



**ОТКРЫТЫЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
КОНКУРС НА МАСТЕР-ПЛАН  
ТЕРРИТОРИИ, ПРИЛЕГАЮЩЕЙ  
К СТАДИОНУ «САМАРА АРЕНА»  
г. Самара, Самарская область**

**ПРИГЛАШЕНИЕ  
К УЧАСТИЮ**



## Инициатор

### **ОАО «Корпорация развития Самарской области»**

Корпорация создана в ноябре 2008 года по решению Правительства Самарской области и Наблюдательного совета Внешэкономбанка под председательством В.В. Путина для реализации значимых для региона крупных проектов, способных стать «точками роста» региональной экономики. Корпорация была одним из первых проектов по созданию в России региональных институтов развития. Целями деятельности Корпорации являются обеспечение диверсификации и роста конкурентоспособности экономики Самарской области, стимулирование инвестиционной деятельности.

Среди проектов Корпорации – развитие международного аэропорта Курумоч, восстановление исторических зданий в центре Самары. В портфеле Корпорации значительную роль играют сельскохозяйственные проекты, реализация которых направлена на повышение продовольственной безопасности региона.



КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

## Организатор

### **Агентство стратегического развития «ЦЕНТР»**

Российская аналитическая и консалтинговая организация, реализующая комплексные проекты в сфере девелопмента, градостроительства и урбанистики, один из ведущих операторов архитектурно-градостроительных и дизайнерских конкурсов. Агентство «ЦЕНТР» создано в Москве в 2014 году. Занимается вопросами комплексного развития территорий и объектов недвижимости, а также качества городской среды более чем в 60 регионах России.

В портфолио Агентства «ЦЕНТР» представлены проекты, реализованные для крупных девелоперов, инвестиционных компаний, собственников территорий и объектов, федеральных и региональных органов государственной власти и профессиональных сообществ. Ряд проектов «ЦЕНТРа» выполнен в стратегическом партнерстве с правительствами субъектов РФ и Министерством строительства и ЖКХ Российской Федерации.





# О конкурсе

## О КОНКУРСЕ

### Объект конкурса

Территория площадью 397 га, расположенная вокруг стадиона «Самара Арена» в границах улиц Ташкентской, Демократической, Волжского шоссе и Московского шоссе в городе Самаре.

### Цель конкурса

разработка эффективной и экономически обоснованной концепции комплексного развития территории, расположенной вокруг стадиона «Самара Арена».

### Участники

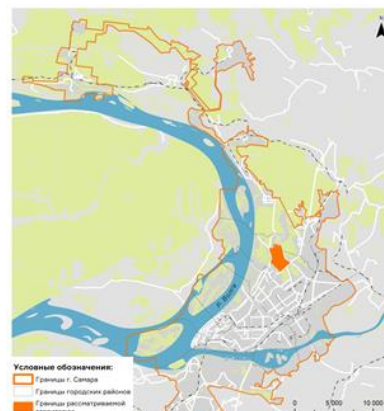
Российские и зарубежные профессиональные организации в области архитектуры, проектирования, разработки концепций развития общественных пространств, объектов коммерческой и жилой недвижимости, мастер-планирования, экономики, финансов, контентного проектирования.

### Жюри

Представители органов государственной власти Самарской области, эксперты в сфере архитектуры, экономики, маркетинга, недвижимости и городского планирования, ландшафтные архитекторы.

### Финалисты

По итогам первого этапа на основе портфолио и эссе будут отобраны 3 финалиста, которые займутся разработкой конкурсных предложений.



### Формат конкурса

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ДВУХЭТАПНЫЙ  
ОТКРЫТЫЙ**

## 3 ФИНАЛИСТА

### Призовой фонд

**14 400 000 РУБ.**

Трёх финалистам, которые будут разрабатывать итоговые конкурсные предложения, выплачивается вознаграждение в размере 2 400 000 рублей, включая все налоги и сборы.

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

- 1-е место — 3 600 000 рублей;
- 2-е место — 2 400 000 рублей;
- 3-е место — 1 200 000 рублей.



# ГРАФИК\*

---

**26.02.2020**

Пресс-конференция,  
посвященная старту  
конкурса



**20.03.2020**

Окончание приема  
конкурсных заявок



**13-14.04.2020**

Установочный семинар  
для финалистов  
в г. Самаре



**16.06.2020**

Заседание жюри, выбор  
победителя конкурса.  
Пресс-конференция



**10.03.2020**

Установочный вебинар  
для участников  
конкурса



**26.03.2020**

Заседание жюри.  
Выбор финалистов



**8.06.2020**

Сдача конкурсных  
предложений  
финалистами



\*Организатор может вносить изменения в график проведения конкурса.



# ЖЮРИ\*



**Дмитрий Азаров**  
Губернатор Самарской области



**Анатолий Баранников**  
Первый заместитель министра строительства Самарской области, главный архитектор Самарской области



**Анна Береговских**  
Руководитель ИТП «Град», Председатель Совета Национальной гильдии градостроителей



**Игорь Галахов**  
Руководитель Управления главного архитектора Администрации городского округа Самара



**Виктор Кудряшов**  
Первый вице-губернатор, Председатель Правительства Самарской области



**Элина Красильникова**  
Генеральный директор архитектурно-ландшафтного бюро АЛЦ Грин АРТ



**Владимир Плоткин**  
Главный архитектор, партнер-основатель ТПО «РЕЗЕРВ»



**Валери Поли**  
Партнер архитектурного бюро Valode & Pistre Architectes



**Александр Пузанов**  
Генеральный директор Фонда «Институт экономики города»



**Максим Сойфер**  
Генеральный директор ОАО «Корпорация развития Самарской области»

\*Состав Жюри может быть изменен.

# Контекст

# САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

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).

Область включает 342 муниципальных образования, в том числе 10 городских округов, 27 муниципальных районов и является высокоурбанизированным регионом с плотностью населения — 60 человек на 1 км<sup>2</sup>.

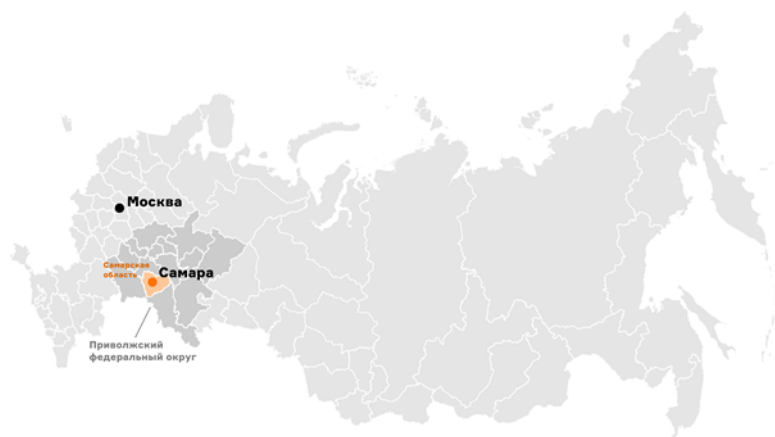


Рис. 1. Самарская область в РФ

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. Через область пролегают кратчайшие пути из стран Центральной и Западной Европы в азиатскую часть РФ и страны Средней Азии. Обладая всеми видами транспорта, Самарская область 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.



Уникальное географическое положение Самарской области обуславливает высокий транзитный потенциал, что подтверждается значительным товарооборотом с государствами, граничащими с Российской Федерацией.

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.

**53,6**  
**тыс. км<sup>2</sup>**

площадь Самарской области

**0,31%**

занимает Самарская область от территории РФ

**3,18**  
**млн чел.**

численность населения Самарской области

**80,2%**

городского населения

**4 место**

по численности населения среди ПФО

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



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.



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

**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 городского округа (далее — г.о.) Самара.**

Самарская область — один из ведущих промышленных регионов России, обладающий значительным экономическим потенциалом. Промышленный комплекс области 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).

