 7 Avenue Hotel & SPA 5* 120 номеров.

Рынок гостиничной недвижимости после ввода качественного номерного фонда перед Чемпионатом 2018 г. можно считать насыщенным. При существующей туристической привлекательности города емкость рынка исчерпана. Однако отдаленные от центра города локации могут быть рассмотрены как перспективные для строительства малых гостиничных форматов. Стоит также отметить, что на современном рынке укрепляется тренд развития парк-отелей⁶⁶.

Таким образом, учитывая проведенный анализ различных сегментов рынка недвижимости Самары можно сделать следующие выводы.

- Жилая недвижимость представлена всеми классами, однако самым массовым сегментом является эконом- и комфорт-класс, расположенные в Куйбышевском и Красноглинском районах города. ЖК высокого класса расположены преимущественно в центре города и представляют собой единичные предложения.
- Рынок офисной недвижимости характеризуется большим количеством предложений продажи и аренды в центральных районах города, где осуществляется деловая активность. Высококачественные БЦ расположены также в центральных районах, имеют повышенный спрос и высокую заполняемость.
- Рынок торговой недвижимости состоит из разноформатных предложений, наибольшая часть торговых помещений сконцентрирована в высококачественных суперокружных ТЦ, районные ТЦ имеют наиболее высокую вакантность и одну из самых низких арендных ставок. Рынок продажи и аренды встроенно-пристроенного формата также развит, сконцентрирован в Октябрьском и Кировском районах.

⁶⁶ Источники фотоизображений:

LOTTE Hotel Samara — https://www.tripadvisor.ru/Hotel_Review-g298521-d13511060-Reviews-Lotte_Hotel_Samara-Samara_Samara_Oblast_Volga_District.html

Гостиница Волга —

https://www.booking.com/hotel/ru/volga-samara.ru.html?aid=376376;label=bookings-name-iiuy%2AUviVfIw9hbWYmC02gS410902425082%3ApI%3Ata%3Ap1%3Ap22.652.000%3Aac%3Aap%3Aneg%3Afi%3Atikwd-297119893890%3Alp1011963%3Ali%3Adec%3Adm%3Appccp%3DUmFuZG9tSVYkc2Rllyh9Yf23yREhrOV9YczHwt1OUN4;sid=3e8ca7ebdb9ff39ad922b638f5bf16b2;dest_id=-2995930;dest_type=city;dist=0;from_beach_non_key_ufi_sr=1;group_adults=2;group_children=0;hapos=18;hpos=18;nflt=class%3D3%3Bht_id%3D204%3B;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;sreporch=1582466619;srpvid=c65062dda124007a;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl



Гостиница «Волга»

- Рынок производственно-складской недвижимости насыщен предложениями аренды, так как город имеет статус транспортного узла. Однако большинство производственно-складских помещений представляют собой старый фонд и не обладают современными инженерными характеристиками, что может отталкивать потенциальных арендаторов.
- Рынок гостиничной недвижимости развит, номерной фонд представлен в разных ценовых категориях. Однако немногие из гостиниц имеют развитую сопутствующую инфраструктуру, что оставляет нишу парк-отелей вакантной.



ВЫВОДЫ

Подчеркивая документами территориального планирования ранее выбранный вектор на развитие в статусе высокоразвитого промышленного города, производящего уникальную продукцию, г. Самара не использует прочие факторы перспективной трансформации экономики в новом технологическом укладе.

Благоприятные природно-климатические условия, высокий рекреационный потенциал, комфортное транспортно-логистическое сообщение со всеми ключевыми ядрами СТА и прилегающими муниципальными образованиями не запускают внутренние механизмы для преодоления существующего демографического кризиса в Самаре. Средние показатели качества городской среды, неравномерность распределения социальных объектов, негативный имидж периферийного района являются основными проблемами исследуемой территории в контексте «Большой Самары».

Успешное развитие городского округа требует более четкой расстановки приоритетов и взаимосвязи основных стратегических направлений и задач от федерального до локальных уровней. Исходя из региональной роли городского округа как проводника инноваций в разные сферы деятельности, пространственное развитие города может быть связано с формированием территориальных кластеров и постепенным переходом к постиндустриальному развитию. Реализация пилотного проекта кластерного развития целесообразна на территории с высоким градостроительным потенциалом и возможностью развития нового центра агломерационного значения.



Раздел 3. Потенциал развития исследуемой территории

3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Исследуемая территория общей площадью 397 га расположена на севере г. Самары в Кировском районе на участке между устьев рек Сок и Самара. Территория ограничена на северо-востоке Волжским шоссе, на юго-востоке Московским шоссе, на юго-западе – улицей Дальняя, на западе Демократической улицей.

В целях детализированного анализа особенностей территории и выявления предпосылок её развития анализируемая территория была увеличена до 510 га (рисунок 74).

510 ГА

площадь территории
рассмотрения

397 ГА

общая площадь исследуемой
территории

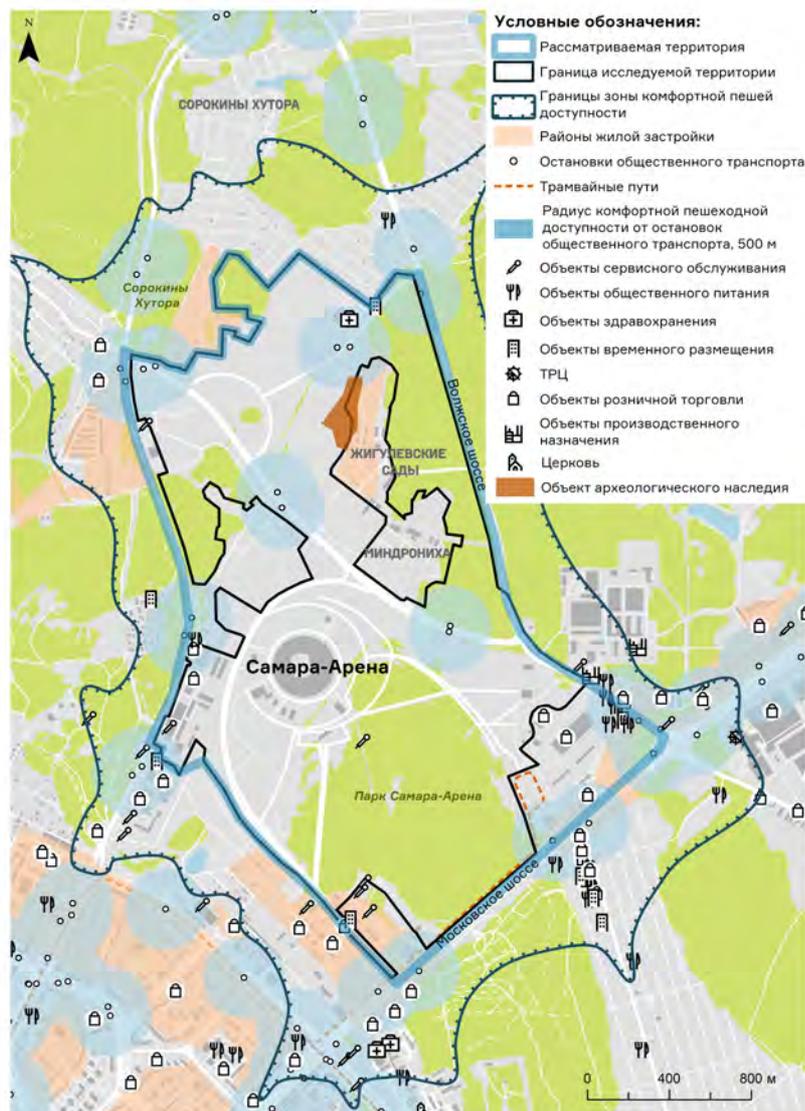


Рис. 74. Ситуационный план

В границах комфортной пешеходной доступности от границ рассматриваемой территории расположены районы жилой застройки, объекты производственного назначения, а также городские леса и лесопарк. На прилегающих территориях расположены торгово-развлекательные центры, кинотеатр, объекты розничной торговли, в т.ч. супермаркеты и продовольственные магазины, предприятия общественного питания — 15 кафе, бар и объекты быстрого питания.

Характеристика объекта «Самара Арена»

Дата ввода в эксплуатацию: 27.04.2018
 Период строительства: июль 2014 г. — апрель 2018 г.
 Стоимость строительства: 18,9 млрд рублей
 Строительная и управляющая компания:
 ФГУП «Спорт-Инжиниринг»
 Территория стадиона: 27 га
 Высота: 90 м
 Вместимость: 44918 человек
 Количество парковочных мест: 1540



Стадион занял третье место в рейтинге лучших стадионов мира 2019 г., по версии портала Stadium database⁶⁷.

Стадион построен в самой высокой точке города. Купол арены выдержан в «космическом» стиле. Изначально стадион к будущим матчам чемпионата мира по футболу хотели построить на территории самарского речного порта, на стрелке рек Волги и Самары, с одновременным переносом порта. Однако затем выбрали менее капиталоемкую площадку: на Радиоцентре. На стадионе прошли 6 матчей ЧМ-2018, в настоящее время является местом проведения домашних матчей ФК «Крылья Советов».

Стадион «Самара Арена» является крупнейшим градостроительным объектом на территории проектирования. Сегодня стадион принимает многие матчи российской футбольной премьер-лиги, является концертной площадкой общегородского и регионального масштаба, местом проведения региональных музыкальных фестивалей, на тер-



⁶⁷ <http://stadiumdb.com/>

ритории возле стадиона проходят культурно-массовые мероприятия, посвященные городским и всероссийским праздникам. Рядом расположены автозаправка, парк для отдыха и прогулок «Самара Арена», и два тренировочных поля.

Стадион «Самара Арена»⁶⁸ перешёл в собственность региона 1 января 2020 г. Управляющим учреждением стадиона станет ГАУ «Самара Арена». Его сотрудники будут следить за реализацией концепции эффективного использования наследия Чемпионата мира по футболу. Учреждение будет заниматься «оказанием услуг физическим и юридическим лицам в сфере физкультуры и спорта, в т.ч. на основании госзадания». Также в его полномочия войдёт деятельность по оперативному управлению и эксплуатации стадиона «Самара Арена», тренировочных площадок «Восход», «Энергия», «Союз», а также прилегающей к стадиону территории. До 2024 г. стадион будут содержать в основном за счёт средств федерального бюджета, а также деятельности, приносящей доход ГАУ «Самара Арена».

Земельно-имущественные отношения

Земельные участки, расположенные на исследуемой территории неоднородны по форме собственности и находятся в следующих формах земельно-имущественных отношений:

- частная собственность, преимущественно занятая индивидуальным жилым фондом и объектами частного бизнеса;
- собственность публично-правовых образований;
- территории с неустановленной формой собственности (около 60% исследуемой территории), в т.ч. участки земель городских лесов⁶⁹.

Среди объектов капитального строительства, состоящих на учёте в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), на рассматриваемой территории можно выделить несколько категорий:

- индивидуальные жилые дома;
- многоквартирные дома;
- объекты здравоохранения (многофункциональный госпиталь);
- объекты придорожного сервиса;
- административно-бытовые здания;
- объекты пожарной безопасности;
- объекты обороны и безопасности (здание отдела полиции);
- объекты общественно-делового назначения (агропромышленный парк, здания магазинов, объектов общественного питания, плодово-опытные станции по садоводству НПО «Жигулёвские сады», здание стадиона «Самара Арена»);
- объекты транспортной инфраструктуры (конечная станция скоростного трамвая, проезды, автомобильные дороги);
- объекты коммунального объекты рекреации (футбольные поля «Восход» и «Энергия»);
- объекты незавершенного строительства.

⁶⁸ Фотоизображения представлены Заказчиком

⁶⁹ Целевое назначение участков земель городских лесов осуществляется в соответствии с Законом Саратовской области «О земле»



Конкурсные территории характеризуются бессистемным территориальным межеванием, что препятствует эффективности её дальнейшего использования. При этом уникальность заключается в наличии единой территории в публично-правовой собственности, площадью более 300 га в черте города.

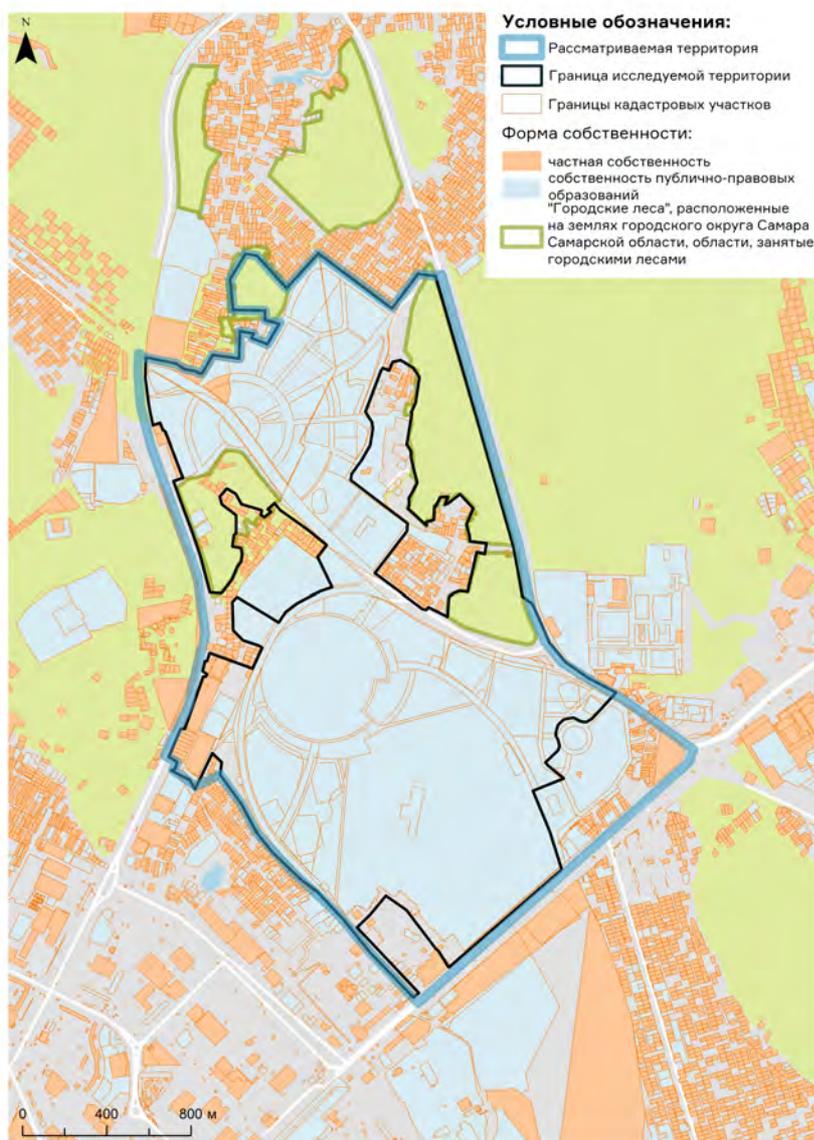


Рис. 75. Земельно-имущественные отношения

Социальная инфраструктура

В комфортной транспортной доступности расположено 7 больниц, 2 поликлиники, Самарский областной медицинский информационно-аналитический центр и Самарский областной медицинский центр «Династия». В непосредственной близости от исследуемой территории расположено 3 учреждения санаторного типа.

Один из уникальных объектов медицинской инфраструктуры для Самары и области в целом, расположенный непосредственно в границах исследуемой территории - многофункциональный клинический госпиталь «ИДК» и центр планирования семьи «Мать и Дитя». В состав медицинского комплекса вошли медицинские организации, оказывающие услуги в амбулаторных условиях и в условиях

стационара на 114 коек, диагностический центр, педиатрическое отделение⁷⁰.

Всего в Кировском районе расположено 34 общеобразовательные школы и 29 учреждений дошкольного образования, 2 из которых расположены в границах комфортной пешеходной доступности от исследуемой территории. Общее количество мест в школах и детских садах не соответствует градостроительным нормативам, но является достаточным на данный момент для обеспечения потребностей района⁷¹.

Транспортная инфраструктура

Исследуемая территория имеет стратегически выгодное положение в транспортном каркасе города. Несмотря на периферийное местоположение Кировского района - в 16 километрах от центра города, автомобильные дороги общегородского и регионального значения обеспечивают комфортную транспортную доступность.

Основными осями транспортного каркаса района являются Московское и Волжское шоссе и улицы Демократическая и Ташкентская.

Московское шоссе – часть федеральной трассы М5 «Урал», проходящее через Самару, является автомобильной дорогой регионального значения регулируемого движения. С каждой стороны Московского шоссе организованы дублеры, позволяющие съехать с дороги на перпендикулярные направления. Московское шоссе имеет 6 пересечений с автомобильными дорогами перпендикулярного движения, на четырёх участках пересечение организовано в одном уровне со светофорным регулированием. Пересечение Московского шоссе с проспектом Кирова и Волжским шоссе организовано в разных уровнях, построенные транспортные развязки находятся в нескольких километрах от исследуемой территории, что увеличивает пропускную способность магистрали и снижает вероятность образования дорожных заторов на данном участке.

При соблюдении требуемого скоростного режима и без учёта пиковых нагрузок на маршрут, время движения на личном автомобиле от территории «Самара Арена» до центра города составляет 30 минут. С Московского шоссе организован левосторонний и правосторонний съезд на улицу Дальняя, расположенную в рассматриваемых границах.

Улица Демократическая является продолжением ул. Ново-Садовой, частью одной из ключевых магистралей города Самара. С улицы организован левосторонний и правосторонний съезд на улицу Арена 2018, расположенную в рассматриваемых границах.

Волжское шоссе является одной из автомобильных дорог, обеспечивающих выезд из города Самара. Это автомобильная дорога об-

16 КМ

от центра Самары

30 МИН

транспортная доступность
до центра Самары

⁷⁰ Многопрофильный госпиталь ИДК является инвестиционным объектом, сформированным по системе государственно-частного партнёрства, и входит в перечень стратегических инвестиционных проектов по развитию Самарской области (распоряжение Правительства Самарской области от 09.04.2014 № 221-р).

⁷¹ 110 общеобразовательных объектов на 1 тыс. чел, 55 объектов дошкольного образования на 1 тыс. чел., согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Самарской области, утверждённым приказом Министерства строительства Самарской области от 24 декабря 2014 г. № 526-п.



щегородского значения с четырёхполосным регулируемым движением в обе стороны, проходящая перпендикулярно Московскому шоссе и улице Демократической.