Большая часть экспорта Самарской области в 2019 г. приходилась на:

- минеральное топливо;
- нефть и нефтепродукты;
- продукты неорганической химии;
- аммиак;
- средства наземного транспорта.

Самарская область является одним из лидеров ПФО по таким показателям социально-экономического развития, как заработная плата работников организаций, валовой региональный продукт (ВРП), общий объем инвестиций (рисунки 3–5).

## 6 место

занимает область в рейтинге регионов по инвестиционному потенциалу

## 13 место

в рейтинге субъектов РФ по уровню развития трудового потенциала

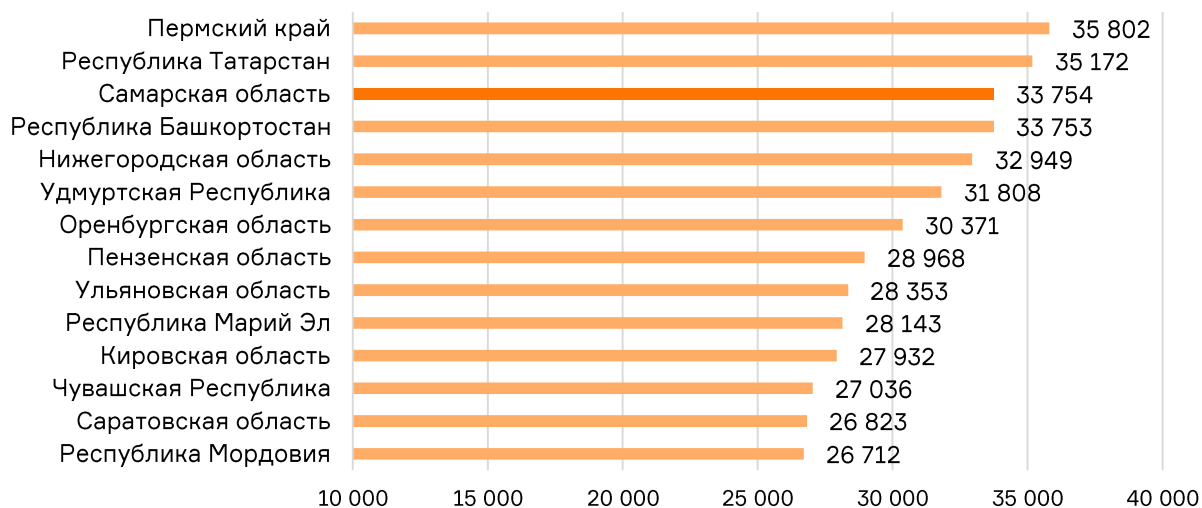


Рис. 3. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.

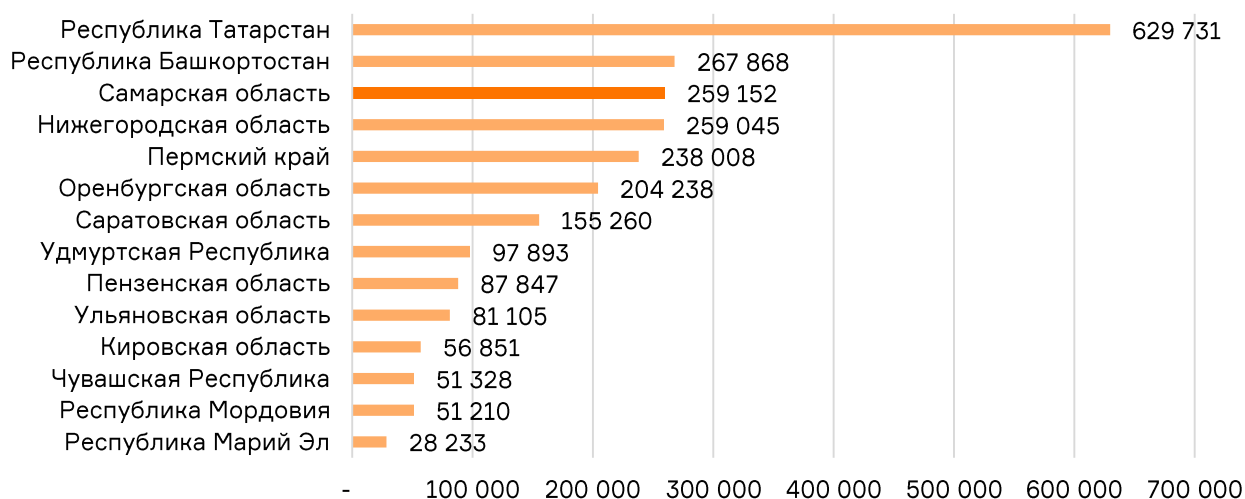


Рис. 4. Инвестиции в основной капитал регионов ПФО, млн руб.

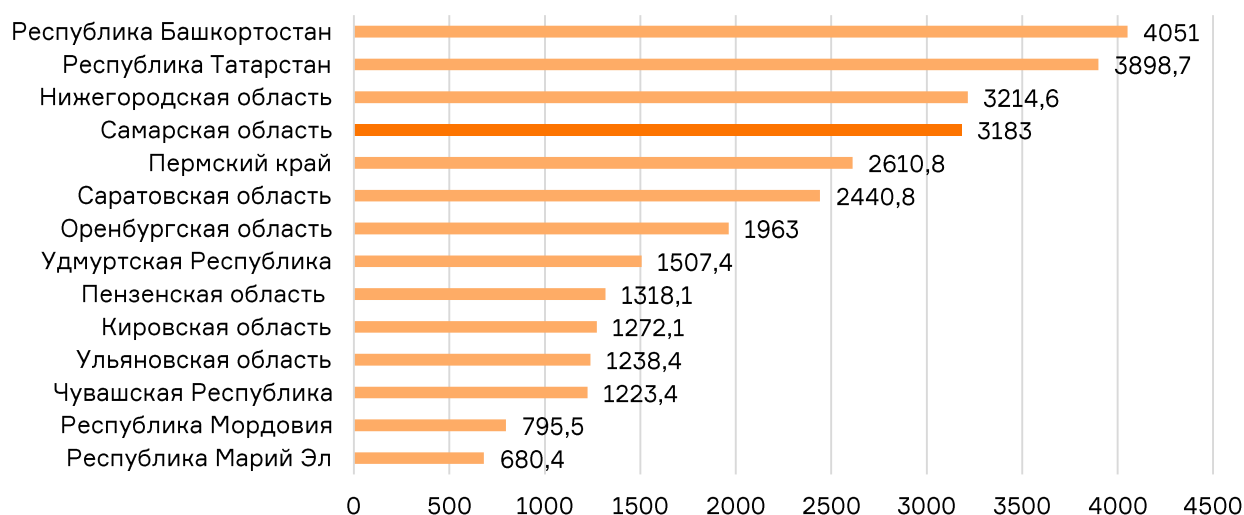


Рис. 5. Валовой региональный продукт регионов ПФО в 2017 г., млн руб.

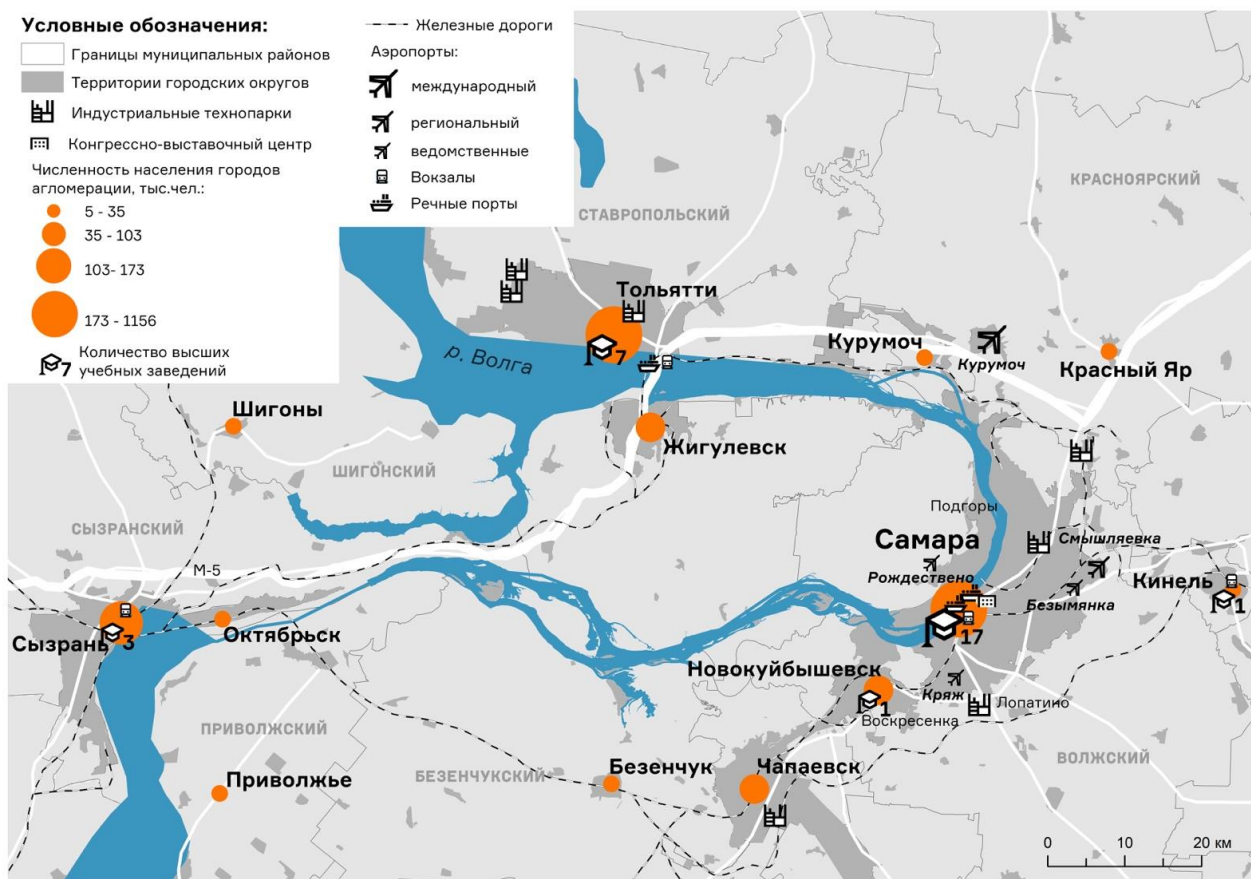
# САМАРСКО-ТОЛЬЯТТИНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ

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 6, 7).



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



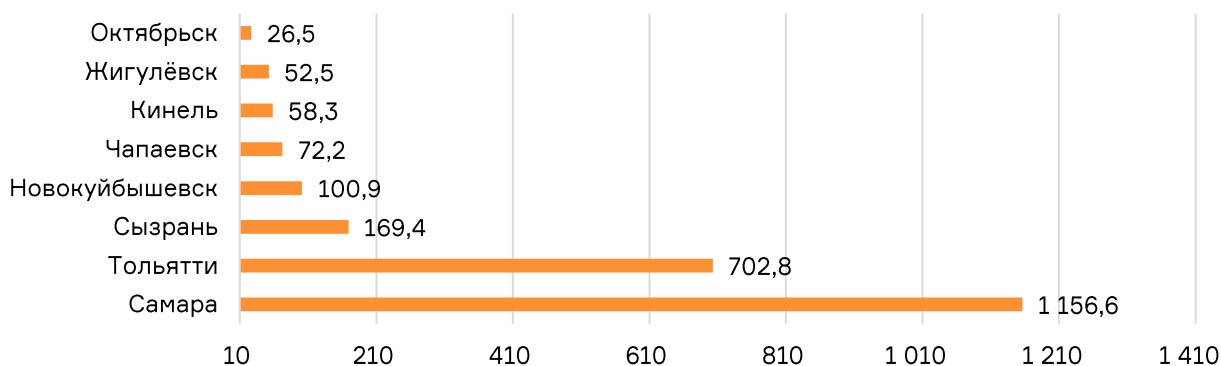


Рис. 7. Численность городов Самарско-Тольяттинской агломерации на 01.01.2019, тыс. чел.

В Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 г.<sup>1</sup> СТА отнесена к числу крупнейших городских агломераций и перспективных крупных центров экономического роста Российской Федерации.

Концепция пространственного развития СТА 2014 г.<sup>2</sup> ставила целью снятие инфраструктурных ограничений территориального развития, улучшение транспортной связанности основных центров агломерации и достижение в сфере организации и модернизации автомобильного транспортного каркаса к 2038 г. следующих эффектов:

- 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 двухъядерной агломерации (Сызрань — третье перспективное ядро агломерации);
- формирование транспортно-пересадочного узла агломерационного значения на базе аэропорта Курумоч, перераспределение межрегиональных транспортных потоков, стимуляция развития транспортных связей СТА и близлежащих городских агломераций.

В настоящее время в СТА формируется транспортное кольцо межгородских и межмуниципальных связей, в стадии реализации находятся следующие мероприятия:

- строительство автомобильного мостового перехода через р. Волгу 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

<sup>1</sup>Распоряжение Правительства РФ от 13.02.2019 № 207-р «Об утверждении Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года».

<sup>2</sup> <http://www.giprogor.ru/project/98-2018-02-23-15-32-45>;  
[https://economy.samregion.ru/activity/mun\\_razv/samtolagl/samarsko-tolyattinskaya-aglomeratsiya/](https://economy.samregion.ru/activity/mun_razv/samtolagl/samarsko-tolyattinskaya-aglomeratsiya/)

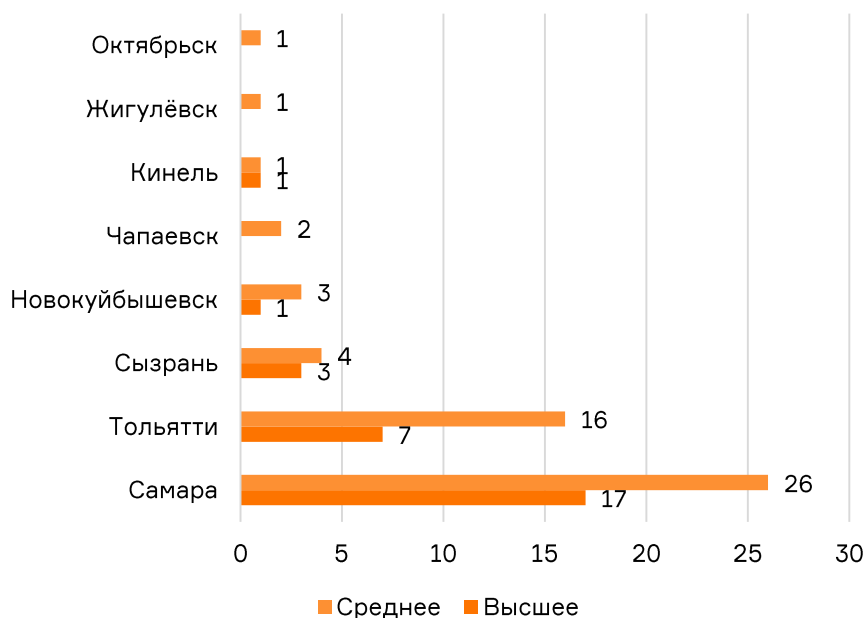
- от проспекта Кирова до набережной р. Самары, к строительству магистрали планируют приступить не раньше 2020 г.);
- формирование системы логистических парков на территории агломерации.

Важным направлением развития СТА является развитие якорных институтов области и образовательного потенциала.