Улица Ташкентская является автомобильной дорогой городского значения регулируемого движения, проходящая перпендикулярно улице Ново-Садовой и Московскому шоссе. От улицы Демократической до Московского шоссе имеет 4 полосы движения автомобилей в обе стороны, далее на участке от Московского шоссе до улицы Стара-Загора дорога сужается до 2 полос, вследствие чего на маршруте появляется эффект «бутылочного горлышка», сужение дороги приводит к замедлению скорости потока и формированию дорожных заторов.

Маршрутная сеть городского общественного пассажирского транспорта представлена автобусным и трамвайным транспортом. По Московскому шоссе из города к исследуемой территории следуют 3 маршрута рейсовых автобусов и 3 коммерческих маршрута автобусов. По улице Ташкентская проходят маршруты 6 трамваев, в т.ч. 2 маршрута трамвайных путей, непосредственно примыкающих к стадиону «Самара Арена».

Таким образом, исследуемая территория имеет стратегически выгодное транспортное положение, заложенное при выборе площадки и проектировании стадиона «Самара Арена», но градостроительный потенциал территории реализован не в полной мере.

Несмотря на транспортно-логистические преимущества в контексте города и СТА, для территории характерны проблемы локальной транспортной доступности — низкий уровень связности общественным транспортом с центральными районами города и внутри Кировского района.

С 2021 до 2038 г. планируется реализация мероприятий⁷² по модернизации транспортной инфраструктуры, среди них можно выделить мероприятия, реализация которых непосредственно повлияет на доступность исследуемой территории:

- формирование ТПУ «Самара Арена» до 2021 г. с развитием скоростной линии трамвая до микрорайона «Крутые Ключи» (организация пересадки с трамвая на автобус). Результатом станет обеспечение скоростной связи пересадочной станции «Самара Арена» и прилегающих районов с городом;
- строительство до 2038 г. III очереди метрополитена, участка от станции метро «Московская» вдоль Московского шоссе до планируемого ТПУ «Самара Арена». Результатом станет обеспечение проектируемой территории скоростной связью с центром города посредством метрополитена;
- организация скоростной связи на маршруте Самара — аэропорт Курумоч — Тольятти с быстрой пересадкой между ТПУ «Ягодная» и ТПУ «Самара Арена» обеспечит проектируемой площадке включение в агломерационные связи, повысит её значимость как территории регионального значения, обеспечит скоростную пассажирскую и логистическую связь.

⁷² Согласно существующим и разрабатываемым документам градостроительного планирования (Схема территориального планирования, Генеральный план г.о. Самара, ПКРТИ и КСОДД Самарской области).



Инженерная инфраструктура

Для исследуемой территории характерна достаточно низкая обеспеченность объектами инженерной инфраструктуры. Оснащенность территории инженерной инфраструктурой неоднородна, наиболее обеспечена территория «Самары Арены» и непосредственно прилегающие к ней земельные участки.

■ Энергоснабжение

В границах исследуемой территории наблюдается профицит мощностей электросетевого хозяйства. На территории размещена подстанция напряжением 110/10 кВ «Стадион» с трансформаторами и девять распределительных подстанций, через которые питаются зоны, непосредственно прилегающая к стадиону и обеспечивается электроснабжение многофункционального госпиталя «Мать и Дитя».

Мощность подстанции достаточна не только для обеспечения электроэнергией существующих объектов, но и имеет резерв для снабжения потенциальных объектов.

■ Водоснабжение и теплоснабжение

В границах исследуемой территории в рамках подготовки территории к ЧМ-2018 были реализованы проекты магистральных сетей водо- и теплоснабжения: водопровод $D=500$ мм протяжённостью 3 км от насосной станции по площадке строительства стадиона и закольцовка с водоводом $D=700$ мм в районе Московского шоссе и Алма-Атинской улицы для водоснабжения стадиона, а также теплотрасса от существующей теплосети с подключением по улице Ташкентской 3-й магистрали «Самарской ТЭЦ».

Кроме того, было проведено техническое перевооружение котельной тепличного комбината «Опытная станция по садоводству б/н НПО «Жигулёвские сады» с увеличением мощности.

Существующие сети обладают мощностным запасом на ряд объектов местного значения, но не предусматривают резерва.

■ Водоотведение

На территории наблюдается дефицит объектов водоотведения. Канализование стадиона обеспечено за счёт локальных очистных сооружений, фактической мощности локальных очистных сооружений достаточно только для функционирования «Самары Арены». Существующие системы водоотведения характеризуются сильной изношенностью магистралей и отсутствием резервных мощностей.

Перспективное развитие исследуемой территории требует комплексной разработки инженерных систем ввиду отсутствия потенциальных мощностей.

Оценка конкурентной зоны рынка коммерческой недвижимости

В результате маркетингового анализа территории сделаны следующие выводы о потенциале рынка коммерческой недвижимости:

- в конкурентной зоне исследуемой территории имеется два парка («Дубрава», «Городок»), которые, несмотря на устаревшую инфраструктуру и общее состояние, традиционно пользуются популярностью у населения. В границах исследуемой территории,



при условии реализации проекта комплексного освоения территорий, а также концертных и выставочных площадей, имеется потенциал для строительства гостиницы в рамках сервисной функции данных проектов;

- в зоне десятиминутной автомобильной доступности от исследуемой территории располагаются два суперокружных ТЦ (Эль Рио и Московский), а также ТРЦ «МЕГА», расположенный вне десятиминутной зоны доступности, но за счёт качественного состава арендаторов оказывающий существенное влияние на потребительские предпочтения. Таким образом, территория, обладая насыщенной конкурентной зоной, не нуждается в ТЦ;
- ввиду размещения деловой активности в центральных районах города, рассматриваемая территория на данный момент не обладает высокой привлекательностью, так как находится на удалении от центра. Однако, при дальнейшем развитии территории в рамках СТА и повышенном спросе на качественные офисы, возможно возникновение потребности в современных бизнес-центрах и на рассматриваемой территории;
- большое количество производственно-складской недвижимости на территории города говорит о том, что размещение данного типа недвижимости на рассматриваемой территории неуместно и не востребовано.

Результаты изысканий на исследуемой территории

■ Археология⁷³

В границах исследуемой территории находится выявленный объект археологического наследия — «селище Жигулёвские сады», включённый в Единый государственный реестр объектов культурного наследия и подлежащий государственной охране⁷⁴.

Селище находится на западной окраине посёлка Жигулёвские сады и сельхозугодиях ГБУ СО НИИ ЖС «Жигулёвские сады», примерно в 150 м к западу (выше по руслу) от родника. Территория объекта археологии расположена в верховьях оврага, по дну которого протекает ручей на обоих склонах.

Ранее данная территория использовалась под огороды местными жителями. В настоящий момент часть территории селища занята дачным массивом и следующими объектами капитального строительства: пилорама, гаражи и сараи местных жителей, частные малоэтажные постройки. Кроме этого, по территории проходят коммуникации: ЛЭП, канализация, водовод, газопровод.

⁷³ Отчет о результатах проведения научно-исследовательского охранно-спасательного археологического обследования земельного участка, отводимого под объект «Разработка документации по планировке территории в Кировском районе города Самары в целях создания Технополиса»

⁷⁴ В соответствии с п.1 ст.33 Федерального Закона К 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об 2 объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



■ Инженерно-геологические изыскания⁷⁵

Исследуемая территория в геоморфологическом отношении приурочена к верхней приводораздельной части Самарского склона водораздела долин рек Волга и Самара. Рельеф площадки равнинный, в целом понижается к юго-востоку от 146 до 178 м. Нормативная глубина сезонного промерзания для суглинков и глин 1,54 м.

Территория относится к сезонно подтапливаемым⁷⁶. Сейсмичность данного района Самары оценивается в 5-6 баллов⁷⁷.

Для исследуемой территории характерно наличие грунтов, проявляющие просадочные и набухающие свойства⁷⁸. Территория относится к карстовому району, к V категории – территории относительно устойчивой для строительства⁷⁹. Грунты на территории обладают высокой коррозионной агрессивностью по отношению к конструкциям из углеродистой и низколегированной стали⁸⁰.

Таким образом, при планировании развития территории необходимо учитывать и предусмотреть меры по следующим направлениям:

- наличие специфических грунтов в разрезе, в т.ч. сильнонабухающих глин, в связи с этим предусмотреть при разработке проекта дренажные и защитные системы для защиты от замачивания набухающих грунтов, а также предусмотреть специальные меры по подготовке основания;
- возможность развития в районе карстовых процессов;
- морозную пучинистость грунтов и исключить их промораживание;
- коррозионную агрессивность грунтов.

Состояние окружающей среды

Исследуемая территория характеризуется приемлемым состоянием окружающей среды, расположена на удалении от крупных промышленных объектов, большая часть территории находится в окружении городских лесов.

Территория в системе природно-рекреационного каркаса

Исследуемая территория расположена между тремя природно-рекреационными зонами:

- в непосредственной пешеходной доступности находится парк 60-летия Советской власти, расположенный в границах улиц Стара-Загора, Алма-Атинская, Московское шоссе и Ташкентская. Это самая крупная благоустроенная лесопарковая зона города площадью более 150 га;

⁷⁵ По материалам:

Инженерно-геологические изыскания для объекта: «Благоустройство и озеленение территории, прилегающей к стадиону, г.о. Самара, в границах Московского шоссе, Ракинского шоссе, Волжского шоссе, ул. Ташкентской, ул. Демократической»

⁷⁶ СП 11-105-97 <http://docs.cntd.ru/document/1200000255>

⁷⁷ ОСП-97 «Список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах, с указанием расчетной сейсмической интенсивности в баллах шкал MSK-64 для средних грунтовых условий и трёх степеней сейсмической опасности – А (10%), В(5%), С(1%) в течение 50 лет»

⁷⁸ В границах исследуемой территории инженерно-геологические изыскания проводились в два этапа в 2016 и 2017 гг.

⁷⁹ СП 11-105-97 <http://docs.cntd.ru/document/1200000255>

⁸⁰ В соответствии с ГОСТ 9.602-2005



- природный лесопарк «Дубки», расположенный на северо-западе, на территории которого расположен памятник природы регионального значения «Древостой дуба естественного происхождения» и памятник природы регионального значения «Древостой дуба»;
- лес «Нагорная дача» на юго-востоке.

Непосредственно в границах исследуемой территории располагается парк «Самара Арена» и аллея «Последняя миля» — обустроенная лесопарковая зона общей площадью более 85 га, включающая временные сооружения пункта проката спортивного инвентаря, площадки тренировочного комплекса (площадка для хоккея и мини футбола), освещенную беговую аллею и лыжню. Кроме того, в границах исследуемой территории расположены городские леса.

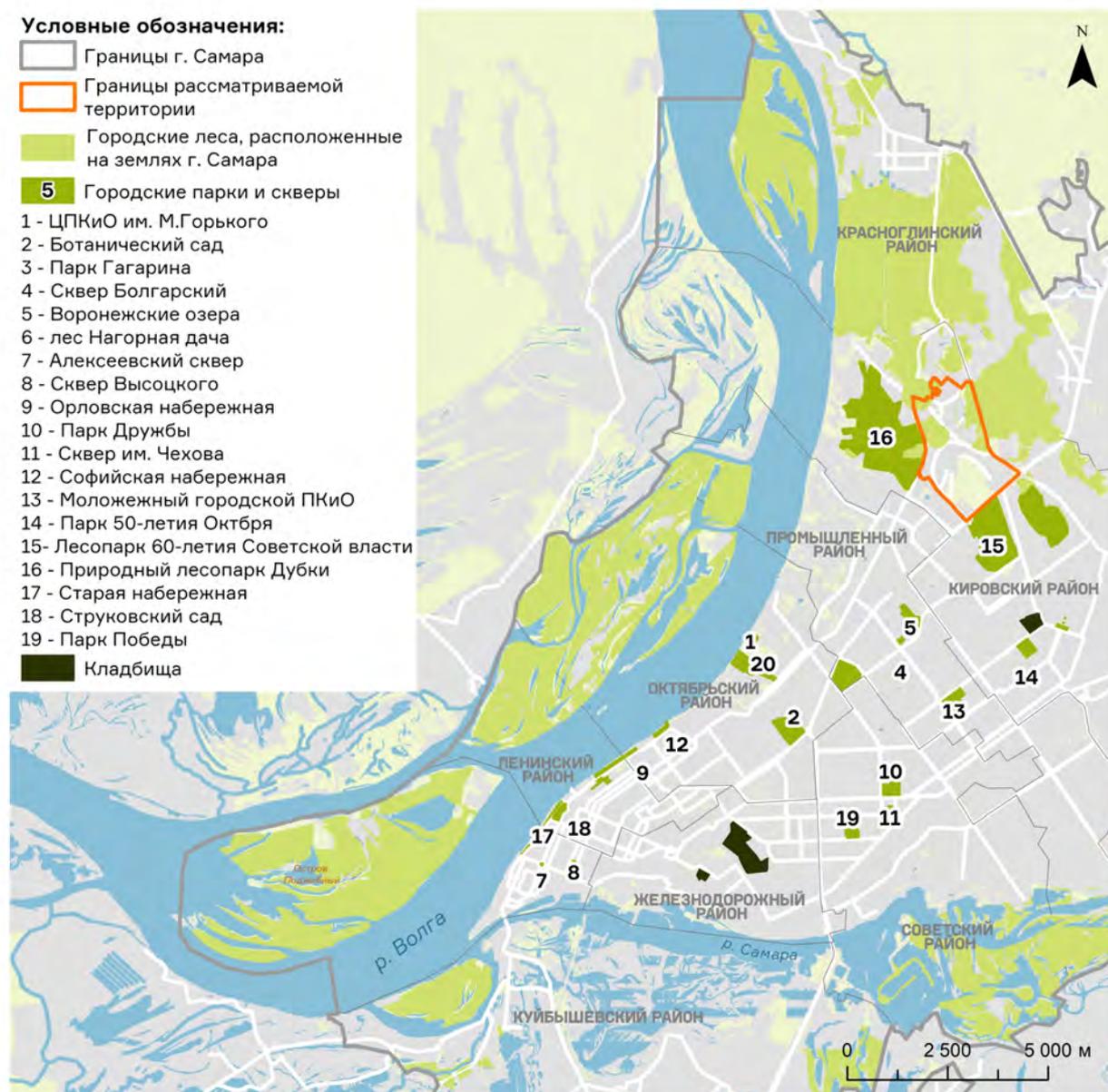


Рис. 76. Природно-рекреационный каркас

Указанные территории не связаны и не образуют непрерывную систему, однако являются существенным звеном природно-рекреационного каркаса города, которое в перспективе может объединить интеграция объектов общественного, делового, жилого и коммерческого назначения с территориями общего пользования и создание

планировочных узлов пересечения основных осей пешеходного и транспортного каркаса (рисунок 76).

Местоположение в экологически чистом районе, транспортная и пешеходная доступность до уникальных лесных массивов, зон ценного лесного ландшафта создает благоприятные предпосылки для формирования комфортной городской среды нового качества.



3.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный план

Согласно Генеральному плану г.о. Самара, утверждённому Решением Думы от 07.02.2012 № 181, территория в границах улиц Демократическая, Московское и Волжское шоссе, включает следующие функциональные зоны:

- территории планируемых объектов спортивно-развлекательного назначения;
- существующие городские озеленённые территории общего пользования;
- планируемые территории структуры общегородской системы обслуживания;
- планируемые территории многоэтажного строительства;
- территории существующей застройки до 4 этажей;
- территории существующей малоэтажной застройки ИЖС с приусадебными участками;
- планируемые территории малоэтажного строительства;
- зоны существующего ценного природного ландшафта;
- территории существующих объектов промышленно-коммунального назначения;
- зоны существующего естественного ландшафта.

Генеральный план г.о. Самара, разработанный в 2008 г., требует актуализации. В настоящее время ведутся работы по его актуализации, однако сведения о планируемых сроках утверждения Генерального плана отсутствуют.

На исследуемой территории действуют следующие ограничения зон с особыми условиями использования:

- санитарно-защитные зоны;
- охранные зоны ЛЭП;
- зоны запрещения и ограничения застройки.

В границах территории расположены городские леса, на которые распространяется ряд ограничений в соответствии с лесным кодексом РФ,⁸¹ а также выявленный объект археологического наследия — «селище Жигулёвские сады»⁸².

⁸¹ Статья 116. Городские леса Лесного Кодекса РФ.

⁸² В соответствии с п.1 ст.33 Федерального закона К 73-ФЗ от 25.06.2002 «О 2 объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



Установленные для исследуемой территории ограничения использования ввиду небольшой общей площади зон действия относительно исследуемой территории существенно не повлияют на направления развития.