Система высшего образования агломерации представлена 17 учреждениями, в том числе двумя опорными вузами, опорным вузом-координатором Нижневолжского кластера медицинских вузов. Во всех городах агломерации функционируют средние профессиональные образовательные учреждения, всего на территории агломерации их 54 (рисунок 8).

17

количество учреждений высшего образования СТА



54

количество средних профессиональных учреждений СТА

Рис. 8. Количество высших и средних учебных заведений на территории Самарско-Тольяттинской агломерации

Доля людей с высшим образованием, приходящаяся на 1000 чел., максимальна в Самаре и составляет 318 чел. (рисунок 9).

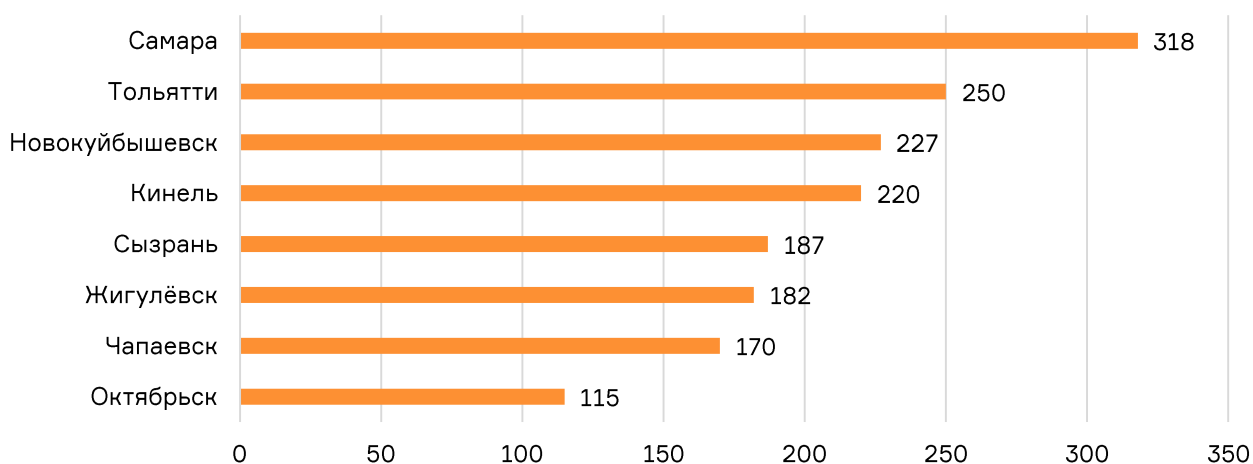


Рис. 9. Доля людей с высшим образованием, приходящаяся на 1000 чел.

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

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

Ещё одно направление развития СТА — укрепление туристического потенциала — 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».

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



# ГОРОД САМАРА

Город Самара является центром Самарской области, образует одноимённое муниципальное образование. Протяжённость основной городской территории в меридианном направлении — более 50 км, в широтном — более 20 км.

Самара разделена на 9 внутригородских районов: Железнодорожный, Кировский, Красноглинский, Куйбышевский, Ленинский, Октябрьский, Промышленный, Самарский, Советский (рисунок 10).

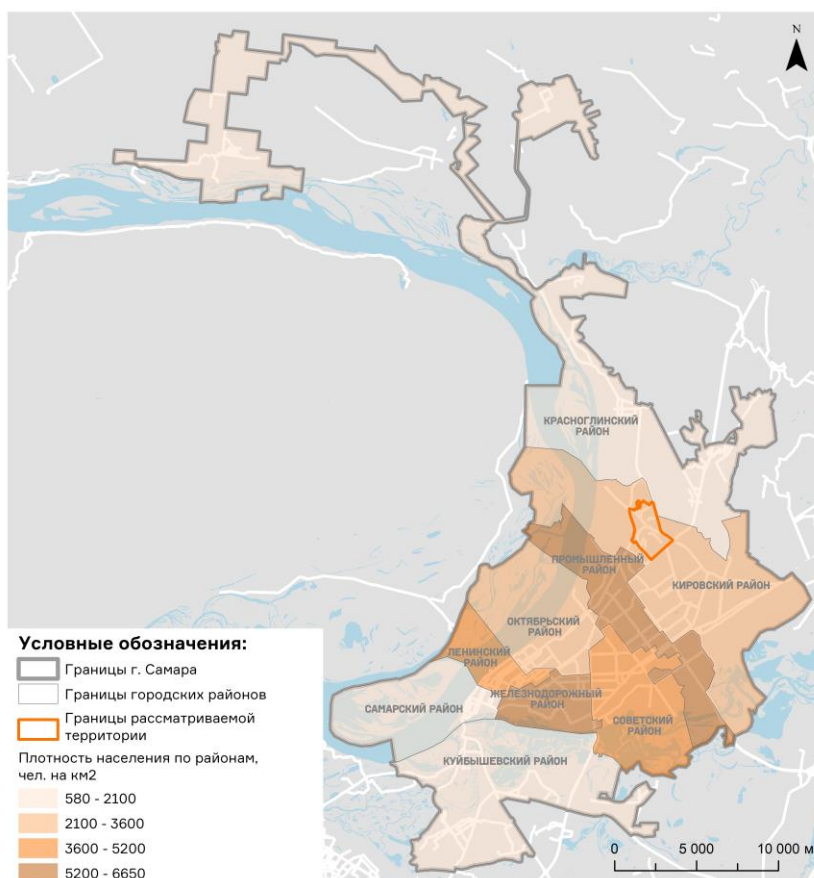


Рис. 10. Плотность населения внутригородских районов Самары

## Физико-географическая характеристика

Самара расположена в среднем течении р. 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 Сокольных гор. В южном направлении, вдоль Волги, местность, рассекаемая оврагами, плавно понижается и открывается в долину р. Самара, которая здесь впадает в Волгу.

# 1586

год основания

# 54 194 га

площадь городского округа Самара

## 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 см<sup>3</sup>.

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

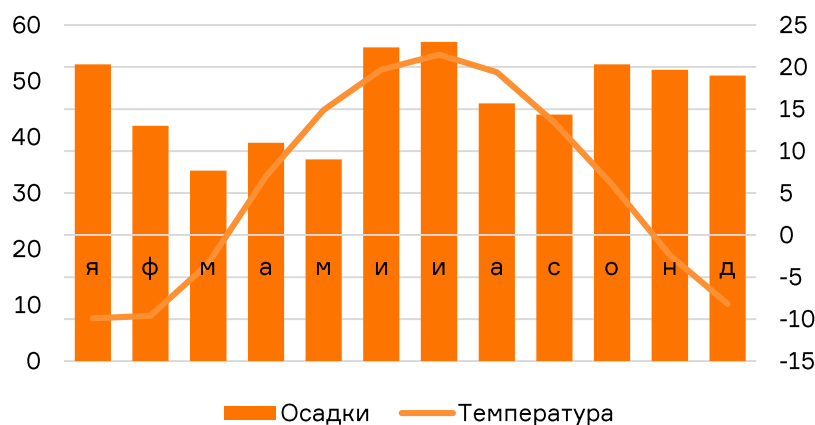


Рис. 11. Климатограмма г. Самары<sup>4</sup>

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

## Социально-экономическая характеристика

В целях объективизации оценки уровня социально-экономического развития городского округа было проведено сравнение ключевых показателей в городах референтной группы, в которую вошли города со схожим административным и экономическим положением в субъектах Федерации: Уфа, Ростов-на-Дону, Пермь, Нижний Новгород, Казань, Екатеринбург, Волгоград.

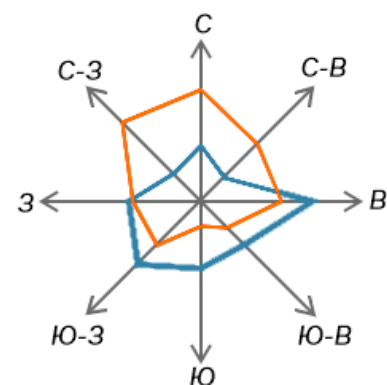


Рис. 12. Роза ветров

<sup>3</sup> [https://www.samregion.ru/sam\\_region/card/klimat/](https://www.samregion.ru/sam_region/card/klimat/)

<sup>4</sup> <https://ru.climate-data.org/азия/российская-федерация/самарская-область/самара-460/>

## Инвестиции

Инвестиции в основной капитал по городскому округу нестабильны, максимальное значение относится к 2015 г. (рисунок 13). Среди городов референтной группы Самара имеет самые низкие инвестиции в период 2015–2017 гг. (рисунок 14). В общем объеме инвестиций Самарской области доля города составляет 30,4%.

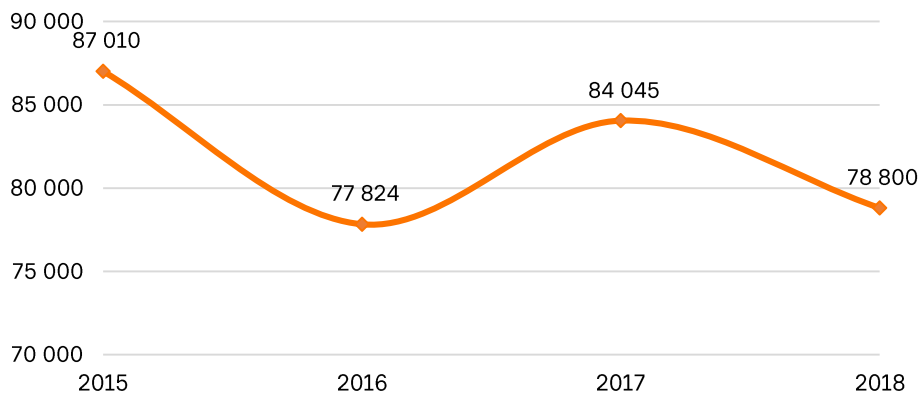


Рис. 13 Динамика инвестиций в основной капитал с 2015–2018 гг., млн руб.

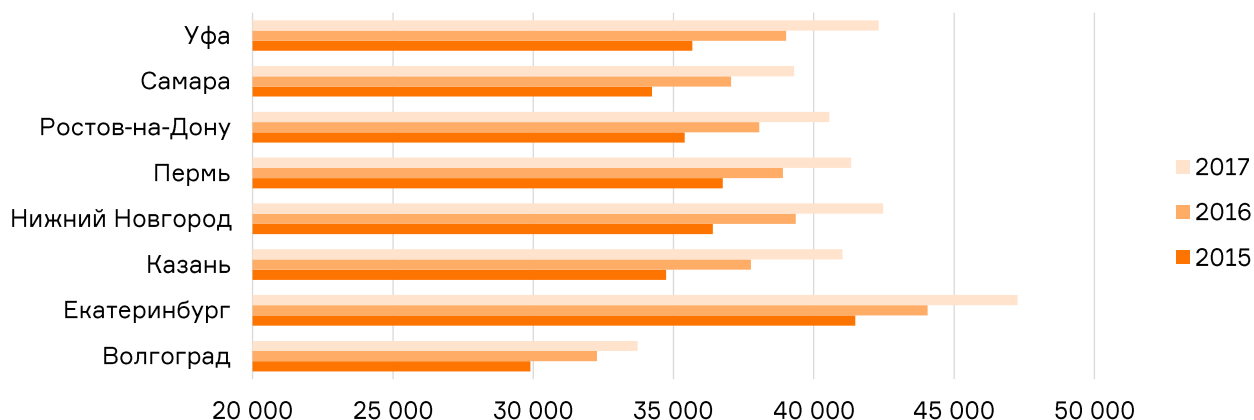


Рис. 14. Инвестиции в основной капитал (в фактически действовавших ценах) в период 2015–2017 гг., млн руб.

## Заработная 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 15). Однако Самара имеет одну из самых низких заработных плат среди городов референтной группы, несмотря на то что в период 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 16).

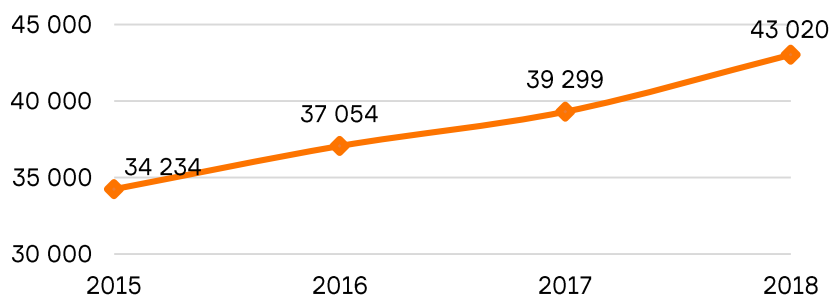


Рис. 15. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.

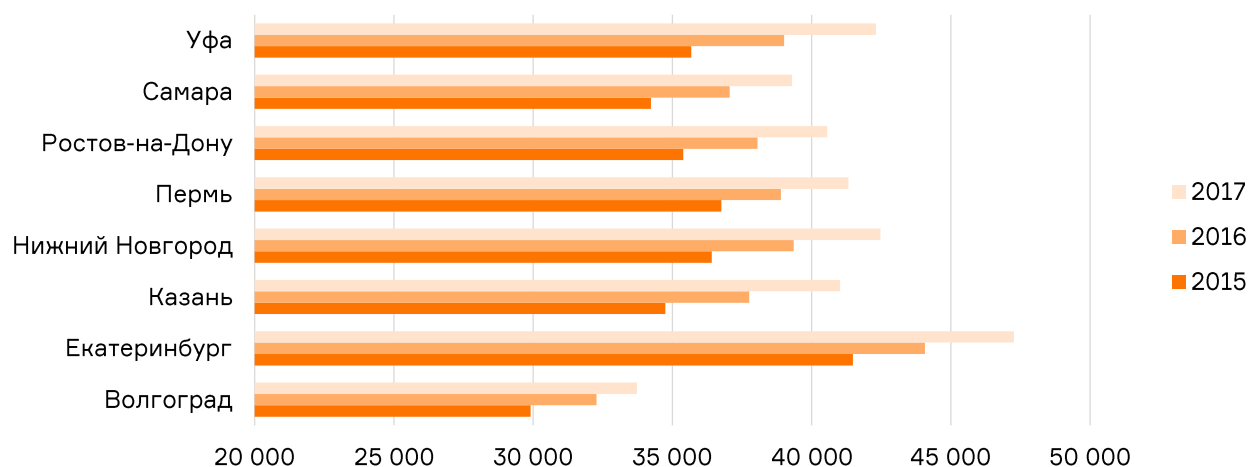


Рис. 16. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.

Основную долю экономики города составляет промышленное производство. Отличительная особенность города — производство уникальной авиакосмической продукции. Промышленная инфраструктура города представлена рядом крупных промышленных предприятий, расположенных в Кировском и Промышленном районах Самары (рисунок 17).



Рис. 17. Основные промышленные предприятия и производственные зоны

## Демографическая характеристика

### Численность населения

Среди городов референтной группы в Самаре наибольший показатель снижения численности населения: за период 2014–2018 гг. численность уменьшилась на 8 949 человек<sup>5</sup> (рисунок 18). Помимо общей убыли населения, характерной для обоих городов, отрицательными являются его составляющие — коэффициенты миграционного и естественного прироста (убыли) населения (рисунок 19).