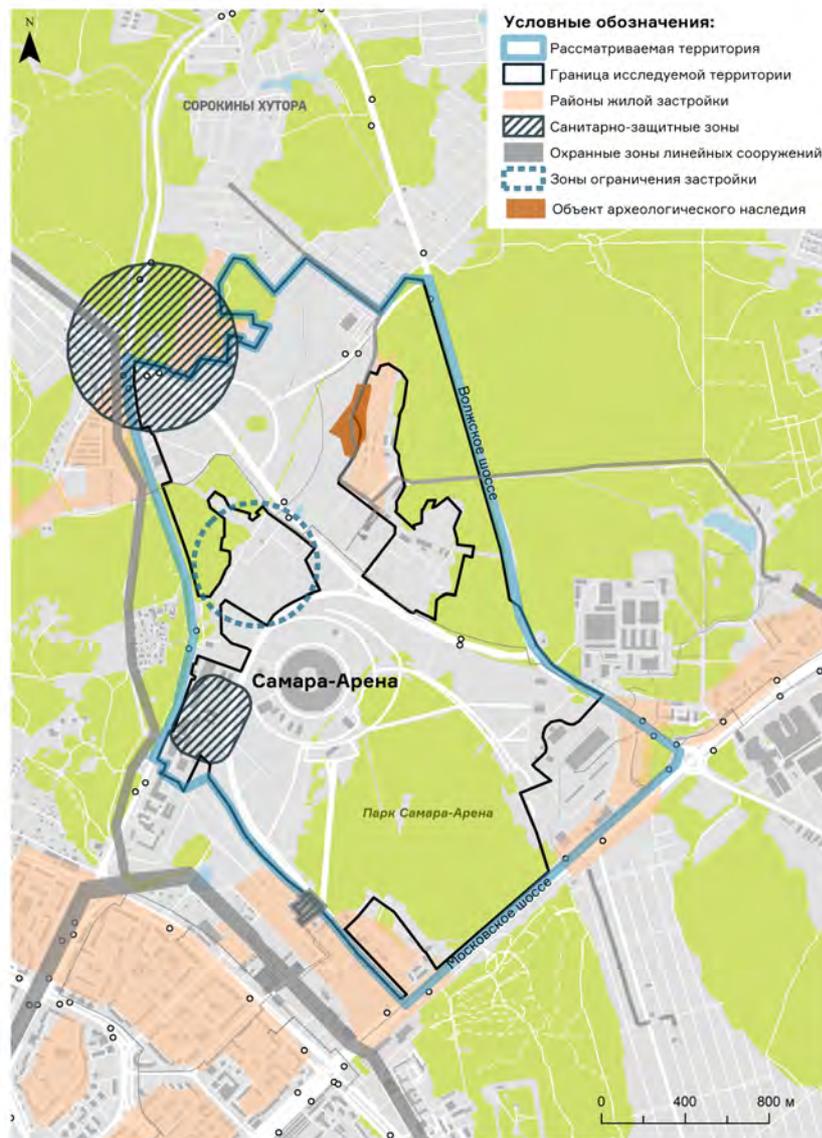


Рис. 77. Зоны с особыми условиями использования

Правила застройки и землепользования

Согласно Правилам застройки и землепользования г.о. Самара, утверждённым Постановлением городской Думы от 26.04.2001 (ред. 14.03.2019), территория в границах улиц Демократическая, Московское шоссе и Волжское шоссе, включает следующие территориальные зоны рисунок 78):

- Ж-1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Ж-2 — зона застройки малоэтажными жилыми домами;
- Ж-4 — зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- Ц-2 — общественно-деловая зона городского значения;
- Ц-4с — общественно-деловая зона для размещения объектов спортивно-зрелищного назначения;
- Ц-4т — общественно-деловая зона для размещения объектов общественно-транспортного назначения;
- Ц-5м — общественно-деловая зона для размещения объектов медицинского назначения;
- Р-1 — зона центра рекреационных территорий;

- Р-3 — зона природных ландшафтов;
- Р-5 — зона садово-дачных участков и коллективных садов;
- ПК-1 — зона предприятий и складов V–IV классов вредности (СЗЗ — до 100 м);
- ПК-3 — зона предприятий и складов II–I классов вредности (санитарно-защитные зоны — до 500 м и более);
- Сн — зона специального назначения;
- Рзв — резервные территории.

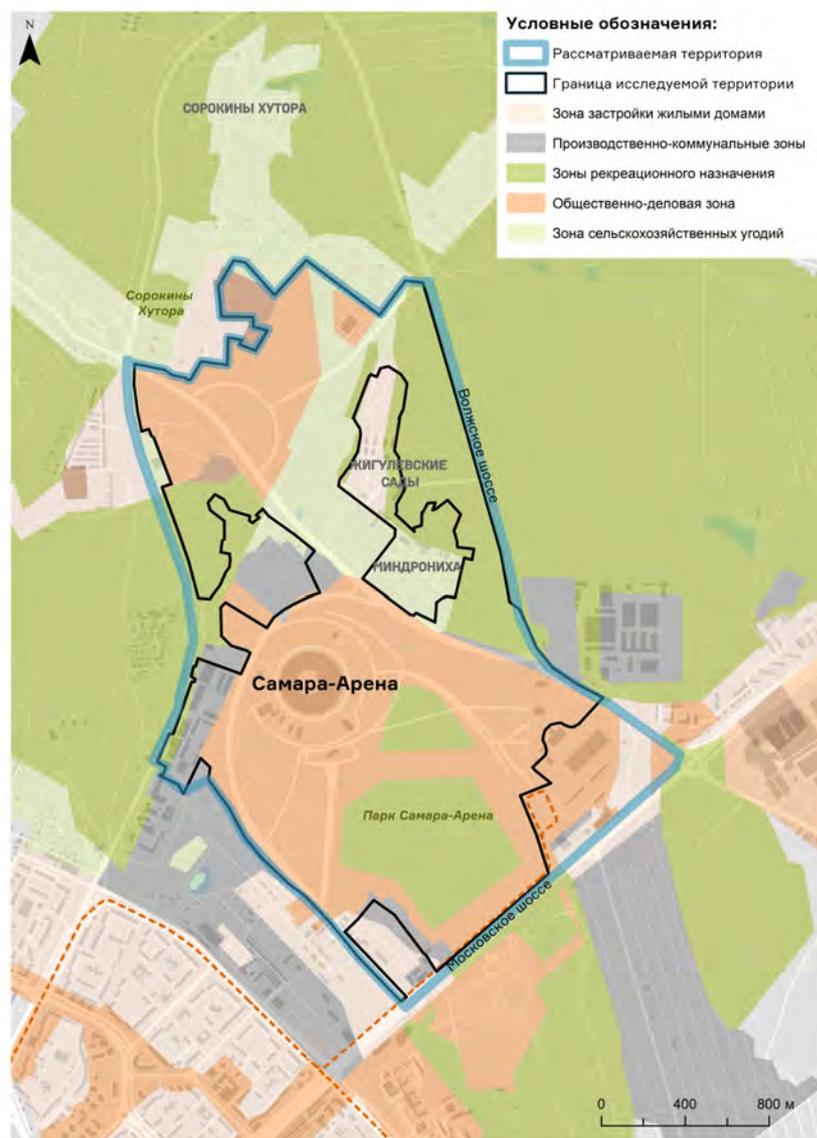


Рис. 78. Градостроительное зонирование территории

Детальное описание видов разрешенного использования территориальных зон представлено в Приложении 3.

Проекты планировки территории

В границах исследуемой территории утверждены и действуют 2 документа по планировке территории:

- проект внесения изменений в документацию по планировке территории в районе Радиоцентра № 3 в границах Кировского и Красноглинского районов г.о. Самара в целях размещения объекта капитального строительства — стадиона с инфраструктурой;

- проект по внесению изменений в документацию по планировке территории в Кировском районе г. Самары в целях создания технополиса, утверждённый распоряжением Правительства Самарской области от 02.12.2015 № 985-р.

Проект планировки территории «Технополис»

Концепция формирования технопарка аэрокосмического профиля регионального масштаба, с перспективой образования технополиса, была предложена в рамках схемы территориального планирования СТА 2016 г.⁸³

Основная цель создания технопарка в границах улиц Демократическая, Арена-2018 и Волжского шоссе, заключалась в развитии материально-технической базы для функционирования организаций инновационной инфраструктуры, увеличение объёмов высокотехнологичной продукции, повышение конкурентоспособности продукции территориально отраслевых кластеров Самарской области. В части развития человеческого капитала концепция подразумевала тесное сотрудничество науки и бизнеса с обеспечением высокооплачиваемых рабочих мест, созданием инфраструктуры для комфортной работы специалистов.

Концепция предусматривала полифункциональную структуру, интеграцию территории с прилегающей жилой застройкой для интенсификации и диверсификации использования территории, размещение следующих градоформирующих объектов в северной части участка:

- центр технологических инноваций в машиностроении и авиационно-космической промышленности (лабораторно-промышленное здание);
- центр малой авиации и энергетических установок;
- центр информационных и геоинформационных технологий;
- бизнес-инкубатор;
- инновационный центр;
- центр медицинских инноваций и медицинского приспособления;
- центр агропромышленных технологий;
- центр инноваций в строительстве;
- центр нанотехнологий;
- офисно-лабораторный корпус (химия и нефтехимия).

Среди значимых запланированных нереализованных объектов можно выделить конгрессно-выставочный центр регионального значения и научно-образовательный и технико-внедренческий комплекс, включающий:

- институт биотехнических и биомедицинских систем;
- институт микро- и наноэлектроники, волоконной оптики фотоники;
- лазерный центр;
- межвузовский кампус;
- производственный центр по выпуску металлических порошков ФГУП «ВИАМ»;
- общежитие;
- образовательный центр;

⁸³ Постановление Правительства Самарской области от 26.07.2016 № 407 (ред. от 21.06.2018) «Об утверждении схемы территориального планирования Самарско-Тольятинской агломерации»



- резиденция научных институтов, включающая дом дружбы народов и дом ученых, научно-исследовательский центр и ряд объектов местного значения (полный перечень представлен в Приложении 4).

Проект планировки территории в районе Радиоцентра № 3

Концепция застройки южной части участка в границах улиц Московское шоссе, Дальняя, Арена 2018 и Волжское шоссе предполагает размещение на территории следующих объектов:

- крытого велотрека с трибунами на 500 мест;
- водноспортивного центра с бассейнами 50 и 25 м, трибунами на 1000 мест и тренировочным залом 500 м²;
- многофункционального спортивного комплекса, состоящего из легкоатлетической арены, трансформируемой в концертный зал на 4000 мест и многофункционального зала единоборств и игровых видов спорта.

На основании двух проектов планировки территории реализованы следующие объекты:

- объекты транспортной инфраструктуры: участок автомобильной дороги общего пользования регионального значения ул. Арена 2018, подъезд к северной парковке с ул. Демократической, подъезд к северной парковке с Волжского шоссе, северная парковка автобусов на территории, прилегающей к стадиону;
- многофункциональный госпиталь ЗАО «Медицинская компания ИДК»;
- площадка для временных сооружений (южная парковка);
- административное здание (центр билетирования);
- тренировочная площадка;
- тренировочная площадка №2;
- агропарк;
- конечная станция скоростного трамвая;
- парковка («восточная») автобусов с зоной высадки;
- пожарное депо на 6 машино-выездов;
- комплекс зданий для сотрудников МВД (здание отделения полиции, гараж);
- защитные сооружения (взрывозащитные конструкции);
- локальные очистные сооружения в составе аккумулирующих резервуаров, насосно-фильтровальной станции;
- объекты периметра безопасности стадиона;
- пешеходные дорожки;
- элементы благоустройства;
- шумозащитные сооружения.

Таким образом, количество нереализованных проектов в значительной степени уступает объемам реализованных мероприятий проектов планировки, большинство из которых все ещё актуальны и могут быть пересмотрены и адаптированы при дальнейшем развитии территории.

Исходя из утвержденной градостроительной документации, в границах рассматриваемой территории можно выделить следующие зоны:

- территории перспективного освоения;
- участки временных парковок;
- территории, зарезервированные для дворца пляжных видов спорта.

Учитывая существующее функциональное наполнение стадиона «Самара Арена» и особенности градостроительного зонирования, целесообразно учитывать выявленные предпосылки по развитию культурно-досуговой, социальной и туристической инфраструктуры для имиджевого позиционирования агломерационного статуса Самары и планировать развитие на основе единой функционально-планировочной концепции.



3.3. SWOT-АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

В результате сопоставления данных об инфраструктурном обеспечении территории, прилегающей к стадиону «Самара Арена», существующих земельно-имущественных отношениях и ограничениях развития определены следующие ключевые особенности исследуемой территории (таблица 13).

Таблица 13. SWOT-анализ территории исследования

Сильные стороны

- Выгодное расположение на оси агломерации (Самара — аэропорт Курумоч — Тольятти).
- Примыкание территории к основной транспортной магистрали города (Московское шоссе).
- Уникальность градостроительного потенциала — единственная территория в публично-правовой собственности, площадью более 300 га в черте города.
- Река Волга в комфортной транспортной доступности.
- Наличие обустроенной лесопарковой зоны.
- Наличие крупного спортивного объекта международного уровня.
- Наличие в пределах территории развития и непосредственной близости от неё уникальных градоформирующих объектов: стадион «Самара Арена», многофункциональный клинический госпиталь и центр планирования семьи «Мать и Дитя», агропромышленный парк с торговой, развлекательной и промышленной функциями — центр рыночной торговли и гастрономического отдыха горожан.
- Прилегание к зонам жилой застройки.
- Благоприятная экологическая ситуация, в т.ч. за счёт соседства с крупными лесными массивами.

Слабые стороны

- Недостаточно развитая транспортная сеть, в т.ч. скоростное транспортное сообщение только в дни проведения массовых мероприятий.
- Рассинхронизация мероприятий по развитию территории, прилегающей к стадиону «Самара Арена».
- Функциональная специализация объектов, размещенных на территории исключительно для проведения массовых спортивных мероприятий.
- Имидж неблагополучного периферийного района (Кировский).
- Средние показатели качества городской среды.
- Недостаточная обеспеченность объектами инженерно-транспортной инфраструктуры.
- Неактуальность документации территориального планирования.

Возможности

- Использование потенциала территории для развития нового центра агломерационного значения.
- Развитие транспортно-логистического потенциала.
- Возможность экономически эффективного деvelopeмента за счёт концентрации уникальных объектов — драйверов развития.

Угрозы

- Инерционность развития и неэффективное использование потенциала территории при отсутствии консолидированной концепции развития и единого механизма управления развитием.
- Усугубление анклавного положения кировского района.
- Закрепление негативного имиджа территории.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">■ Комплексное развитие территории и интеграция с другими районами и административно-культурным центром города за счёт создания дополнительных транспортных коммуникаций.■ Интеграция в природно-рекреационный каркас■ Повышение градостроительного потенциала за счёт уплотнения и реорганизации дачной застройки.■ Размещение конкурентоспособной коммерческой недвижимости нового качества.■ Использование аттрактивности стадиона «Самара Арена» как фактора привлечения резидентов на территорию развития.■ Создание условий для ГЧП и концессий. | <ul style="list-style-type: none">■ Конфликт интересов посетителей массовых мероприятий на территории «Самара Арена» и местных жителей, проживающих на прилегающих территориях.■ Удорожание строительства из-за сложных инженерно-геологических условий (карстовый район с грунтами, проявляющими просадочные и набухающие свойства).■ Удлинение сроков реализации проекта ввиду необходимости проведения археологических работ. |
|--|--|

3.4. ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ ИССЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В КОНТЕКСТЕ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА САМАРА

Самара – волжский город контрастов, где сочетается противоположное: мощная механическая индустрия и непровинциальная городская культура, высокая урбанизированность левого и заповедность природы правого берега реки Волги, деловой настрой горожан и радушие их приема.

Позиционирование г. Самара свидетельствует о наличии комплекса предпосылок для дальнейшего развития исследуемой территории (рисунок 79).

Стратегия комплексного развития городского округа Самара на период до 2025 г.



Рис. 79. Стратегическое позиционирование г. Самара

Ключевые преимущества, проблемы и вызовы исследуемой территории обусловлены её местоположением в структуре СТА и Самарской области, позиционированием г. Самара и направлениями социально-экономического развития (таблица 14).

Таблица 14. Предпосылки развития исследуемой территории в контексте городского округа Самара

Преимущества	Проблемы и вызовы
<ul style="list-style-type: none"> ■ Место в структуре агломерации и возможность участия в агломерационном развитии. ■ Высокий природно-ресурсный, промышленный, транспортно-логистический. ■ Высокий инновационный потенциал, обусловленный проводимой субъектом политикой на создание благоприятных условий для развития инновационных направлений деятельности. ■ Потенциал развития наукоемких отраслей, в т.ч. аэрокосмической. ■ Наличие спортивной инфраструктуры международного уровня. ■ Креативный потенциал местных жителей. ■ Символический капитал территории, в т.ч. история промышленного развития Кировского района, спортивная идентичность, образовательный имидж района. ■ Природно-ландшафтное своеобразие территории и близость реки Волги. ■ Деловая среда и развитая коммерческая деятельность центральной части города за счёт крупных компаний, сетевых ритейлеров и концентрации коммерческой недвижимости. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Необходимость обновления программы постсоветского развития территории, прилегающей к спортивному объекту международного уровня «Самара Арена». ■ Низкие рейтинговые показатели социально-экономического развития в сравнении с конкурирующими городами Поволжья при наличии высокого природно-ресурсного, промышленного, транспортно-логистического и инновационного потенциала, развитой сети научно-образовательной инфраструктуры. ■ Отток населения, в т.ч. квалифицированных специалистов и молодёжи; необходимость развития человеческого капитала через реализацию имеющихся ресурсов городского развития: инновационного, креативного потенциала, образовательного потенциала, символического капитала. ■ Дисперсная структура города и неравномерное развитие районов города: недостаточность транспортных связей, разорванности системы общественных пространств, дефициты в инфраструктурной обеспеченности районов города. ■ Отсутствие имиджевого позиционирования и продвижения брендов города.

В случае реализации предусмотренных стратегическими документами мероприятий в области развития человеческого капитала, интенсификации использования территориальных ресурсов городского округа, повышения связанности городской структуры, стимулировании смешанного многофункционального использования, сохранения уникальности и идентичности города, сохранения природно-рекреационного баланса, Кировский район получит импульс градостроительного развития в рамках культурного бренда «Самара — город на Волге», исследуемая территория и стадион «Самара Арена» — реализацию крупных имиджевых проектов регионального, российского и международного масштаба.

Исследуемая территория также может выступить драйвером перезагрузки Кировского района при реализации мероприятий, отвечающих миссии города.

1. Самара как транспортно-логистический центр.

Потенциал в реализации транспортно-логистического кластера. Близость и транспортная доступность аэропорта Курумоч, ключевого областного транспортно-логистического узла, создает предпосылки для развития логистической и складской базы с формированием freight village как особой торгово-экономической зоны в черте города.

2. Самара — современный инновационно-технологический центр.

Потенциал территории в реализации инновационного и научного кластера региона и СТА. Развитие данной территории как инновационно-образовательного и инновационно-промышленного кластера повысит статус площадки в качестве градоформирующей и окажет агломерирующее действие посредством формирования новых мест приложения труда и усиления трудовых маятниковых миграций между городами — ядрами агломерации. Перспективны предложения по формированию наукограда, инновационного и научно-исследовательского центра, студенческого кампуса и лабораторий, сформированного на базе объединения двух и более вузов. Развитие безопасного и высокотехнологичного производства на территории, связанного с развитием ключевого и уникального для области авиационно-космического кластера. Таким образом, может стать площадкой для инновационных центров, конгресс-холлов и выставочных пространств, офисов всероссийских и международных компаний в сфере инновационной деятельности, образовательных и научных центров, авиационных училищ.

Потенциал в формировании уникальных объектов дополнительного школьного образования, объектов среднего специального образования профильной ориентации для подготовки кадров в сфере промышленного и авиационно-космического производства.

3. Самара как деловой, торгово-финансовый и предпринимательский центр.

На территории может формироваться студенческий городок с жильём для приглашенных преподавателей (приоритет в развитии инновационно-технического кластера), жилой массив с малоэтажной застройкой в зелёной зоне (приоритет в развитии рекреационного каркаса), объекты гостиничного бизнеса и арендное жильё (приоритет в развитии культурно-досуговых, спортивных и выставочных пространств).