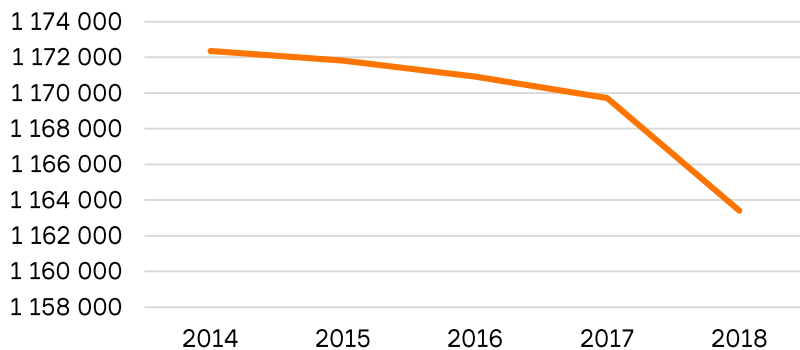


Рис. 18. Динамика численности населения Самары в период 2014–2018 гг., чел.

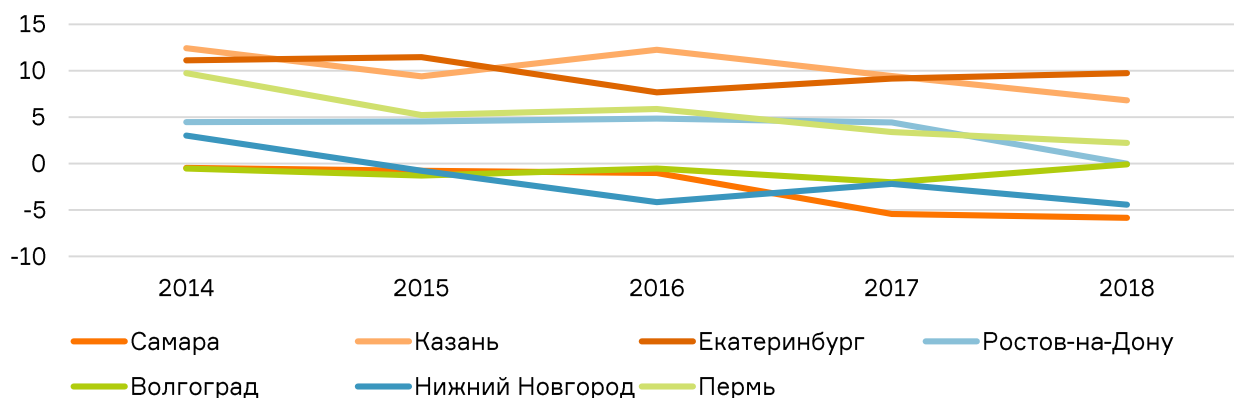


Рис. 19. Коэффициент общего прироста населения Самары и городов референтной группы в период 2014–2018 гг.

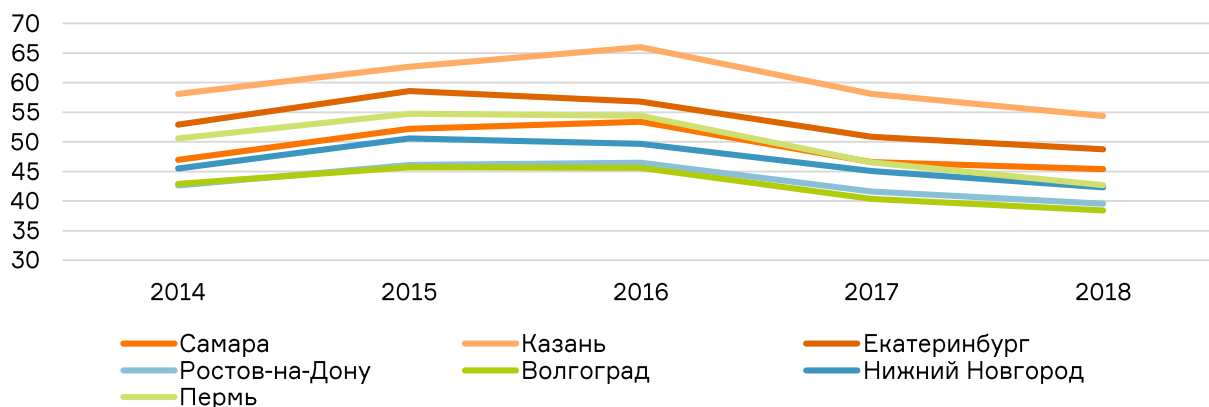


Рис. 20. Динамика специального коэффициента рождаемости в Самаре и городах референтной группы в 2014–2018 гг.

При этом в Самаре отмечается стабильное снижение смертности на протяжении последних 5 лет, и один из самых высоких в группе

# 1,2 млн

численность населения  
г.о. Самара на 01.01.2019

# 6

городской округ РФ  
по численности населения

# 36,3%

населения области проживает  
в г. Самаре

<sup>5</sup> <https://www.gks.ru/>

референтных городов показатель специального коэффициента рождаемости (рисунок 20).

### Половозрастная структура населения Самары

Анализ половозрастной структуры населения г. Самары (рисунок 21) позволяет сделать следующие выводы:

- на данный момент наибольший демографический пик приходится на население трудоспособного возраста, что в дальнейшем повлечёт 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.

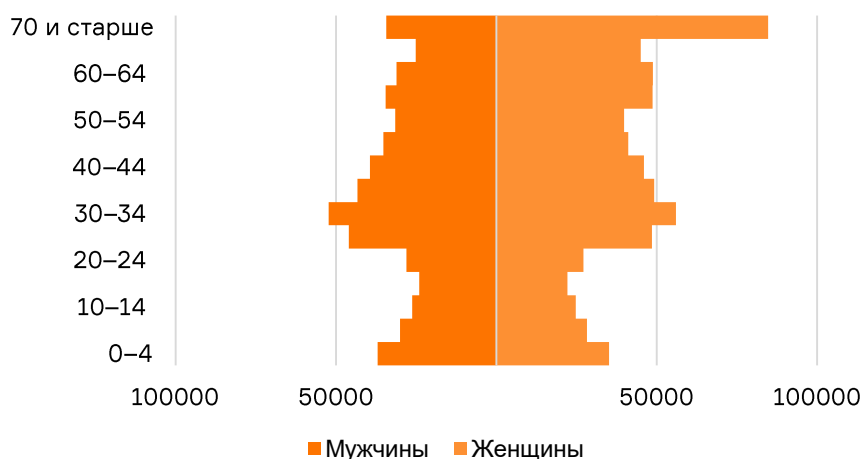


Рис. 21. Половозрастная структура населения Самары в 2018 г.

### Миграция

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 22).

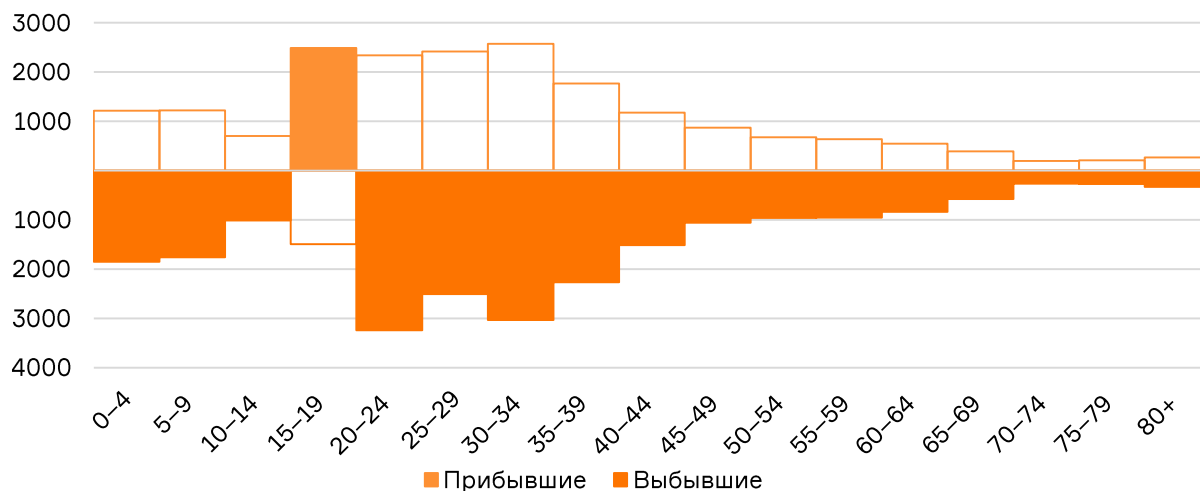


Рис. 22. Возрастная структура миграции в Самаре в 2018 г.