4. Самара — оздоровительно-рекреационный и туристический центр.

Потенциал в развитии рекреационной зоны. Территория имеет удачное расположение в озеленённой зоне города, наличие лесопарковых зон формирует потенциал для развития рекреационно-досуговой, туристической и лечебно-профилактической инфраструктуры. Потенциальными объектами для размещения являются парк-отели, спа-комплексы, санатории.



5. Самара как коммуникационный центр (конгрессно-форумный и фестивальский центр).

Потенциал в создании уникальных региональных объектов культуры и спорта. Необходимость в создании концертных площадок и отсутствие объектов, удовлетворяющих потребность жителей в данных площадках, создает нишу для развития культурно-досуговых объектов. Поскольку на территории уже размещены спортивные объекты регионального значения, возможно дальнейшее формирование объектов, уникальных не только для города и области, но и для ПФО.

Рассинхронизация реализации мероприятий, предусмотренных Стратегией социально-экономического развития Самарской области на период до 2030 г., Стратегией комплексного развития городского округа Самара на период до 2025 г. и Генеральным планом г.о. Самара в постсоревновательный период обуславливает необходимость создания консолидированной концепции развития территории.

Развитие территории, прилегающей к стадиону «Самара Арена», наследует общегородские проблемы, такие как градостроительные (дисперсность городской среды, недостаточная интеграция различных районов, инфраструктурные дефициты), так и социально-экономические (снижение численности населения, низкие значения показателей заработной платы, нестабильность динамики показателей объема инвестиций).



ВЫВОДЫ

Исследуемая территория имеет стратегически выгодное положение в транспортном каркасе города. Несмотря на периферийное местоположение Кировского района, в непосредственной близости от границ территории расположен ряд градоформирующих объектов городского значения, способных стать драйверами развития и объектами-магнитами.

Масштаб позиционирования территории связан с задачей укрепления агломерационных связей, использовании спортивных мегасобытий, созданием инновационных методов развития территории и акцентом на ценностном значении человеческого капитала. территории только при условии инвестиционной привлекательности площадки в рамках региона и ПФО.

Символический капитал территории, история промышленного развития Кировского района, спортивная идентичность, образовательный имидж района, природно-ландшафтное своеобразие территории и близость реки Волги являются ключевыми предпосылками для выбора перспективных направлений развития.

Маркетинговый анализ объектов недвижимости показал, что исследуемая территория в настоящее время не использует свой коммерческий потенциал в полную силу. Однако при поиске оптимального функционального наполнения следует принимать во внимание, что расположенные в северной части города суперокружные торговые центры, привлекая трафик одновременно создают сильное конкурентное окружение, в связи с чем потенциал исследуемой территории для развития торговых и развлекательных объектов как ключевых объектов снижен.

Конкурентоспособными для данной территории могут быть инвестиционно привлекательные проекты в сфере размещения жилых комплексов, спортивной, образовательной, досугово-культурной инфраструктуры, с сопутствующим развитием новых торгово-офисных коридоров и предложений коммерческой недвижимости повышенного качества.



Раздел 4. Релевантный опыт развития территорий, прилегающих к спортивным объектам

Стадион «Стад де Франс» и Олимпийский дворец водных видов спорта, Сен-Дени, Метрополия Большой Париж, Франция⁸⁴



<https://www.metropolegrandparis.fr/fr/projet-olympique-66>



Площадь	Стадион: 18 га, Водный центр: 7 га
Вместимость	Стадион: 75-90 тыс. зрителей Водный центр: 15 тыс. зрителей
Рабочие места	150 тыс. новых рабочих мест: Безопасность, логистика, транспорт — 78,3 тыс. Туризм — 60 тыс. Строительство — 11,7 тыс.
Стоимость строительства	Стадион «Стад де Франс» — €285 млн Водный центр — €86,8 млн (предварительная)
Ключевые объекты	<ul style="list-style-type: none"> ■ Увеличение функционального разнообразия (новые отели, офисы) ■ Реконструкция зданий олимпийской деревни под жилые дома, в т.ч. социальное жильё и студенческие общежития после завершения Олимпиады ■ Строительство детского сада, школы и парка ■ Два отеля (680 номеров) и конференц-центр на 2000 человек ■ Офисы (28 000 м²), коммерческие и торговые площади (6 000 м²) ■ Кинотеатр, академия моды, школа цифровых технологий, залы для торжественных мероприятий
Транспортная инфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> ■ Создание взаимосвязанной системы коммуникаций между стадионом Stade de France и Олимпийским дворцом водных видов спорта ■ Прокладка линии метро ■ Новые трамвайные маршруты ■ Реконструкция автомагистрали ■ Модернизация системы общественного транспорта

1998

Чемпионат мира по футболу во Франции

2024

Летние Олимпийские игры в Париже

€6,8 МЛРД

предполагаемая стоимость проведения Олимпийских игр-2024

⁸⁴ Regenerating the Plaine Saint-Denis 1985-2020 Integrated planning in a large 'Urban Project' Paul Lecroart, 2008 [URL: https://www.iau-idf.fr/fileadmin/user_upload/Enjeux/gd_projets_urbains/Colloque_22-23_nov_2007/visites/v1/en/PlaineSaintDenisRegeneration_Final.pdf]

- Создание парковочных площадок
- Строительство двух станций автоматизированной скоростной транзитной сети метрополитена Grand Paris Express (GPE)

Проект перезагрузки территории к Чемпионату мира по футболу 1998 г.

Характеристика проекта

План по ревитализации Сен-Дени впервые возник ещё в 1985 г., но его реализация началась только с 1992 г., когда Франция была выбрана страной проведения ЧМ-1998 по футболу и в Сен-Дени началось строительство стадиона «Стад де Франс». Преимуществами территории в качестве площадки для размещения спортивных объектов послужили: наличие больших неиспользуемых городских участков, невысокие цены на землю в неблагополучном районе и близкое расположение коммуны Сен-Дени к Парижу. Главной целью проекта стало превращение депрессивного промышленного района в многофункциональный и разнообразный, комфортный для проживания, учёбы, работы и развлечений. Основная задача — активизация городского пространства для привлечения новых жителей и компаний с помощью более плотной сети транспортной и социальной инфраструктуры, без ущерба для промышленной активности и домохозяйств с низким доходом.

Стадион стал интегральной частью городского района смешанного функционального назначения: офисы, жильё с досуговыми центрами и пешеходными общественными пространствами. Также была успешно проведена модернизация общественного транспорта и введено ограничение на въезд в район для автомобилей. После победы Франции на ЧМ-1998 многие фирмы захотели иметь офис рядом с «волшебным стадионом», что придало дополнительный импульс развитию прилегающих к стадиону территорий.

Основные стейкхолдеры:

- муниципальные власти;
- местный бизнес;
- группа Hippodamos 93 (архитекторы и дизайнеры);
- парижские власти;
- правительство Франции.

Этапы реализации

1985 – Создание плана «Возрождение».

1991 – Принят официальный документ, определяющий стратегию развития Сен-Дени.

1992 – Франция выбрана страной-хозяйкой ЧМ-1998 по футболу.

1993 – Принято решение о строительстве стадиона «Стад де Франс».

1994 – Региональный план развития и пятилетняя совместная регионально-федеральная инвестиционная программа.

1997 — Завершено строительство стадиона и связанной с ним инфраструктуры.

1998 — Чемпионат мира, победа Франции.

Проект перезагрузки территории к Летним Олимпийским играм -2024

Характеристика проекта

Комплексный проект Олимпийской деревни планируется разместить в Сен-Дени. В результате после Олимпиады город получит 900 жилых объектов, 400 из которых будут социальным жильём: студенческие общежития, квартиры для социально уязвимых групп населения. Проект также включает строительство детского сада, школы и парка площадью 3 га. На первых этажах будут расположены объекты культуры, способствующие социальной связи между разными аудиториями: кинотеатр, академия моды, школа цифровых технологий, залы для торжественных мероприятий. В символе района — башне Плейель — разместятся два больших отеля, конференц-центр, офисы, коммерческие и торговые площади.

Проект Олимпийского водного центра, включающий два 50-метровых бассейна, отличается своим выгодным близким расположением к Стад де Франс. Эти два объекта будут соединены мостом и составят единую систему, которая обеспечит проведение соревнований по лёгкой атлетике и плаванию. После проведения Олимпийских игр водный центр будет доступен для широкой общественности, школ, спортивных объединений. Также он должен стать местом тренировок высокого уровня, проводимых под эгидой Французской федерации плавания. Строительство будет вестись по модели государственно-частного партнёрства, на частных застройщиков ложится около 70% расходов, в обмен они получают право на продажу квартир после Олимпиады в переоборудованных зданиях Олимпийской деревни.

Основные стейкхолдеры:

- Правительство Франции;
- Частные инвесторы.

Этапы реализации

2015 — Париж отправляет заявку на проведение летних Олимпийских игр — 2024.

2017 — МОК объявляет Париж местом проведения Олимпиады-2024.

2019 — утверждение детального плана строительства олимпийских объектов в Сен-Дени.

Рекомендуемые тренды

- Использование мегасобытий как средства привлечения инвестиций для комплексного развития депрессивного района, а не в качестве самоцели, «события ради события».
- Долгосрочное планирование комплексного развития территории, с учётом мнений местного населения и других стейкхолдеров.
- Организация сотрудничества между органами власти на всех уровнях и представителей бизнеса.
- Социальная ориентированность намерений по реновации территории.

Олимпийский парк королевы Елизаветы, Лондон, Великобритания⁸⁵



<https://archi.ru/projects/world/7495/olimpiiskii-park-korolevy-elizavety>

Площадь	226,6 га
Вместимость	Стадион — 60-80 тыс. мест Центр водных видов спорта — 17,5 тыс. мест
Рабочие места	46 тыс. человек, из которых 9,2 тыс. — местные жители ⁸⁶
Стоимость строительства	Стадион — €774 млн Центр водных видов спорта — €314,5 млн Благоустройство парка — 252 €/м ²
Виды использования	Спортивные мероприятия и концерты
Ключевые объекты	<ul style="list-style-type: none"> ■ Технопарк East London Tech City ■ Кампусы Лондонского колледжа моды и университетского колледжа Лондона ■ Жилой комплекс East Village на 3600 квартир, перестроенный и олимпийской деревни ■ Городские огороды ■ ArcelorMittal Orbit — смотровая башня высотой 115 м, с горкой для катания и одновременно самая большая британская публич-арт скульптура ■ Главный офис лондонского управления по транспорту ■ Международный квартал — офисные и коммерческие площади
Транспортная инфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> ■ модернизация Доклендского лёгкого метро и линии Северный Лондон; ■ продление линии Ист-Лондон;



2012

Олимпийские игры в Лондоне

2013

открытие парка королевы Елизаветы на месте проведения Олимпийских игр

\$19 МЛРД

суммарные инвестиции в развитие района, с учётом вложений в инфраструктуру и жильё

>25 МЛН

посетителей парка, площадок и мероприятий с 2014 г.

⁸⁵ <https://www.queenelizabetholympicpark.co.uk/-/media/key-facts-summary-july-2019-v1.ashx?la=en>

⁸⁶ Beyond 2012 – The London 2012 Legacy Story [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/77993/DCMS_Beyond_2012_Legacy_Story.pdf]

- новый высокоскоростной поезд «Олимпийское копье»;
- перехватывающие парковки;
- использование транспортных средств с низким уровнем выбросов в атмосферу для перевозки спортсменов и официальных лиц.

Характеристика проекта

Регенерация бывших промышленных территорий Восточного Лондона, привлечение инвестиций и человеческого капитала благодаря модернизации Олимпийского парка. Парковый комплекс включает в себя общественные пространства для игр и отдыха, жилые здания, торговые площади, культурно-образовательные учреждения. При создании проекта развития района после завершения Олимпиады-2012 архитекторы руководствовались принципами сохранения биоразнообразия, рационального управления энергоресурсами — минимизация отходов, экономия воды, использование возобновляемых источников энергии; стремлением создать максимально инклюзивное и общественно полезное культурно-образовательное пространство, удобное для игр, отдыха, укрепления здоровья и физического благополучия.

Благодаря появлению олимпийских объектов и их дальнейшему использованию после завершения Олимпиады, возникли тысячи новых рабочих мест, увеличился приток инвестиций и туристов, увеличилась экономическая активность в районе. Строительство офисов, технопарка, жилых зданий и коммерческих площадей, обновление транспортной системы привело к бурному развитию Восточного Лондона.

Основные стейкхолдеры:

- London Legacy Development Corporation — корпорация, отвечающая за развитие парка и прилегающих к нему территорий, выступает как главный орган планирования, выдающий разрешения на строительство.

Этапы реализации

2012 — Олимпийские игры в Лондоне.

1 января 2013 — открытие парка королевы Елизаветы на месте проведения Олимпийских игр.

Весна 2013 — первые жильцы заселяются в здания бывшей Олимпийской деревни.

Июль 2013 — открытие Северного транспортного хаба и многофункционального спорткомплекса «Коппер-Бокс».

Весна 2014 — открытие для публики водного центра и смотровой башни.

2017 — на олимпийском стадионе прошёл чемпионат мира по лёгкой атлетике.

Рекомендуемые тренды

- Долгосрочное планирование комплексного развития территории, с детально проработанными вариантами использования мегаобъектов после завершения спортивного мероприятия.
- Формирование городской среды нового качества, в т.ч. за счёт использования инновационных технологий.
- Создание управляющей компании, отвечающей исключительно за развитие территории.
- Создание новых рабочих мест для жителей.



Стадион Альянц Ривьера, Ницца, Франция



Площадь	Стадион — 5,5 га Эко-квартал — 10 га
Вместимость	35–45 тыс. зрителей
Рабочие места	1 000 человек и 11 кранов работали во время пиковой фазы строительства. Подрядчик взял на себя обязательство обеспечить местным работникам более 80 000 трудочасов на этапе строительства.
Стоимость строительства	Стадион: €243,5 млн
Виды использования	Футбольные матчи, концерты
Ключевые объекты	<ul style="list-style-type: none"> ■ Национальный музей спорта — 5000 м² ■ Офисы, торговые и коммерческие площади — 29 000 м² ■ Площадка для занятий большим теннисом ■ Отель Allianz Riviera
Транспорт	<ul style="list-style-type: none"> ■ Создание трамвайной линии, соединяющей стадион с аэропортом и центром Ниццы ■ Строительство парковки на 1450 машиномест

Характеристика проекта

Комплексное развитие территории, увязанное со строительством стадиона, отвечающего современным экологическим стандартам и предполагающего создание одного из крупнейших в мире Национальных музеев спорта и размещение торгового центра. Рядом со стадионом предполагается создание эко-квартала Плен-дю-Вар с зонами отдыха, жилья и торговли, который будет вписан в ландшафт долины реки Вар и должен функционировать в синергии со стадионом.

Стадион Альянц Ривьера является стратегически значимым флагманским проектом для дальнейшего развития эко-квартала. Благодаря близости к аэропорту и хорошей доступности на общественном транспорте, этот район привлекает много туристов и футбольных фанатов, наполняющих район жизнью. Стадион также связан

2013

открытие стадиона

15,5 ГА

площадь территории

7000 М²

солнечных панелей установлено на стенах стадиона

с остальной частью города сетью пешеходных маршрутов, общественных пространств и велодорожек.

Основные стейкхолдеры:

- государственный депозитарный фонд Франции;
- SEIEF (Фонд прямых инфраструктурных инвестиций Южной Европы);
- городские власти Ниццы;
- спортивный клуб Ниццы.

Этапы реализации

2008 — Появление проекта экоквартала в долине реки Вар.

2009 — Международный архитектурный конкурс на создание стадиона для проведения спортивных мероприятий и концертов.

2011 — Начало строительства.

2013 — Открытие стадиона.

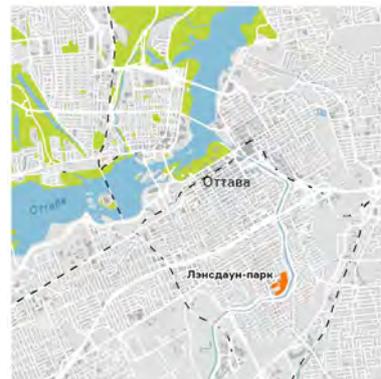
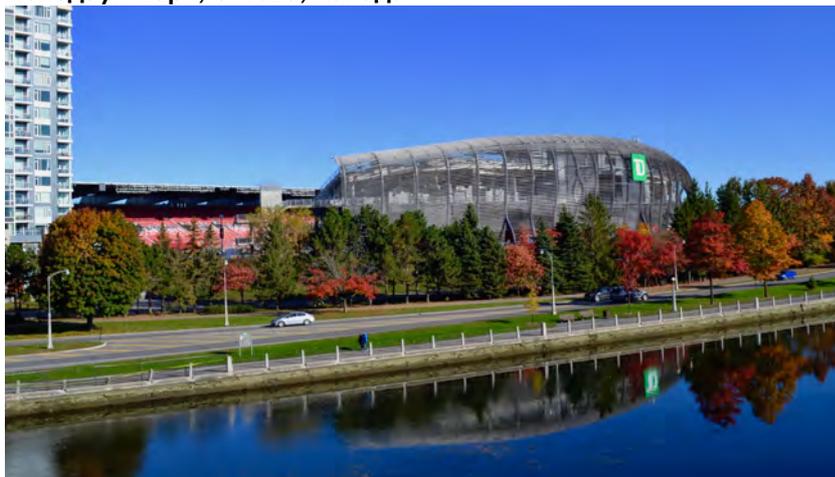
2014 — Открытие Национального музея спорта.

Рекомендуемые тренды

- Использование спортивного объекта как драйвера развития прилегающих территорий.
- Комплексное полифункциональное развитие территории в постсоревновательный период: спортивные, культурно-просветительские, торгово-бытовые функции.
- Использование экотехнологий, интеграция в существующий ландшафт.
- Создание рабочих мест для местных жителей.



Лэнсдаун-парк, Оттава, Канада



Площадь	16 га
Вместимость	Стадион — 24 тыс. мест Хоккейная арена — 9,5 тыс. мест
Стоимость строительства	\$129 млн — из городского бюджета \$125 млн — частные инвестиции
Ключевые объекты	<ul style="list-style-type: none"> ■ Футбольный стадион «Ти-ди Плэйс Стэдиум» ■ Хоккейная арена ■ Парк ■ Шоппинг-центр ■ Выставочный павильон «Абердин» ■ Кинотеатр ■ Павильон садоводов ■ Офисы ■ Рестораны ■ Торговый центр
Транспортная инфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> ■ Подземный паркинг на 1000 машиномест



2014

открытие стадиона и парка после реконструкции

≈ \$250 МЛН

общая стоимость редевелопмента территории

Характеристика проекта

Необходимость реконструкции Лэнсдаун-парка стала очевидна после обнаружения трещин на футбольном стадионе. Благодаря проделанной работе, Лэнсдаун-парк сейчас является одним из главных центров притяжения в Оттаве, за счёт дополнения спортивных объектов магазинами, ресторанами, зелёными зонами отдыха, а также строительства жилых комплексов неподалеку. На месте бывшей огромной парковки и разваливающихся спортивных объектов, появилось новое комфортное общественно-развлекательное пространство со скейтпарками, баскетбольными площадками, прогулочными зонами и водоемами. Также обновление стадиона способствовало возвращению в город любимой футбольной команды и увеличению числа болельщиков.

Основные стейкхолдеры:

- Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) — объединение местных крупных предпринимателей;
- Городской Совет Оттавы.

Этапы реализации

2007 — Городской совет объявляет публичный конкурс дизайн-проектов редевелопмента Лэнсдаун-парка.

2008 — конкурс приостановлен, чтобы рассмотреть предложение группы местных крупных предпринимателей (OSEG), которые готовы взять на себя часть расходов по восстановлению стадиона и договориться о возвращении в город футбольной команды, в обмен на право строительства на 60% территории парка жилья и торгово-развлекательных объектов.

2009 — городской совет принимает предложение OSEG, несмотря на недовольство общественности и обвинения в непрозрачности процесса принятия решения. Горожане, недовольные проектом OSEG, создают организацию «Друзья Лэнсдаун-парка».

2010 — «Друзья Лэнсдаун-парка» подают инициативное предложение по редевелопменту парка в Городской совет, однако оно отклоняется, и горожане подают в суд, обвинив Городской совет в недобросовестности, предоставлении необоснованных преференций проекту OSEG и нарушении законов о закупках.

2011 — суд отклоняет все обвинения, «Друзья Лэнсдаун-парка» подают апелляцию.

2012 — апелляция отклонена, OSEG начинает строительные работы.

2014 — открытие стадиона и парка для посетителей.

2015 — открытие кинотеатра.

2017 — проект редевелопмента полностью завершен.

Рекомендуемые тренды

- Редевелопмент и ребрендинг территории общественного назначения.
- Мультифункциональный формат использования территории, прилегающей к спортивному объекту.



Спортивный комплекс «Кливлендские ворота», Кливленд, США⁸⁷

<http://www.sasaki.com/project/40/Cleveland+Gateway/>



Площадь	11,3 га
Вместимость	Бейсбольный стадион — 43 368 мест Баскетбольная арена — 20,5 тыс. мест
Стоимость строительства	~\$467 млн (75% из гос. бюджета)
Ключевые объекты	<ul style="list-style-type: none"> ■ Баскетбольная арена ■ Бейсбольный стадион ■ 6 отелей ■ 3 торговых центра ■ 8 жилых комплексов
Транспортная инфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> ■ Парковка на 2100 машиномест

1994

Завершение строительства

Характеристика проекта

Создание спортивно-развлекательного кластера на въезде в город, недалеко от пересечения крупных автомагистралей, интегрированного в структуру городских улиц и общественных пространств. Роль этого кластера — стать катализатором экономического развития района и запустить процесс ревитализации городской экономики, привлечь инвесторов для строительства жилой и коммерческой инфраструктуры. Также предполагалось, что новый спортивный комплекс вернет жизнь на проспект Евклида, некогда популярную торговую улицу, расположенную неподалеку. Основным источником финансирования стал налог на алкоголь и табачные изделия.

Район полностью поменял имидж, превратившись из большой парковки для офисных работников в главный центр развлечений города. Пустующие здания поблизости отремонтировали, в них появились квартиры для верхнего среднего класса, отели, рестораны и магазины. Кроме повторного использования существующих зданий, строились новые офисные площади и гостиничные комплексы. Благодаря обновлению облика района, стоимость недвижимости в нем значительно выросла, что окупило существенные вложения

⁸⁷ Timothy S. Chapin (2004) Sports Facilities as Urban Redevelopment Catalysts: Baltimore's Camden Yards

and Cleveland's Gateway, Journal of the American Planning Association, 70:2, 193-209

в редевелопмент. Однако строительный бум продолжался только в первые несколько лет после открытия спортивного комплекса и затем пошёл на спад, открытие новых магазинов крупных торговых сетей негативно сказалось на местном малом бизнесе, а просpekt Евклида так и не вернул себе статус главной торговой улицы города. Также стоит отметить, что рост экономической активности в районе «Кливлендские ворота» происходил за счёт её спада в других районах города — жители, тратившие раньше деньги на развлечения в своем районе, теперь шли на стадион и оставляли все деньги там. Таким образом, можно сделать вывод, что спортивные объекты действительно могут стать катализаторами редевелопмента близлежащей территории, однако, для закрепления положительного эффекта и дальнейшего комплексного городского развития, необходимы дополнительные меры.

Основные стейкхолдеры:

- мэрия;
- департамент городского планирования;
- корпорация экономического развития «Кливлендские ворота» (некоммерческая организация, финансируемая крупными местными компаниями, заинтересованными в ревитализации района);
- транспортно-парковочное управление;
- местные спортивные клубы.

Этапы реализации

1988 — департамент городского планирования Кливленда утверждает мастер-план «Кливленд-2000», в котором показано стратегическое значение района «Кливлендские ворота» для развития города.

1991 — архитектурное бюро Sasaki Associates разрабатывает детальный план реализации проекта «Кливлендские ворота».

1991 — начало строительных работ.

Апрель 1994 — открытие стадиона «Прогрессив-филд» для посетителей.

Рекомендуемые тренды

- Использование спортивных сооружений в качестве аттрактора инвестиций, которые могут быть направлены на обновление и строительство сопутствующей инфраструктуры.
- Ревитализация неэффективно используемых объектов и территорий.
- Кластерное развитие территории с интеграцией в городское пространство.
- Совместное участие в планировании программы развития района представителей местных спортклубов, городских властей и бизнес-сообщества.

Тенденции, предлагаемые к использованию

Анализ мирового опыта работы с территориями размещения спортивных мегаобъектов в до- и постсоревновательный периоды, ревитализации спортивных объектов и прилегающих к ним территорий позволил выделить общие тенденции, которые могут быть применены при определении перспективных направлений развития территории, прилегающей к комплексу «Самара Арена»:

- использование спортивных мегасобытий как драйвера развития территорий;
- разработка долгосрочной постсоревновательной программы развития территории, включая реновацию депрессивных территорий и решение социальных проблем;
- комплексный подход к развитию территории, предполагающий создание среды нового качества, включая демонстрацию новых городских технологий;



- использование инновационных методов развития территории для создания дополнительных имиджевых преимуществ;
- активизация человеческого капитала;
- многофункциональное постсоревновательное использование спортивных объектов и прилегающих территорий;
- единая система управления территорией развития.



Раздел 5. Обоснование ключевой идеи развития исследуемой территории

5.1. КЛЮЧЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ РАЗВИТИЯ ИССЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ



Экономический прорыв может быть совершён только в результате многостороннего взаимодействия с соблюдением баланса интересов всех его участников — государств, населения, бизнес-сообщества, местного самоуправления, вузов, институтов гражданского общества. Только совместными усилиями мы создадим конкурентоспособную экономику в Самарской области, выведем наш регион на качественно иной уровень развития, превратим его в территорию успеха, комфортного проживания и социального благополучия.⁸⁸



Дмитрий Азаров
губернатор Самарской области

Среди существующих механизмов развития территорий в качестве региональных экосистем смежных отраслей и компетенций рассматриваются кластеры широкого спектра межотраслевых взаимозависимостей. Как правило, кластеры определяются как группы связанных экономических субъектов и институций, расположенных

⁸⁸ https://www.samregion.ru/press_center/events/dmitrij-azarov-zadacha-maksimum-vernut-samarskuyu-oblast-v-chislo-regionov-liderov/

в непосредственной близости друг от друга и имеющих определённый масштаб для создания специализированных знаний, услуг, ресурсов и навыков⁸⁹.

При этом ключевыми отличиями градостроительного кластера от промышленного являются отсутствие отраслевых границ и фокус внимания на особенностях человеческого капитала и создания комфортной городской среды (рисунок 80):



Рис. 80. Структура градостроительного кластера

«Кластерный тип агломерации связан с созданием знаний и творчеством без каких-либо отраслевых границ. Вместо специализации и пространственной кластеризации смежных отраслей акцент делается на региональное разнообразие навыков и компетенций, где зачастую незапланированное взаимодействие между различными участниками может привести к появлению новых, а иногда и неожиданных идей и творческих проектов, продуктов, услуг и бизнес-концепций»⁹⁰.

Регионы с сильными кластерами являются инновационными лидерами. Современная кластерная политика направлена на создание

⁸⁹ Delgado, Mercedes/Porter, Michael E./Stern, Scott, 2013: Defining Clusters of Related Industries, Working Paper of the National Bureau of Economic Research - www.nber.org/papers/w20375

⁹⁰ Clusters Balancing Evolutionary and Constructive Forces, ÖRJAN SÖLVELL, 2008

благоприятной бизнес-экосистемы для инноваций и предпринимательства, в которой объединяются различные политики, программы и инструменты.

Исходя из факторов развития территории в контексте г. Самары в основе пространственной кластерной модели могут рассматриваться существующие градоформирующие объекты, малые и средние предприятия на прилегающих территориях, научно-исследовательские организации. Основу их взаимодействия составляет накопленный социальный капитал и градостроительная близость расположения.

С учётом стратегических приоритетов Самарской области и СТА, мировых трендов развития территорий, сопряжённых с крупными спортивными объектами в постсоревновательный период, подходами кластерного развития территорий сформулированы следующие принципы развития.

1. Создание центра агломерационного значения

Создание центра агломерационного значения обусловлено наличием следующих стратегических предпосылок исследуемой территории:

- выгодное расположение на оси агломерации (Самара — аэропорт Курумоч — Тольятти) и примыкание территории к основной транспортной магистрали города (Московское шоссе);
- уникальность градостроительного потенциала — единственная территория в публично-правовой собственности, площадью более 300 га в черте города;
- комфортная транспортная доступность реки Волги;
- наличие крупного спортивного объекта международного уровня;
- наличие в пределах территории развития и непосредственной близости от неё уникальных градоформирующих объектов: стадион «Самара Арена», многофункциональный клинический госпиталь и центр планирования семьи «Мать и Дитя», агропромышленный парк с торговой, развлекательной и промышленной функциями — центр рыночной торговли и гастрономического отдыха горожан;
- благоприятная экологическая ситуация, в т.ч. за счёт соседства с крупными лесными массивами.

2. Комплексное кластерное развитие территории с интеграцией в городское пространство

Комплексное развитие территории, прилегающей к стадиону «Самара Арена», с интеграцией в городское пространство предполагает:

- формирование нового центра на северо-восточной оси пространственного развития г.о. Самара;
- создание самодостаточного территориального образования, отличающегося сбалансированной функционально-планировочной структурой, адаптированной к изменениям внешних условий и запросов жителей;
- обеспечение устойчивых связей между территориями жилой застройки, объектами научно-производственной и социальной инфраструктуры, рекреационными зонами и лесными массивами;



- обеспечение транспортной доступности и проницаемости территории;
- размещение объектов, соответствующих статусу территории в составе СТА.

Кластерность развития в контексте данного исследования предполагает формирование относительно автономной территориальной системы взаимосвязанных средовых пространств, объединённых инновационными коммуникационными каналами и инфраструктурой, которые предоставляют новые возможности для решения имеющихся городских проблем и постиндустриального развития города, улучшения его имиджа, повышения привлекательности для жителей города и бизнеса.

Кластерное развитие должно способствовать созданию самодостаточной структуры, обеспечивающей единство объекта «Самара Арена» как драйвера развития и окружающей территории.

В масштабе района кластерный эффект способствует ребрендингу Кировского района с учётом развития локальной идентичности и создание рационально используемого, многофункционального городского пространства в составе нескольких участков исследуемой территории, объединённых общим средовым сценарием развития.

3. Формирование городской среды нового качества

Опережающее развитие городской среды Кировского района с ориентацией на возрастающие потребности креативного класса, обеспечение комфортных условий жизни и работы высококвалифицированных специалистов.

Согласно индексу качества городской среды от Минстроя РФ, городская среда в Самаре характеризуется как неблагоприятная⁹¹, в интегральном рейтинге крупнейших городов России от ИТП «Урбаника» Самара занимает 21-е место из 100 возможных⁹². Формирование городской среды нового качества включает:

- внутреннюю интеграцию объектов общественного, делового, жилого, коммунального назначения с территориями общего пользования;
- обеспечение функциональной насыщенности и многообразия пользовательских сценариев;
- создание взаимосвязанной системы коммуникативных и информационных технологий, для управления внутренними процессами и улучшения качества жизни населения;
- развитие направлений: «Инклюзивная среда», «Умная городская логистика».

⁹¹ <https://xn----dtbcccdtsypabxk.xn--p1ai/#/cities/1075>

⁹² <http://urbanica.spb.ru/research/ratings/integralnyj-rejting-krupnejshih-gorodov-rossii-top-100-po-dannym-2018-goda/>



4. Создание условий для активизации человеческого капитала

Развитие территории должно способствовать преодолению демографических проблем города, главным образом через привлечение молодёжи и высококвалифицированных работников научно-инновационной сферы.

Возможные направления повышения имиджевой привлекательности города для молодёжи:

- создание уникальной для города территории, транслирующей лучшие мировые и российские практики организации городской среды;
- создание рабочих мест, ориентированных на молодёжную аудиторию;
- создание условий для самореализации молодёжи, в т.ч. в сфере бизнеса;
- современные форматы общественно-жилых пространств нового типа, совмещающие деятельность, непрерывное образование (рост компетенций), общественные коммуникации и интеллектуальный отдых.

5. Использование мирового опыта развития территорий, сопряжённых с крупными спортивными объектами, в постсоревновательный период

Развитие территорий размещения крупных спортивных объектов в постсоревновательный период является сложной управленческой задачей.

Мировой опыт развития таких территорий показывает, несмотря на то что спортивные мегасобытия выступают драйверами развития территорий и источником притока инвестиций, полноценное функционирование в постсоревновательный период требует комплексного подхода.

С этой целью необходимы такие мероприятия, как:

- разработка долгосрочной постсоревновательной программы развития территории, включая реновацию депрессивных территорий и решение социальных проблем;
- создание среды нового качества, включая демонстрацию и применение инновационных городских технологий;
- активизация человеческого капитала;
- многофункциональное постсоревновательное использование спортивных объектов и прилегающих территорий.

6. Повышение социально-экономической привлекательности территории

Принцип инвестиционной привлекательности предполагает размещение объектов, способствующих улучшению инвестиционного климата в регионе в целом, являющиеся инвестиционно-выгодными и инвестиционно-привлекательными для потенциальных резидентов.

В 2019 г. международные рейтинговые агентства Standard&Poor's и Moody's повысили уровень кредитного рейтинга Самарской области с уровня «BB» до уровня «BB+» с прогнозом «Стабильный». Данное событие является значимым для региона, так как на протяжении последних 10 лет среди причин, сдерживающих рост рейтинга, были перечислены контроль федерального центра над доходами, зависимость от крупнейших налогоплательщиков, значительное давление со стороны текущих и капитальных расходов.

Среди существенных факторов, оказавших влияние на повышение рейтинга, по мнению аналитиков S&P⁹³, являются взвешенный подход руководства к осуществлению расходов, рост налоговых поступлений, улучшение показателей ликвидности, а также эффективная политика управления государственным долгом.

Повышение уровня кредитного рейтинга Самарской области укрепляет позицию региона в качестве инвестиционно-привлекательного как для российских инвесторов, так и зарубежных.

Укрупненные этапы оценки социально-экономической эффективности связаны со стратегическими документами и расчётно приняты: для среднесрочных мероприятий — к 2025 г., достижение долгосрочного эффекта — 2030 г.

⁹³ Официальный сайт Министерства управления финансами Самарской области <http://minfin-samara.ru/credit-rating/>



5.2. ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Исходя из роли СТА как крупнейшей в ПФО с развитым кадровым потенциалом и связями между городами-ядрами в условиях развития международного рынка и включения СТА в систему опорных узлов страны в регионе планируются «перезагрузка» и смена вектора деятельности на инновационное развитие. Акцент на ценностном значении человеческого капитала, развитии наукоёмких и градоформирующих отраслей производства и науки, тенденция на сохранение и усиление миграционного потока квалифицированных кадров, укрепление агломерационных связей является наиболее перспективным направлением развития.

Самарская область характеризуется высокой степенью кластеризации экономики. Наиболее мощными являются кластеры:

- автомобилестроительный;
- нефтехимический;
- аэрокосмический.

Кластеры, находящиеся в стадии развития:

- транспортно-логистический;
- туристическо-рекреационный;
- инновационный.

Эти высокотехнологичные кластеры рассматриваются как центры стратегического роста Самарской области и могут быть отнесены к кластерам национального уровня.

Ниже представлены перспективные направления развития исследуемой территории в контексте региональных и городских кластеров.

Создание высокопроизводительных рабочих мест должно опираться не только на организацию новых промышленных производств, но и на активное развитие сектора услуг в агломерационном масштабе, включая образование. Формирование образовательного кластера целесообразно проводить с опорой на имеющийся потенциал, рассматривая его как сетевой ресурс образовательных учреждений нового, исследовательского типа.

Формирование образовательного кластера является существенным фактором повышения качества человеческого потенциала, развития инновационной активности, инвестиционной привлекательности региона и исследуемой территории.

Значительный потенциал г. Самары в развитии транспортно-логистических зон содержится в трёх перспективных пространственных осях: река Волга, железная дорога, крупнейший торгово-логистический узел — аэропорт Курумоч.



Инновационный кластер



Научно-образовательный кластер

На юго-западе г.о. Самара уже формируются логистические базы, тогда как на севере, на наиболее привлекательных и перспективных к развитию территориях между городом и аэропортом наблюдается дефицит подобных объектов. Формирование единого мультимодального транспортно-логистического комплекса региона, снижает уровень интеграции агломерационных центров и замедляет синергетический эффект. Рациональное использование транспортно-логистического потенциала с формированием единого мультимодального транспортно-логистического комплекса — второе перспективное направление развития.