В целом следует отметить, что в городе Самаре 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.

## Транспортная инфраструктура

Городской транспорт в Самаре представлен автобусным, троллейбусным, трамвайным наземным транспортом и метрополитеном (рисунок 23). Железнодорожный и речной транспорт выполняют незначительные по отношению к перечисленным видам транспорта объёмы пассажирских перевозок города.

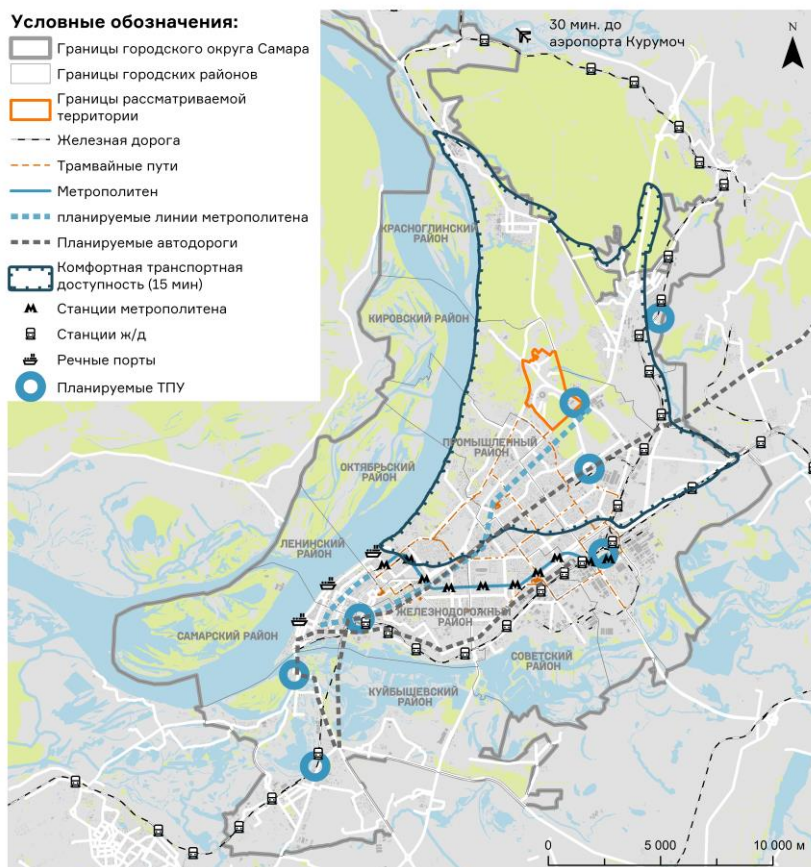


Рис. 23. Транспортная инфраструктура города

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

Самара является крупным транспортно-логистическим узлом, но несмотря на это существующие внутригородские транспортные связи не в полной мере обеспечивают потребности города. Наблюдаются высокая транзитная загруженность центральных районов и недостаточная связность периферийных густонаселённых районов,

таких как «Волгарь», «Южный город», «Крутые Ключи», с центром города.

К проблемам развития общественного транспорта следует также отнести отсутствие скоростной пассажирской транспортной связи между центром города и периферийными зонами.

Среди разработанных муниципальных программ в области оптимизации транспортного обслуживания важное значение имеет 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 М-5 «Урал» и Аэропортовского шоссе, развитие метрополитена.

## 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». Именно сюда съезжались купцы на крупные ярмарки: осенью — на Соборную, летом — на Воздвиженскую и Казанскую.

Для защиты от постоянных набегов кочевников в конце XVI в. Московским государством здесь строится сторожевой форпост — Самарская крепость, которая взяла под контроль Волжский путь и прилегавшие территории. Самара — это город-крепость и торговые ворота на Восток (рисунок 24).

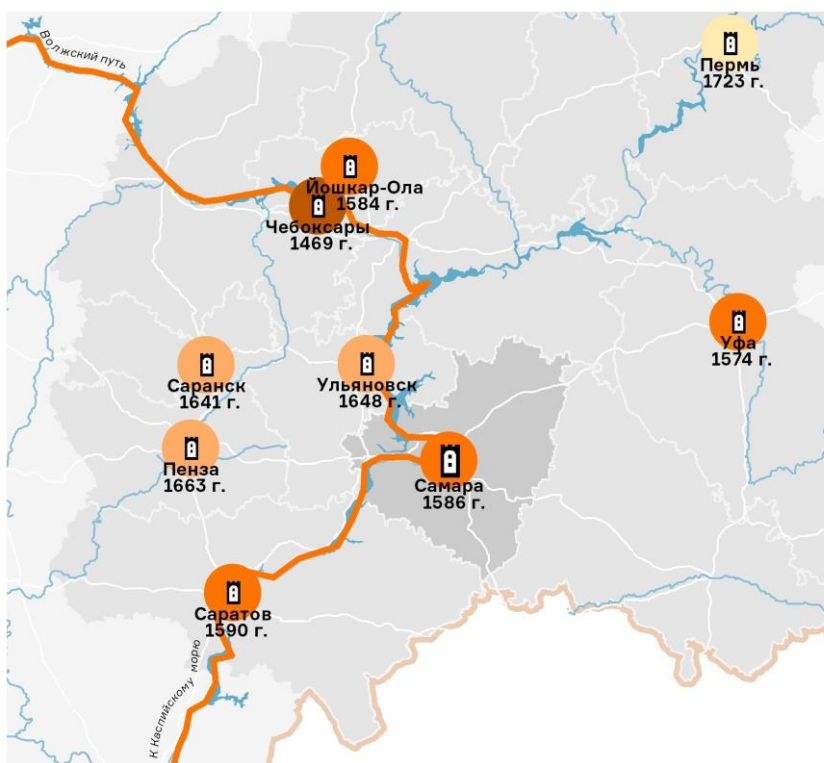


Рис. 24. Исторические предпосылки развития территории

До 1991 г. город Куйбышев (переименован в 1935 г.) развивался как главный промышленный центр Среднего Поволжья со специализацией в аэрокосмической промышленности. Именно в этот

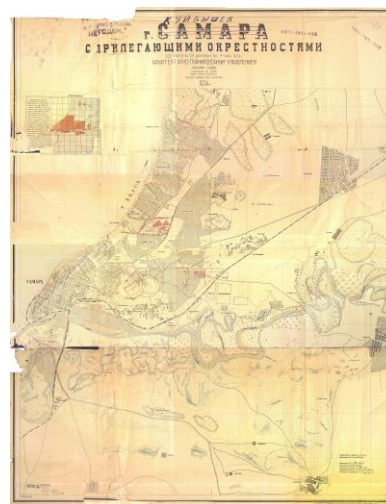
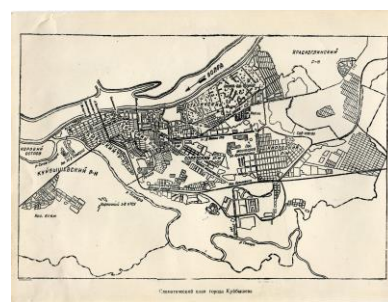


Схема Самары с прилегающими окрестностями, 1934 г.



Схематический план г. Куйбышева, 1956 г.

период намечилось формирование третьей по размерам и значимости агломерации страны на базе двух городов — Куйбышева и Тольятти.

Эволюция пространственного развития включает 6 основных этапов (таблица 1)<sup>6</sup>.