Логистический кластер

Проведение Чемпионата мира по футболу — 2018 стало стимулом для развития спортивного кластера г.о. Самара. Строительство стадиона, одного из самых масштабных проектов города за последние годы, служит базой для формирования уникальной спортивной инфраструктуры в черте города и способствует развитию спортивной культуры в регионе. Организация спортивного кластера, обеспечивающего город инфраструктурой, соответствующей мировым стандартам, позволит улучшить имидж города и агломерации за счёт проведения массовых зрелищных мероприятий регионального и всероссийского масштаба, повысить конкурентоспособность профессиональных спортсменов Самарской области, создать условия для привлечения частных и государственных инвестиций в экономику города и области.



Спортивный кластер

Территория СТА обладает высоким туристическо-рекреационным потенциалом. На территории области расположены национальные парки и особо охраняемые природные территории (национальный парк «Бузулукский бор», ООПТ «Муранский бор», ООПТ «Рачейский бор», КОРТ «Ташлинский лес»). Рекреационно-туристический кластер в регионе имеет хорошую базу и при должном развитии имеет возможность стать значительной притягательной силой для региона.



Рекреационный кластер

Уникальным сопутствующим рекреации объектом инфраструктуры является многофункциональный клинический госпиталь ИДК и центр планирования семьи «Мать и Дитя».

Существенной проблемой является отсутствие высокоразвитой гостиничной и курортной инфраструктуры, а также возможностей для качественного улучшения условий оказания медицинской помощи и существенного расширения мощности из-за состояния инфраструктуры. Отсутствие связанности природно-рекреационного каркаса, нерациональное использование существующего инфраструктурного потенциала снижает привлекательность уникальных туристических объектов. Стимулирование развития рекреационно-туристического кластера на базе Национального парка «Самарская Лука» и других природных объектов, с одновременной интеграцией медицинского и рекреационного потенциала исследуемой территории, является одним из перспективных направлений развития агломерационного масштаба.



Медицинский кластер

С учётом выявленных перспективных направлений развития города и региона, а также сформулированных принципов развития территории были выделены наиболее перспективные направления развития исследуемой территории:

- формирование научно-образовательного и инновационно-производственного кластера;
- развитие транспортно-логистического и складского комплекса;
- развитие спортивного кластера, включающего культурно-досуговые объекты городского и регионального значения;

- организация медицинского кластера, насыщенного объектами городского и регионального значения.

Развитие данных кластеров позволит наиболее эффективно реализовать потенциал территории, создаст необходимый стимул развития города и агломерации при наименьшем количестве возможных рисков.

К перспективному, но слаборазвитому направлению развития территории относится реализация её рекреационного потенциала, возможная только в рамках осуществления городского и районного сценариев, и с дополнением сопутствующими функциями: спортивной, жилой, культурно-досуговой.

Не перспективны в качестве вариантов основного функционального развития территории являются:

- офисные объекты,
- торгово-развлекательные объекты районного и городского значения,
- монофункциональная массовая застройка стандартным жильём.

Это связано, прежде всего, с перенасыщенностью рынков предложениями в этих областях, частичному или полному несоответствию принципам и сценариям развития территории, наибольшим количеством неоправданных рисков при наименьшей эффективности, нерациональное использование статуса территории регионального значения.

Стоит заметить, что развитие офисной и торговой функций на территории должно присутствовать в объеме, необходимом для эффективной поддержки объектов — драйверов развития территории.

Размещение объектов жилого назначения также должно быть направлено на обеспечение развития наиболее перспективных функций территории. Также возможно размещение уникальных, нишевых, тематических объектов жилой недвижимости классов «комфорт» и «бизнес».



5.3. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Рассматривая исследуемую территорию как сложную структуру, включающую городское сообщество, непосредственно территорию города как среду обитания, и материальную инфраструктуру, а также нематериальные составляющие символического капитала и элементов идентичности, в т.ч. локальные навыки и компетенции, градостроительный кластер может быть представлен в виде формализованной концептуальной модели (рисунок 81).



Рис. 81. Концептуальная модель кластерного развития территории

Основные факторы (рисунок 82), определяющие социально-экономическую эффективность градостроительного кластера, могут быть разделены на следующие группы:

- человеческий капитал;
- комфортная городская среда;
- инновационная среда;
- среда для бизнеса.



Человеческий капитал

Текущая и прогнозная обеспеченность трудовыми ресурсами.

Высокая квалификация, образование, мобильность трудовых ресурсов.

Креативный потенциал жителей.



Комфортная городская среда

Благоприятные природно-климатические условия жизнедеятельности.

Река Волга в комфортной транспортной доступности.

Инфраструктура образования.

Инфраструктура спорта.

Инфраструктура здравоохранения.



Инновационная среда

Высокий инновационный потенциал.

Стратегические цели инновационного развития: Самара - первая в России инновационная площадка по внедрению экоинноваций городской среды, инновационный центр.



Среда для бизнеса

Наличие инвестиционных площадок.

Логистический потенциал.

Наличие в пределах территории развития и непосредственной близости от неё уникальных градостроительных объектов.

Условия для проведения масштабных массовых мероприятий.

Рис. 82. Схематическая модель факторов

На сегодняшний день в Самаре, несмотря на отдельные примеры успешных градостроительных преобразований, качество городской среды находится на среднем уровне. Для формирования городской среды нового качества, отвечающего современным запросам горожан, необходимо взаимоувязанное развитие по следующим направлениям:

- интеграция объектов общественного, делового, жилого и коммерческого назначения с территориями общего пользования;
- формирование среды смешанного использования;
- создание непрерывной системы общественных пространств;
- обеспечение жилых единиц социальной и культурно-досуговой инфраструктурой в зоне шаговой доступности;
- оптимизация транспортной системы при помощи моделирования транспортных корреспонденций и распределения транспортных потоков, в т.ч. за счёт популяризации велоинфраструктуры, развития общественного транспорта;
- применение «умных» городских технологий и внедрение единой информационно-коммуникационной системы для управления технологическими процессами и улучшения качества жизни;
- формирование инклюзивной, доступной, безбарьерной городской среды.

Перечисленные направления применительно к исследуемой территории, прилегающей к стадиону «Самара Арена», могут быть реализованы за счёт комплексного пилотного проекта развития самодостаточного территориального образования — нового локального центра на северо-восточной оси пространственного развития г.о. Самара.

Перезагрузка данной территории позволит решить имиджевые задачи ребрендинга всего Кировского района и использовать коммерческий потенциал территории для развития новых инновационно-образовательных, торгово-офисных коридоров, а также перспективных сервисных и гостиничных форматов.

Объединяющим процессом, обеспечивающим консолидацию разнородных элементов исследуемой территории на локальном уровне, таких как агропромышленный парк «Самара», офисный центр «Волжский», ТЦ «Московский», завод Приборных Подшипников, Клинический госпиталь «Мать и Дитя», природные лесопарки «Дубки», 60-летия Советской власти, а также жилые микрорайоны, может служить градостроительная кластеризация территории. На общегородском уровне горизонтальная интеграция элементов в районе будет способствовать укреплению взаимосвязей дисперсно расположенных локальных подцентров и восполнению дефицитов в инновационном развитии.

Особенности позиционирования исследуемой территории связаны со стратегическими приоритетами Самарской области на период до 2030 г. и выявленными градостроительными предпосылками, в т.ч. с выгодным положением в транспортном каркасе города, наличием в пешеходной доступности нескольких рекреационных зон, объектов торгового и сервисного обслуживания, особенностями жилой застройки прилегающих территорий.

Цель кластерного градостроительного развития — переход на новый уровень развития через создание новых сред: среды для жизни, среды для бизнеса, развития человеческого капитала и инноваций, что требует реализации в отношении рассматриваемой территории персонализированной городской политики по оптимизации управления, партнёрству в экономической сфере, взаимодействию всех резидентов территории.

Структура кластерного макространства включает следующие элементы:

- точки роста (ключевые драйверы развития);
- периферию (буферную зону, которая находится в пределах пешеходной (мультимодальной) доступности от точек роста 15–20 мин);
- оси визуальных и пешеходных связей с основными осями планировочного каркаса;
- узлы пересечения связей;
- границы различной проницаемости и определенной формы (конфигурация).

Принципиальная модель кластерного развития исследуемой территории представлена на рисунке 83.



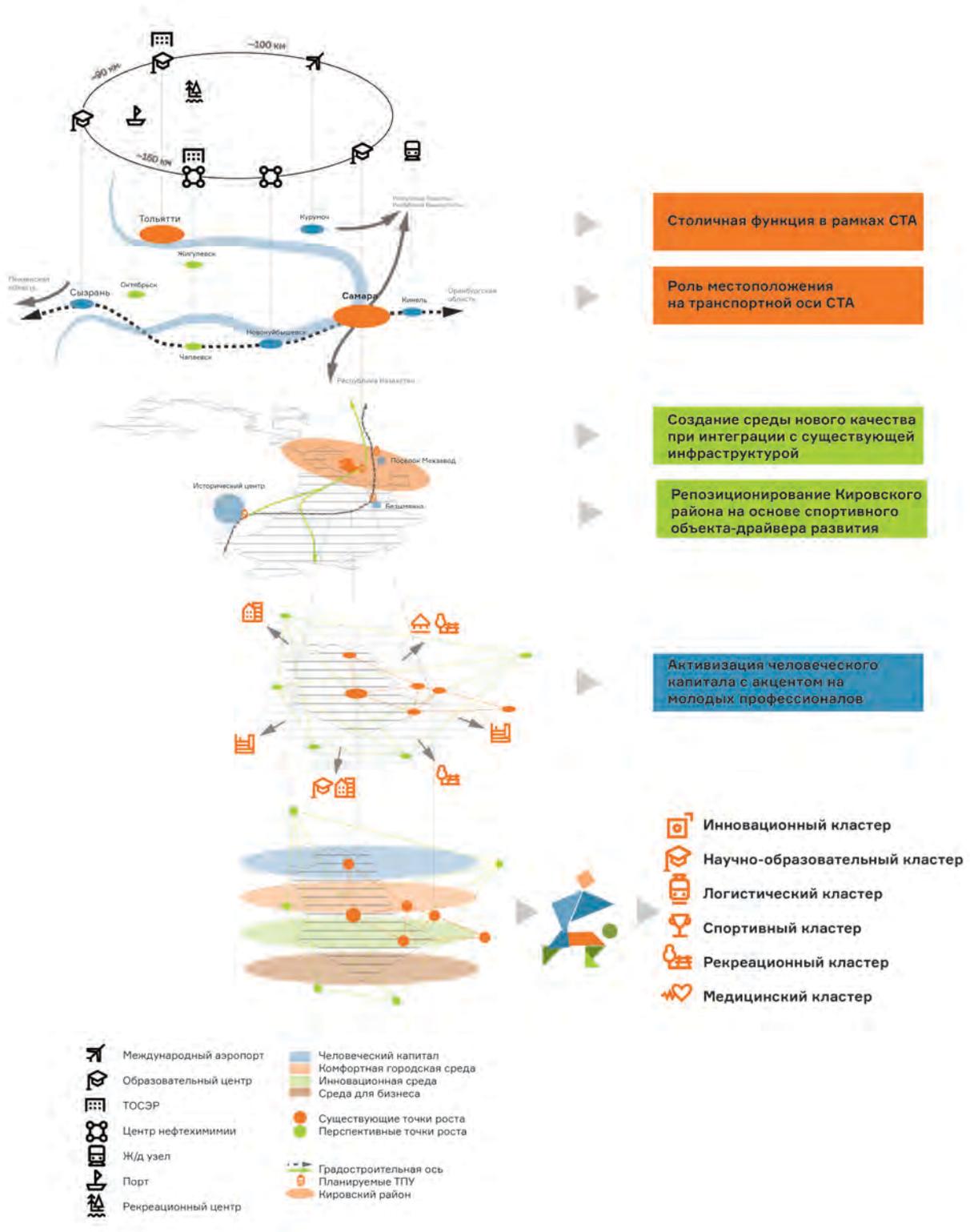


Рис. 83. Структура кластерного развития исследуемой территории

На основании определенных перспективных направлений развития города и СТА, подходов кластерного развития и принципов развития территории сформированы три сценария:

- агломерационный;
- городской;
- районный.

Каждый сценарий отражает реализацию поставленных задач на различных уровнях. Сводная таблица сценариев представлена ниже (таблица 15).

Таблица 15. Сценарии развития территории

Сценарии	Агломерационный	Городской	Районный
Цель	Исследуемая территория — кластер инновационного образования и транспортно-логистический центр	Исследуемая территория — «драйвер» для полифункционального пространственного развития города	Исследуемая территория — пилотный проект самостоятельного полифункционального территориального образования с городской средой нового качества
Основные документы	Развитие территории в соответствии с документами: Стратегия социально-экономического развития Самарской области до 2030 г., «Схема территориального планирования Самарской области»	Развитие территории на основании действующих градостроительных документов, государственных и муниципальных программ, нормативно-правовых актов: «Генеральный план г.о. Самара, программы комплексного развития г.о. Самара, Федеральный закон от 29.12.2014 № 437 «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»	Развитие территории на основании действующих Правил землепользования и застройки, Правил благоустройства территории, проекта планировки территории, с учётом внесения необходимых корректировок для развития среды нового качества и инновационных проектов
Задачи	<p>Человеческий капитал:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ формирование научно-образовательного кластера профильной подготовки; ■ синергия объектов образования и инновационного производства. 	<p>Человеческий капитал:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ создание рабочих мест, ориентированных на молодёжную аудиторию; ■ постиндустриальное развитие города, внедрение высокотехнологичных производств. 	<p>Человеческий капитал:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ создание современных форматов общественно-жилых пространств нового типа, совмещающие деятельность, непрерывное образование (рост компетенций), общественные коммуникации и интеллектуальный отдых.
	<p>Комфортная городская среда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ размещение объектов, соответствующих статусу территории в составе СТА 	<p>Комфортная городская среда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ формирование нового районного центра на северо-восточной оси пространственного развития г.о. Самара; ■ обеспечение устойчивых связей между территориями жилой застройки, объектами 	<p>Комфортная городская среда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ создание самостоятельного территориального образования, отличающегося сбалансированной функционально-планировочной структурой, адаптированной к изменениям

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> научно-производственной и социальной инфраструктуры, рекреационными зонами и лесными массивами; ■ обеспечение транспортной доступности и проницаемости территории; ■ развитие уникальных объектов культуры, спорта и досуга. | <ul style="list-style-type: none"> внешних условий и запросов жителей; ■ обеспечение функциональной насыщенности и многообразия пользовательских сценариев; ■ развитие объектов социальной инфраструктуры шаговой доступности. |
|--|---|

Инновационная среда:

- новое технологическое развитие инновационного кластера;
- формирование научно-образовательного и логистического кластеров.

Инновационная среда:

- развитие объектов инновационного типа;
- развитию перспективных видов деятельности (культурной, деловой, конгрессно-форумной активности);
- развитие направлений: «Инклюзивная среда», «Умная городская логистика».

Инновационная среда:

- консолидация разнородных элементов территории, таких как агропромышленный парк «Самара», офисный центр «Волжский», завод Приборных Подшипников, Клинический госпиталь «Мать и Дитя» и др.

Среда для бизнеса:

- формирование инновационного сектора экономики, развитие рекреационного кластера;
- использование транспортно-логистического потенциала;
- развитие территории как 4-го пояса «Аэросити»;
- привлечение в качестве резидентов международный и крупный бизнес;
- использование инструмента ГЧП и концессионных соглашений при работе с инвесторами.

Среда для бизнеса:

- создание единой стратегии социально-экономического и пространственного развития территории;
- культурное развитие и крупные имиджевые проекты;
- развитие спортивного и медицинского кластеров;
- привлечение в качестве резидентов крупный и средний бизнес;
- использование инструмента ГЧП и концессионных соглашений при работе с инвесторами.

Среда для бизнеса:

- создание условий для самореализации молодёжи, в т.ч. в сфере бизнеса;
- развитие инфраструктуры нового типа;
- ребрендинг Кировского района;
- привлечение в качестве резидентов консорциумы молодых стартапов, малый и средний бизнес.

ВЫВОДЫ

Исходя из факторов развития территории в контексте г. Самары, в основе пространственной кластерной модели могут рассматриваться существующие градоформирующие объекты, малые и средние предприятия на прилегающих территориях, научно-исследовательские организации. Основу их взаимодействия составляет накопленный социальный капитал и градостроительная близость расположения.

Акцент на ценностном значении человеческого капитала, развитии наукоёмких и градоформирующих отраслей производства и науки, тенденция на сохранение и усиление миграционного потока квалифицированных кадров, укрепление агломерационных связей является одним из перспективных направлений развития территории в контексте СТА при реализации одного из сценариев (агломерационного, городского, районного).

Создание пилотного комплексного проекта развития самодостаточного территориального образования — нового локального центра на северо-восточной оси пространственного развития г.о. Самара позволит решить имиджевые задачи ребрендинга всего Кировского района и использовать коммерческий потенциал территории для развития новых инновационно-образовательных, торгово-офисных коридоров, а также перспективных сервисных и гостиничных форматов.

Переход на новый уровень развития через создание новых сред: среды для жизни, среды для бизнеса, развития человеческого капитала и инноваций, потребует реализации в отношении рассматриваемой территории персонализированной городской политики по оптимизации управления, партнёрству в экономической сфере, взаимодействию всех резидентов территории.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведённый в рамках исследования анализ предпосылок агломерационного и регионального уровня, роли и места в структуре города, маркетингового анализа коммерческой недвижимости, позволил оценить потенциал развития территории, расположенной вокруг стадиона «Самара Арена».

Наиболее существенные факторы, которые могут оказать влияние на выбор перспективных направлений развития исследуемой территории, следующие.

- 1.** Выгодное экономико-географическое положение Самарской области на пересечении крупнейших транспортных магистралей: автомобильной трассы общегосударственного значения Москва–Самара–Уфа–Челябинск; железнодорожной магистрали, соединяющей центр и юг страны с Уралом, Сибирью и Средней Азией, судоходной реки Волги. Обладая всеми видами транспорта и развитой транспортной сетью, область является одним из крупнейших транспортных узлов в России и имеет выход не только в любую точку России, но и в страны ближнего и дальнего зарубежья.
- 2.** Расположение на оси крупной двухдвухэтажной СТА (Самара — аэропорт Курумоч — Тольятти) и примыкание территории к основной транспортной магистрали города (Московское шоссе).
- 3.** Высокий образовательный потенциал городов СТА, в которых сложился мощный профессиональный образовательный комплекс, обладающий потенциалом для ведущего направления развития. Наиболее конкурентоспособны высшие учебные заведения, имеющие технологическую специализацию. Основные вузы региона являются участниками Научно-образовательного центра Самарской области, призванного создать условия для взаимного развития вузов, научных организаций и промышленных предприятий в целях инновационного развития.
- 4.** Региональная роль городского округа в Самарской области определена как город — проводник инноваций в различные сферы деятельности. Перспективные направления пространственного развития городского округа связаны с научно-инновационной и образовательной деятельностью, развитием сервисной сферы и формированием территориальных кластеров. Начиная с 2012 г. Самарская область является членом Ассоциации инновационных регионов России, крупнейшим образовательным центром Поволжья.
- 5.** Пространственное развитие Самары в соответствии со Стратегией комплексного развития г.о. Самара на период до 2025 г. должно осуществляться в соответствии с приоритетами, которые позволят городскому округу выйти на качественно новый уровень:



инновационно-технологическое, коммуникационное развитие и развитие деловой среды, что актуально для развития исследуемой территории как основной точки роста города.

Среди перспективных направлений развития исходя из положений документов стратегического развития применительно к исследуемой территории могут быть отмечены следующие:

- создание условий для формирования связывающей инфраструктуры двух основных ядер агломерации — городов Самары и Тольятти;
- инновационно-технологическое развитие;
- коммуникационное развитие;
- развитие деловой среды;
- развитие общего сектора профессионального образования;
- транспортно-логистическое развитие;
- туристско-рекреационное развитие.

Реализация перечисленных направлений стратегического развития в городском округе Самара имеет как позитивные предпосылки (положительная динамика демографических процессов и показателей социально-экономического развития, накопленные профессиональные компетенции, образовательный и инновационный потенциал), так и негативные (недостаточный приток инвестиций, средний уровень качества городской среды, низкая привлекательность города для молодёжи).

Для выявления факторов, влияющих на потенциал исследуемой территории, был проведён маркетинговый анализ рынка недвижимости. В результате было выявлено, что город не испытывает острой потребности в размещении коммерческих объектов недвижимости, а также насыщен предложениями жилой недвижимости комфорт- и эконом-класса.

Анализ мирового опыта работы с территориями размещения спортивных мегаобъектов в до- и постсоревновательный периоды, ревитализации спортивных объектов и прилегающих к ним территорий позволил выделить общие тенденции, которые могут быть применены при определении перспективных направлений развития территории, прилегающей к комплексу «Самара Арена»:

- использование спортивных мегасобытий как драйвера развития территорий;
- разработка долгосрочной постсоревновательной программы развития территории, включая реновацию депрессивных территорий и решение социальных проблем;
- комплексный подход к развитию территории, предполагающий создание среды нового качества, включая демонстрацию новых городских технологий;
- использование инновационных методов развития территории для создания дополнительных имиджевых преимуществ;
- активизация человеческого капитала;
- многофункциональное постсоревновательное использование спортивных объектов и прилегающих территорий;
- единая система управления территорией развития.

На основании комплексного анализа перспективных направлений развития СТА и г.о. Самара, предпосылок и факторов развития территории, качества городской среды, а также мирового опыта развития территорий размещения объектов спортивной инфраструктуры были сформулированы ключевые принципы развития;

1. создание центра агломерационного значения;



2. комплексное и кластерное развитие с интеграцией в городское пространство;
3. формирование городской среды нового качества;
4. Создание условий для активизации человеческого капитала;
5. использование мирового опыта развития территорий, сопряжённых с крупными спортивными объектами, в постсоревновательный период;
6. повышение социально-экономической эффективности и инвестиционной привлекательности территории.

Под градостроительным кластерным развитием в контексте данного исследования понимается формирование относительно автономной территориальной системы взаимосвязанных средовых пространств, объединённых инновационными коммуникационными каналами и инфраструктурой, которые предоставляют новые возможности для решения имеющихся городских проблем и постиндустриального развития города, улучшения его имиджа, повышения привлекательности для жителей города и бизнеса.

Цель кластерного градостроительного развития — переход на новый уровень развития через создание новых сред: среды для жизни, среды для бизнеса, развития человеческого капитала и инноваций, что требует реализации в отношении рассматриваемой территории персонализированной городской политики по оптимизации управления, партнёрству в экономической сфере, взаимодействию всех резидентов территории.

В исследовании предложены возможные сценарии развития территории, и каждый из них предполагает решение как общих, так и индивидуальных задач: агломерационный, городской и районный сценарии.

К общим задачам относятся:

- инновационность развития;
- активизация человеческого капитала;
- создание городской среды нового качества;
- создание благоприятной среды для бизнеса.

Индивидуальные задачи, решаемые каждым сценарием, обусловлены уровнем ожиданий и зависят от степени реализации имеющегося потенциала развития: центр агломерации — полифункциональный район, городской центр — самодостаточный район города.

При этом формирование среды нового качества зависит от имиджа Кировского района и развития новой идентичности, связанной с аэрокосмическим профилем, спортом и событиями международной значимости.

При реализации любого из сценариев ожидается создание рационально используемого, многофункционального городского пространства, объединённого общим средовым сценарием развития, который будет способствовать репозиционированию Кировского района и его ребрендингу с учётом локальной идентичности.



Приложения

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНФРАСТРУКТУРЫ В Г. САМАРА В ПЕРИОД 2008-2019 ГГ.

Краткая характеристика основных объектов капитального строительства и инфраструктуры в г. Самара в 2008–2019 гг.⁹⁴.

Фрунзенский мост

Строительство началось в 2015 г., 31 декабря 2019 г. открыто частичное движение по мосту с развязкой со стороны ул. Шоссейной, сдача в эксплуатацию намечена на март 2020 г. Объект расположен на юге городского округа Самара и представляет собой мост через реку Самару и озеро Банное, транспортные развязки и путепровод до улицы Шоссейной. Сейчас строители бетонировали плиту проезжей части через реку Самару. Мост будет иметь шестиполосное движение (по три в каждую сторону) и является альтернативой старому мосту, который обветшал, имеет всего две полосы и не справляется с постоянно возрастающим автомобильным потоком.



Фото строящегося Фрунзенского моста

Стадион «Самара Арена»

Изначально строительство стадиона для чемпионата мира по футболу планировалось на территории самарского речного порта, на стрелке рек Волги и Самары. Однако финальной площадкой стала территория посёлка Радиоцентр. «Самара Арену», или «Космос Арену» (как проект называли в самом начале строительства), ввели в эксплуатацию 27 апреля 2018 г. Летом 2018 г. на «Самара Арене» прошли шесть матчей мундиаля.



Фото стадиона «Самара Арена»

Кировский мост

Строительство Кировского моста началось в 2006 г. Открытие состоялось в 2014 году. Официально мост введён в эксплуатацию в 2018 г. Кировский мост стал третьим мостом, соединяющим Самару и левый берег реки Самарки, где развивается новый микрорайон города Самарское Заречье.



Фото Кировского моста

Дворец спорта

Ледовый дворец спорта на улице Молодогвардейской снесли в 2017 г. (ул. Молодогвардейская, 222). В настоящее время на этом месте ведётся строительство нового спортивного объекта для тре-



Визуализация проектируемого Дворца спорта

⁹⁴ В разделе использована информация с сайта <https://63.ru>

нировок хоккеистов и кёрлингистов в рамках государственной программы Самарской области «Развитие физической культуры и спорта в Самарской области на 2014–2020 годы», утвержденной постановлением Правительства Самарской области от 27.11.2013 № 683. Вместимость трибун составит 5000 мест, в т.ч. 122 в VIP-ложах, функционал объекта включает тренировочное ледовое поле, площадку для керлинга, универсальный, хореографический и тренажёрный залы.

Застройка микрорайонов «Кошелев проект» и «Южный город»

Данные два крупных проекта существенно повлияли на пространственный каркас городского округа в части развития периферийных районов.

На ранее пустовавшей территории на выезде из г. Самары в районе торгового центра «МЕГА» (Красноглинский район) разместился крупный жилой массив «Кошелев проект». Типология застройки — малоэтажная (3–5 этажей). В 2016 г. в «Кошелеве» открылась школа на 2000 учеников.

«Южный город», несмотря на то что находится в 900 м от южной границы Самары и воспринимается как часть мегаполиса, официально относится к Волжскому району Самарской области, а не к г.о. Самара. Первая очередь «Южного города» представлена малоэтажной застройкой (3–5 этажей), вторая и третья очереди — объекты 7–9 этажей.

мкр. Ипподром

В связи с изменением планов правообладателя объектов недвижимости территории на пересечении проспекта Кирова и Московского шоссе, конноспортивный клуб прекратил своё существование. Сейчас на месте ипподрома) ведется строительство жилых домов и торгово-офисных центров.



Фото Самарского ипподрома



Фото территории «Кошелев-проект»

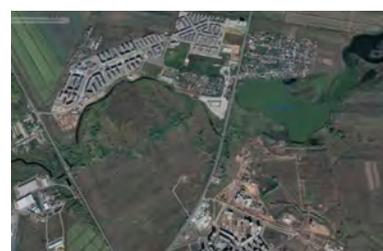


Фото территории «Южный город»



Визуализация проектного решения ИТ-парка

ИТ-парк

Проект ИТ-парка реализуется на территории бывшего четвертого подшипникового завода (ГПЗ-4) в границах Московского шоссе, улиц Луначарского и Мичурина. Объект начали возводить в конце марта 2018 г. Окончание работ планируется на июнь 2020 г. Следующая очередь развития ИТ-парка — жилой комплекс с отелем,

научно-образовательным центром, производственно-экспериментальным и выставочным комплексами, детским технопарком и детским садом.

Завод имени Масленникова (ЗИМ) и Фабрика-кухня

Завод имени Масленникова — оборонное предприятие в Самаре, выпускавшее элементы боеприпасов и гражданские товары. Обширная территория завода прилегает к реке Волге. В 90-х гг. завод обанкротился. Большое количество социально-культурных сооружений было отдано коммерческим структурам: кинотеатр, Дворец культуры, библиотека, детские творческие студии, стадион. Действующим Генеральным планом города планируется редевелопмент данной территории с развитием нового жилого микрорайона. Общая площадь проектируемого участка: 99,8 га.

Здание фабрики-кухни, расположенное рядом с территорией завода ЗиМ, построено в 1932 г. по проекту архитектора Екатерины Максимовой. Единственный в мире реализованный проект здания в виде скрещенных серпа и молота. В текущий момент находится в стадии реконструкции, к 2021 г. здесь разместиться филиал Третьяковской галереи.



Фото здания Фабрики-кухни

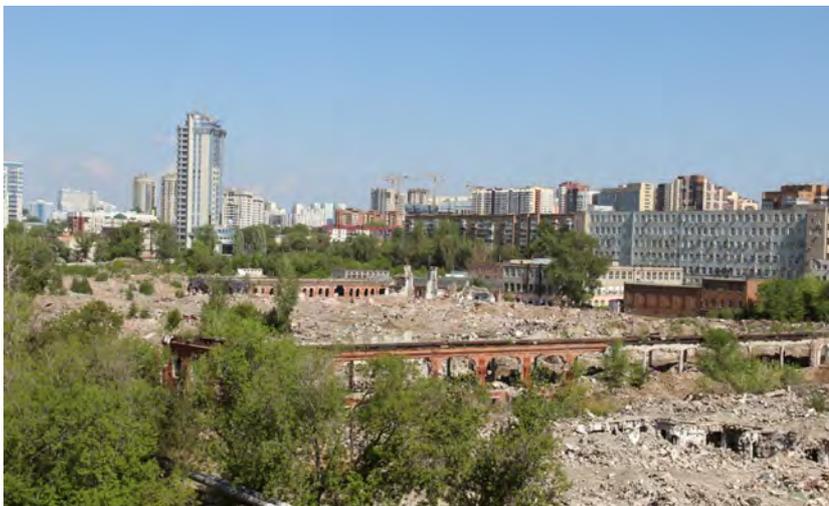


Фото территории завода ЗИМ

Бывший завод клапанов

Территория бывшего ОАО «Самарский завод клапанов» расположена в южной части Самары, в районе Хлебной площади. История завода начинается в 1930-е гг. Участок, площадью более 33,0 м² выкуплен Самарским областным фондом жилья и ипотеки с целью строительства жилья бизнес-класса. В данный момент развитие территории заморожено, ведутся археологические исследования.



Фото территории бывшего завода клапанов

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОПИСАНИЕ ПЕРСПЕКТИВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ ТУРИЗМА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И г. САМАРЫ

Круизный туризм

Является одним из самых популярных видов отдыха, как для населения Самарской области, так и для её гостей. В навигационный период самарские теплоходы отправляют более 45 тыс. туристов, а самарские туроператоры обслуживают более 50 тыс. туристов, прибывших в регион по Волге. Самара по праву может считаться круизным центром Поволжья по количеству круизных судов, работающих в навигационный период - не менее 15 теплоходов открывают свои двери круизным путешественникам из многих регионов России. Основной пассажиропоток приходится на четырёх- и трёхпалубные теплоходы.

Событийный туризм

Спектр фестивально-событийной программы Самарской области довольно широк: рок и классика, джаз и бардовские песни под гитару и электронная музыка, гастрономические и детские праздники, спортивные соревнования, театральные постановки, масштабные open-эйры и камерные фестивали.

К наиболее известным мероприятиям относятся:

- Ширяевская биеннале современного искусства;
- фестиваль «Метафест»;
- «Том Сойер Фест» — фестиваль восстановления исторической среды силами волонтеров и спонсоров;
- фестиваль набережных «ВолгаФест»;
- Грушинский фестиваль — всероссийский фестиваль авторской песни имени Валерия Грушина;
- рок-фестиваль «Рок над Волгой»;
- фестиваль классического балета имени Аллы Шелест.

Экскурсионный туризм

К самым популярным достопримечательностям Самары относятся⁹⁵:

- Бункер Сталина;
- Самарская набережная⁹⁶ — самая длинная набережная вдоль Волги;
- Музей модерна;
- Литературный музей;
- Галерея «Виктория»;
- Художественный музей;

⁹⁵ <https://www.the-village.ru/village/weekend/worldcup/311587-championat-gid-po-samare>

⁹⁶ <http://nanabe.ru/mesta/gordost-i-predubezhdenie-7-faktov-o-samarskoj-naberezhnoj/>



- Иверский монастырь;
- Музейно-выставочный центр «Самара Космическая»;
- Самарский академический театр оперы и балета;
- Самарская государственная филармония.

Активный туризм

В Самаре и области доступно множество видов активного туризма:

- туры на квадроциклах;
- пешие прогулки;
- горные лыжи и сноубординг;
- дайвинг;
- велотуризм и мототуризм;
- сноукайтинг и кайтинг;
- дельтапланеризм и парапланеризм;
- яхтинг;
- вейкбординг;
- конные прогулки;
- зимняя рыбалка;
- зимние программы в «Самарской Луке».

Деловой туризм

Самара является популярной туристической дестинацией и для делового туризма. Так, в 2018 г. самарская компания MICE Market заняла первое место в номинации «Лучший организатор конференций в России». Для Самарской области деловой туризм имеет огромное значение, на территории региона работает множество заводов и производств, большое количество организаций, оказывающих различные типы услуг. К ЧМ-2018 по футболу к имеющимся объектам размещения добавились ещё два крупных пятизвездочных отеля с просторными конференц-залами, обладающие потенциалом для проведения крупных деловых мероприятий. Самарская область имеет уникальные возможности для дальнейшего развития, например, за счёт реализации «Конвеншн Бюро», которое будет привлекать ещё больше российских и международных событий на территорию Самары, тем самым развивая инфраструктуру и используя наследие ЧМ-2018⁹⁷.

Лечебно-оздоровительный туризм

Лечебно-оздоровительный туризм в Самаре и области был популярен ещё с конца XIX века, когда Самара считалась городом-курортом европейского уровня — кумысолечебным, климатическим и даже водным. Большинство санаториев располагаются в живописных уголках на берегу Волги, среди сосновых лесов, они готовы предложить своим клиентам разнообразие лечебных минеральных источников и широкий спектр оздоровительных процедур.

К наиболее известным санаториям относятся:

- ФБУЗ «Сергиевский медицинский реабилитационный центр»;
- санаторий имени В.П. Чкалова;
- санаторий «Самарский»;
- санаторий «Волга»;
- Самарский филиал ФГУП «Санаторий Можайский»;
- санаторий «Циолковский»;
- санаторий «Поволжье»;
- санаторий «Русский бор»;
- санаторий «Ставрополь»;
- Центр здоровья «Вита Клуб»;

⁹⁷ <http://dt.samregion.ru/news/12.10.2018/3779/>



- санаторий «Молодецкий курган»;
- санаторий-профилакторий «Алые паруса»;
- санаторий «Нефтяник».

Промышленный туризм

Промышленный туризм в Самаре и её окрестностях реализуется на базе 15 предприятий, в числе которых:

- Пивоваренная компания «Балтика»;
- Жигулёвский пивзавод;
- завод «Кока-кола»;
- «Самарский Стройфарфор»;
- Самарское пассажирское вагонное депо;
- булочно-кондитерский комбинат;
- ГТРК «Самара»;
- медицинская компания «ИДК»;
- «GM-АвтоВАЗ»;
- Самарский метрополитен.

В ближайшее время жители и гости Самары также смогут попадать на заводы «Нектар», «Кузнецов» и «Авиакор», фабрику «Весна», гипсовый и кирпичный комбинаты и даже в воинскую часть⁹⁸.

⁹⁸ <https://sgpress.ru/news/88190>



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОПИСАНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН (СОГЛАСНО ДЕЙСТВУЮЩИМ ПЗЗ)

Наименование территориальной зоны	Основные виды разрешённого использования	Условно-разрешённые виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
Ж-1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами	<ul style="list-style-type: none"> ■ для индивидуального жилищного строительства; ■ блокированная жилая застройка; ■ коммунальное обслуживание; ■ амбулаторно-поликлиническое обслуживание; ■ дошкольное, начальное и среднее общее образование; ■ обеспечение внутреннего правопорядка; ■ историко-культурная деятельность; ■ общее пользование водными объектами; ■ специальное пользование водными объектами; ■ гидротехнические сооружения; ■ земельные участки (территории) общего пользования; ■ ведение огородничества; ■ ведение садоводства 	<ul style="list-style-type: none"> ■ малоэтажная многоквартирная жилая застройка; ■ объекты гаражного назначения; ■ социальное обслуживание; ■ бытовое обслуживание; ■ стационарное медицинское обслуживание; ■ культурное развитие; ■ религиозное использование; ■ амбулаторное ветеринарное обслуживание; ■ деловое управление; ■ магазины; ■ общественное питание; ■ гостиничное обслуживание; ■ спорт 	<ul style="list-style-type: none"> ■ для ведения личного подсобного хозяйства

Наименование территориальной зоны	Основные виды разрешённого использования	Условно-разрешённые виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
Ж-2 — зона застройки малоэтажными жилыми домами	<ul style="list-style-type: none"> ■ для индивидуального жилищного строительства; ■ малоэтажная многоквартирная жилая застройка; ■ блокированная жилая застройка; ■ коммунальное обслуживание; ■ бытовое обслуживание; ■ амбулаторно-поликлиническое обслуживание; ■ дошкольное, начальное и среднее общее образование; ■ культурное развитие; ■ магазины; ■ общественное питание; ■ обеспечение внутреннего правопорядка; ■ историко-культурная деятельность; ■ общее пользование водными объектами; ■ специальное пользование водными объектами; ■ гидротехнические сооружения; ■ земельные участки (территории) общего пользования; ■ ведение огородничества; ■ ведение садоводства 	<ul style="list-style-type: none"> ■ среднеэтажная жилая застройка; ■ объекты гаражного назначения; ■ социальное обслуживание; ■ стационарное медицинское обслуживание; ■ религиозное использование; ■ общественное управление; ■ амбулаторное ветеринарное обслуживание; ■ деловое управление; ■ банковская и страховая деятельность; ■ гостиничное обслуживание; ■ обслуживание автотранспорта; ■ объекты придорожного сервиса; ■ спорт 	<ul style="list-style-type: none"> ■ для ведения личного подсобного хозяйства
Ж-4 — зона застройки многоэтажными жилыми домами	<ul style="list-style-type: none"> ■ многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); ■ коммунальное обслуживание; ■ бытовое обслуживание; ■ амбулаторно-поликлиническое обслуживание; ■ дошкольное, начальное и среднее общее образование; ■ культурное развитие; ■ магазины; ■ общественное питание; ■ обеспечение внутреннего правопорядка; ■ историко-культурная деятельность; ■ общее пользование водными объектами; ■ специальное пользование водными объектами; ■ гидротехнические сооружения; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ для индивидуального жилищного строительства; ■ малоэтажная многоквартирная жилая застройка; ■ среднеэтажная жилая застройка; ■ объекты гаражного назначения; ■ социальное обслуживание; ■ стационарное медицинское обслуживание; ■ религиозное использование; ■ общественное управление; ■ амбулаторное ветеринарное обслуживание; ■ деловое управление; ■ рынки; ■ банковская и страховая деятельность; 	

Наименование территориальной зоны	Основные виды разрешённого использования	Условно-разрешённые виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
Ц-2 — общественно-деловая зона городского значения	<ul style="list-style-type: none"> ■ земельные участки (территории) общего пользования ■ среднеэтажная жилая застройка; ■ многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); ■ коммунальное обслуживание; ■ социальное обслуживание; ■ бытовое обслуживание; ■ амбулаторно-поликлиническое обслуживание; ■ дошкольное, начальное и среднее общее образование; ■ среднее и высшее профессиональное образование; ■ культурное развитие; ■ общественное управление; ■ обеспечение научной деятельности; ■ амбулаторное ветеринарное обслуживание; ■ деловое управление; ■ объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); ■ магазины; ■ банковская и страховая деятельность; ■ общественное питание; ■ гостиничное обслуживание; ■ развлечения; ■ выставочно-ярмарочная деятельность; ■ обеспечение внутреннего правопорядка; ■ историко-культурная деятельность; ■ общее пользование водными объектами; ■ специальное пользование водными объектами; ■ гидротехнические сооружения; ■ земельные участки (территории) общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> ■ гостиничное обслуживание; ■ обслуживание автотранспорта; ■ объекты придорожного сервиса; ■ спорт ■ стационарное медицинское обслуживание; ■ религиозное использование; ■ обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях; ■ приюты для животных; ■ рынки; ■ обслуживание автотранспорта; ■ объекты придорожного сервиса; ■ спорт 	<ul style="list-style-type: none"> ■ объекты гаражного назначения

Наименование территориальной зоны	Основные виды разрешённого использования	Условно-разрешённые виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
Ц-4с — общественно-деловая зона для размещения объектов спортивно-зрелищного назначения	<ul style="list-style-type: none"> ■ коммунальное обслуживание; ■ спорт; ■ обеспечение внутреннего правопорядка; ■ историко-культурная деятельность; ■ общее пользование водными объектами; ■ специальное пользование водными объектами; ■ гидротехнические сооружения; ■ земельные участки (территории) общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> ■ дошкольное, начальное и среднее общее образование; ■ среднее и высшее профессиональное образование; ■ религиозное использование; ■ обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях; ■ обслуживание автотранспорта 	<ul style="list-style-type: none"> ■ объекты гаражного назначения; ■ социальное обслуживание; ■ бытовое обслуживание; ■ амбулаторно-поликлиническое обслуживание; ■ стационарное медицинское обслуживание; ■ культурное развитие; ■ обеспечение научной деятельности; ■ деловое управление; ■ магазины; ■ банковская и страховая деятельность; ■ общественное питание; ■ гостиничное обслуживание; ■ развлечения; ■ выставочно-ярмарочная деятельность
Ц-4т — общественно-деловая зона для размещения объектов общественно-транспортного назначения	<ul style="list-style-type: none"> ■ объекты гаражного назначения; ■ коммунальное обслуживание; ■ обслуживание автотранспорта; ■ объекты придорожного сервиса; ■ железнодорожный транспорт; ■ автомобильный транспорт; ■ водный транспорт; ■ воздушный транспорт; ■ трубопроводный транспорт; ■ обеспечение внутреннего правопорядка; ■ историко-культурная деятельность; ■ общее пользование водными объектами; ■ специальное пользование водными объектами; ■ гидротехнические сооружения; ■ земельные участки (территории) общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> ■ стационарное медицинское обслуживание; ■ религиозное использование; ■ обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях; ■ объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы)); ■ рынки; ■ спорт; ■ склады 	<ul style="list-style-type: none"> ■ социальное обслуживание; ■ бытовое обслуживание; ■ амбулаторно-поликлиническое обслуживание; ■ дошкольное, начальное и среднее общее образование; ■ среднее и высшее профессиональное образование; ■ культурное развитие; ■ обеспечение научной деятельности; ■ деловое управление; ■ магазины; ■ банковская и страховая деятельность; ■ общественное питание; ■ гостиничное обслуживание; ■ развлечения

Наименование территориальной зоны	Основные виды разрешённого использования	Условно-разрешённые виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
Ц-5м — общественно-деловая зона для размещения объектов медицинского назначения	<ul style="list-style-type: none"> ■ коммунальное обслуживание; ■ амбулаторно-поликлиническое обслуживание; ■ стационарное медицинское обслуживание; ■ амбулаторное ветеринарное обслуживание; ■ приюты для животных; ■ обеспечение внутреннего правопорядка; ■ курортная деятельность; ■ санаторная деятельность; ■ историко-культурная деятельность; ■ общее пользование водными объектами; ■ специальное пользование водными объектами; ■ гидротехнические сооружения; ■ земельные участки (территории) общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> ■ культурное развитие; ■ религиозное использование; ■ обеспечение научной деятельности; ■ обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях; ■ гостиничное обслуживание; ■ обслуживание автотранспорта 	<ul style="list-style-type: none"> ■ объекты гаражного назначения; ■ социальное обслуживание; ■ бытовое обслуживание; ■ дошкольное, начальное и среднее общее образование; ■ среднее и высшее профессиональное образование; ■ деловое управление; ■ магазины; ■ банковская и страховая деятельность; ■ общественное питание; ■ выставочно-ярмарочная деятельность; ■ спорт
Р-1 — зона центра рекреационных территорий	<ul style="list-style-type: none"> ■ спорт; ■ природно-познавательный туризм; ■ туристическое обслуживание; ■ охота и рыбалка; ■ причалы для маломерных судов; ■ поля для гольфа или конных прогулок; ■ земельные участки (территории) общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> ■ коммунальное обслуживание; ■ деятельность по особой охране и изучению природы; ■ охрана природных территорий; ■ историко-культурная деятельность; ■ общее пользование водными объектами; ■ специальное пользование водными объектами 	
Р-3 — зона природных ландшафтов;	<ul style="list-style-type: none"> ■ природно-познавательный туризм; ■ земельные участки (территории) общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> ■ коммунальное обслуживание; ■ спорт; ■ туристическое обслуживание; ■ охота и рыбалка; ■ причалы для маломерных судов; ■ поля для гольфа или конных прогулок; ■ деятельность по особой охране и изучению природы; ■ охрана природных территорий; ■ историко-культурная деятельность 	

Наименование территориальной зоны	Основные виды разрешённого использования	Условно-разрешённые виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
Р-5 — зона садово-дачных участков и коллективных садов;	<ul style="list-style-type: none"> ■ коммунальное обслуживание; ■ историко-культурная деятельность; ■ общее пользование водными объектами; ■ специальное пользование водными объектами; ■ гидротехнические сооружения; ■ земельные участки (территории) общего пользования; ■ ведение огородничества; ■ ведение садоводства; ■ ведение дачного хозяйства 	<ul style="list-style-type: none"> ■ общее пользование водными объектами; ■ специальное пользование водными объектами 	<ul style="list-style-type: none"> ■ для ведения личного подсобного хозяйства
ПК-1 — зона предприятий и складов V–IV классов вредности (СЗЗ — до 100 м);	<ul style="list-style-type: none"> ■ объекты гаражного назначения; ■ коммунальное обслуживание; ■ амбулаторно-поликлиническое обслуживание; ■ обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях; ■ амбулаторное ветеринарное обслуживание; ■ деловое управление; ■ обслуживание автотранспорта; ■ объекты придорожного сервиса; ■ производственная деятельность; ■ недропользование; ■ лёгкая промышленность; ■ фармацевтическая промышленность; ■ пищевая промышленность; ■ строительная промышленность; ■ энергетика; ■ связь; ■ склады; ■ обеспечение космической деятельности; ■ целлюлозно-бумажная промышленность; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ религиозное использование; ■ приюты для животных; ■ объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (комплексы)); ■ рынки; ■ спорт; ■ атомная энергетика 	<ul style="list-style-type: none"> ■ социальное обслуживание; ■ среднее и высшее профессиональное образование; ■ культурное развитие; ■ обеспечение научной деятельности; ■ магазины; ■ общественное питание; ■ гостиничное обслуживание

Наименование территориальной зоны	Основные виды разрешённого использования	Условно-разрешённые виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
ПК-3 — зона пред-приятый и складов II–I классов вредности (санитарно-защитные зоны — до 500 м и более)	<ul style="list-style-type: none"> ■ железнодорожный транспорт; ■ автомобильный транспорт; ■ водный транспорт; ■ трубопроводный транспорт; ■ обеспечение обороны и безопасности; ■ обеспечение вооруженных сил; ■ обеспечение внутреннего правопорядка; ■ обеспечение деятельности по исполнению наказаний; ■ историко-культурная деятельность; ■ общее пользование водными объектами; ■ специальное пользование водными объектами; ■ гидротехнические сооружения; ■ земельные участки (территории) общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> ■ религиозное использование; ■ приюты для животных; ■ объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); ■ рынки; ■ спорт; ■ атомная энергетика; ■ воздушный транспорт 	<ul style="list-style-type: none"> ■ социальное обслуживание; ■ среднее и высшее профессиональное образование; ■ культурное развитие; ■ обеспечение научной деятельности; ■ магазины; ■ общественное питание; ■ гостиничное обслуживание

Наименование территориальной зоны	Основные виды разрешённого использования	Условно-разрешённые виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
	<ul style="list-style-type: none"> ■ связь; ■ склады; ■ обеспечение космической деятельности; ■ целлюлозно-бумажная промышленность; ■ железнодорожный транспорт; ■ автомобильный транспорт; ■ водный транспорт; ■ трубопроводный транспорт; ■ обеспечение обороны и безопасности; ■ обеспечение вооруженных сил; ■ обеспечение внутреннего правопорядка; ■ обеспечение деятельности по исполнению наказаний; ■ историко-культурная деятельность; ■ общее пользование водными объектами; ■ специальное пользование водными объектами; ■ гидротехнические сооружения; ■ земельные участки (территории) общего пользования 		
Сн — зона специального назначения	<ul style="list-style-type: none"> ■ охрана Государственной границы Российской Федерации; ■ ритуальная деятельность; ■ специальная деятельность 		
Рзв — резервные территории	<ul style="list-style-type: none"> ■ запас 		

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОПИСАНИЕ РАЗРАБОТАННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ИССЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проект по внесению изменений в документацию по планировке территории в районе Радицентра № 3 в границах Кировского и Красноглинского районов городского округа Самара в целях размещения объекта капитального строительства — стадиона с инфраструктурой



На основании вышеуказанного ППТ реализованы следующие объекты:

- площадка для временных сооружений (южная парковка);
- административное здание (центр билетирования);
- тренировочная площадка;
- тренировочная площадка №2;
- агропарк;
- конечная станция скоростного трамвая;
- парковка («восточная») автобусов с зоной высадки;
- пожарное депо на 6 машино-выездов;

- комплекс зданий для сотрудников МВД (здание отделения полиции, гараж);
- защитные сооружения (взрывозащитные конструкции);
- локальные очистные сооружения в составе аккумулирующих резервуаров, насосно-фильтровальной станции;
- объекты периметра безопасности стадиона;
- пешеходные дорожки;
- элементы благоустройства;
- шумозащитные сооружения.

Второй этап планируется к реализации в перспективе 5 лет:

- велотрек;
- здание культурно-зрелищного назначения с бассейном;
- локальные очистные сооружения в составе аккумулирующих резервуаров, насосно-фильтровальной станции, пруда-испарителя.

В границах рассматриваемой территории предполагалось строительство большего количества знаковых объектов, однако они так и не были реализованы. В основном это связано с существенным сокращением регионального бюджета.

Комплекс водных видов спорта	Указанные проекты обсуждались в период до 2014 г., их реализация планировалась за счёт федерального и областного бюджетов.
Ледовый дворец	
Дельфинарий	После 2014 г. бюджетные возможности в части строительства новых объектов существенно сократились, что вызвало необходимость разработки новой модели использования территории.
«Гагарин-центр»	
Хоккейный манеж	
Футбольный спорткомплекс	В то же время отдельные объекты, такие как детская железная дорога, были рассчитаны на синхронный запуск с другими инфраструктурными объектами, в отсутствие которых они нецелесообразны к размещению.
Крытый велотрек	
Концертный зал	
Детская железная дорога	
Дворец пляжных видов спорта, инклюзивный игровой парк	
Вертолетный центр	Проект не реализован в виду несоответствия запроса инвестора возможностям площадки. Территория планировалась для размещения образовательного и тренировочного центра, что не соответствует требованиям безопасности.
«Китайское» жильё	Основной причиной отказа от сотрудничества со стороны китайской инвестиционной компании является относительно низкая стоимость реализации жилья в городе и малый объем продаж продукта, а также принципиальное отличие формата продукта, предоставляемого зарубежным инвестором, от запроса потребителя Самарского региона.

Проект по внесению изменений в документацию по планировке территории в Кировском районе города Самары в целях создания технополиса



На основании вышеуказанного ППТ реализованы следующие объекты:

- объекты транспортной инфраструктуры: участок автомобильной дороги общего пользования регионального значения ул. Арена 2018, подъезд к северной парковке с ул. Демократической, подъезд к северной парковке с Волжского шоссе, северная парковка автобусов на территории, прилегающей к стадиону;
- многофункциональный госпиталь ЗАО «Медицинская компания ИДК».

Перечень предусмотренных, но не реализованных объектов:

- конгрессно-выставочный центр;
- проектирование и строительство научно-образовательного и технико-внедренческого комплекса в Кировском районе городского округа Самара (I этап) — 68 тыс. м²;
- центр медицинских исследований на основе гибкой электроники — 10 тыс. м²;
- жильё для приглашенных сотрудников (25 домов типа таунхаус) — 5 тыс. м²;
- жилые апартаменты — 7,5 тыс. м²;
- общежитие для студентов на 500 мест — 16 тыс. м²;
- гостиница 1 — 10 тыс. м²;
- гостиница 2 — 8 тыс. м²;
- гостиница 3 — 10 тыс. м²;
- учебный корпус вуза — 12 тыс. м²;
- образовательный центр (д/с на 280 мест и школа на 570 учащихся) — 7 тыс. м² (площадь территории после корректировки красных линий — 17 110 м²);
- лазерный центр — 9 тыс. м²;
- технический интерактивный музей — 8 тыс. м²;
- корпус технопарка — 17 тыс. м²;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общей площадью 900 м², встроенные в здания научно-исследовательских центров;
- межотраслевая научная медиатека с резиденцией учебных организаций 20 тыс. м²;
- IT-лаборатории — 2 тыс. м²;
- парк с летним амфитеатром и объектами питания — 4 тыс. м²;
- здание представительства иностранных компаний — 32 тыс. м²;
- технопарк — 32 тыс. м²;
- медицинский исследовательский центр — 28 тыс. м²;
- резиденция научных институтов и организаций, в т.ч. Дом дружбы народов, Дом ученых (30 тыс. м²) с киноконцертным залом на 1000 мест, библиотекой (75 тыс. томов), читальным залом на 40 читательских мест и помещением для досуга, площадью 1100 м²;
- жильё для приглашенных сотрудников (75 домов типа таунхаус) — 8 тыс. м²;
- жилые апартаменты — 7,5 тыс. м²;
- исследовательские клиники медицинского университета — 2,2 га;
- научно-исследовательский центр — 32 тыс. м²;
- многофункциональная клиника на 200 коек со встроенной поликлиникой на 340 посещений в смену, с аптекой и пунктом скорой помощи (2 спецавтомобилia) — 1,6 га;
- реабилитационный центр на 300 мест с лечебно-консультативным отделением на 120 коек в смену — 1,6 га;
- общежитие на 3500 мест;
- государственный архив — 18,5 тыс. м²;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания общей площадью 3 200 м², встроенные в здания учебных и научных резиденций.



Исследование подготовлено
Агентством стратегического развития «ЦЕНТР»
в 2020.

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

+7 (495) 123 45 53
info@centeragency.org
centeragency.org