**Таблица 1. Этапы эволюции пространственного развития Самары**

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>1586–1780</b></p> <p><b>Древний город:</b><br/>дорегулярная структура, крепость «Самарский городок», с середины XVII в. — образование слобод и поселений за территорией города, сопровождавших бурный городской рост вдоль берега реки Волги.</p>                   | <p><b>1781–1850</b></p> <p><b>Уездный город:</b><br/>регулярная застройка на основе прямоугольной сетки трёх геометрических планов города (1782, 1804, 1840 гг.); наиболее активное строительство велось в 1830-х гг.</p>   | <p><b>1851–1916</b></p> <p><b>Губернский город:</b><br/>всплеск территориального развития на основе нового плана застройки (1862 г.), функциональное зонирование города с выделением жилой застройки (в том числе в виде слобод и посёлков) и промышленных зон при активном дачном освоении пригородных территорий; территориальное развитие вдоль железной дороги.</p> |
| <p><b>1917–1939</b></p> <p><b>Довоенная Самара:</b><br/>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><b>1940–1991</b></p> <p><b>Космический Куйбышев:</b><br/>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><b>С 1992 г.</b></p> <p><b>Современная Самара:</b><br/>хаотичная точечная застройка освоенных городских территорий, создание коттеджных поселков на волжском склоне на территориях, используемых ранее под дачи.</p>   |

Таким образом, для города характерна многоярусность, в основе которой лежит историческая преемственность перекрёстка разных культур<sup>7</sup>.

Также следует отметить преемственность некоторых современных функций города, таких, как транзит через окраинную территорию, торговая логистика, территориальное развитие вдоль железной дороги и интенсивное расширение города вдоль оси реки Волги<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> Самогоров В., Пастушенко В., Фёдоров О. Космический Куйбышев. — TATLIN, 2016.

<sup>7</sup> Подраздел 2.3 Раздела 1 Комплексного аналитического исследования территории, расположенной вокруг стадиона «Самара Арена», выполненного ООО «Агентство стратегического развития «ЦЕНТР». — М., 2020.

<sup>8</sup> Источники фотоизображений:

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

## Особенности пространственного развития

Кировский район, в пределах которого расположена конкурсная территория, находится на северо-востоке г.о. Самара, граничит с Промышленным и Красноглинским городскими районами и Волжским сельским районом Самарской области. Район является одним из крупнейших в городе Самаре по площади (101 км<sup>2</sup>), вторым по численности населения (224,9 тыс. человек), с мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями.

# 101 км<sup>2</sup>

площадь Кировского района

## Документы территориального планирования

Согласно Генеральному плану г.о. Самара<sup>9</sup> (далее — Генеральный план), основными направлениями пространственного развития являются следующие:

- формирование в Самаре международного транспортно-логистического центра;
- развитие основной композиционной и планировочной оси по реке Волге;
- полифункциональное развитие территорий: исторического центра (Самарский район) и срединной зоны (Железнодорожный район, Ленинский район, Октябрьский район, Самарское Заречье) (рисунок 25).

# 224,9 тыс. чел.

численность населения  
Кировского района

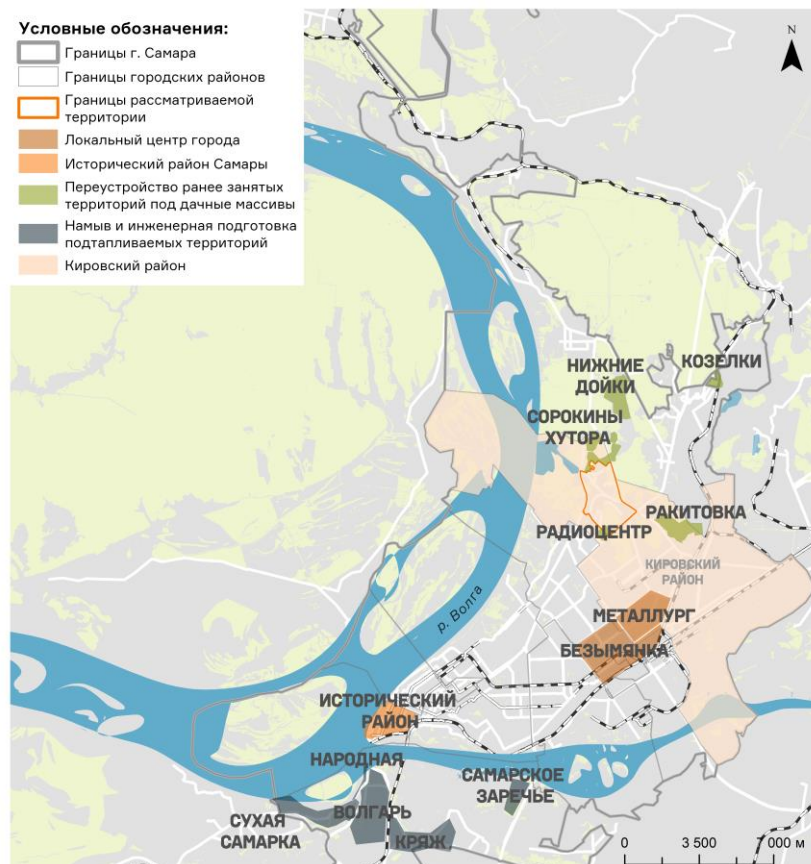


Рис. 25. Особенности пространственного развития городского округа Самара

<sup>9</sup> Генеральный план городского округа Самара, утверждённый Решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 539 (ред. от 05.12.2019).



Территориальный рост города предусматривается в трёх основных направлениях:

- северном и северо-восточном — через земли Красноглинского и Кировского районов;
- южном — через земли Куйбышевского района;
- новый сектор 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 Ракитовка, 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 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.

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»).

Среди основных объектов капитального строительства, реализованных в период 2008–2019 гг.<sup>10</sup>, — Фрунзенский и Кировский мосты, Дворец спорта, микрорайоны «Кошелёв проект» и «Южный город», IT-парк и другие<sup>11</sup>.

## 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 26).



Визуализация проектируемого Дворца спорта



Территория жилого микрорайона «Южный город»



Визуализация проектного решения IT-парка



Здание Фабрики-кухни



Река Волга и река Самара

<sup>10</sup> В разделе использована информация с сайта <https://63.ru>.

<sup>11</sup> Источники фотоизображений:

<https://regionsamara.ru/news/rosneft-vydelit-360-mln-rublej-na-stroitelstvo-dvortsasporta-v-samare/>

[https://telelider.ru/yuzhnyy\\_gorod](https://telelider.ru/yuzhnyy_gorod)

[https://yandex.ua/news/story/V\\_Samare\\_vedetsya\\_stroitelstvo\\_IT-parka--388aaabe86cb1d65957e7e42716ec837?c4url=388aaabe86cb1d65957e7e42716ec837&title=V\\_Samare\\_vedetsya\\_stroitelstvo\\_IT-parka](https://yandex.ua/news/story/V_Samare_vedetsya_stroitelstvo_IT-parka--388aaabe86cb1d65957e7e42716ec837?c4url=388aaabe86cb1d65957e7e42716ec837&title=V_Samare_vedetsya_stroitelstvo_IT-parka)

<https://yandex.by/collections/card/58a6e1a52a6f93c88dd30bb9/?torec=1>

На территории городского округа расположены 17 особо охраняемых природных территорий регионального значения, 19 городских парков, набережные и другие рекреационные территории<sup>12</sup>.

В черте городского округа природные и озеленённые территории разрознены и не формируют единой системы, причём 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. Спрыгина<sup>13</sup> и национальный парк «Самарская Лука». В среднем на одного жителя города приходится 4,5 м<sup>2</sup>/чел. озеленённых территорий общего пользования (не считая площади городских лесов и лесопарков)<sup>14</sup> при нормативном показателе 6 м<sup>2</sup>/чел., однако реальная обеспеченность выше, учитывая транспортную доступность лесных массивов и долинных ландшафтов.



Национальный парк «Самарская Лука»



Куйбышевский ботанический сад

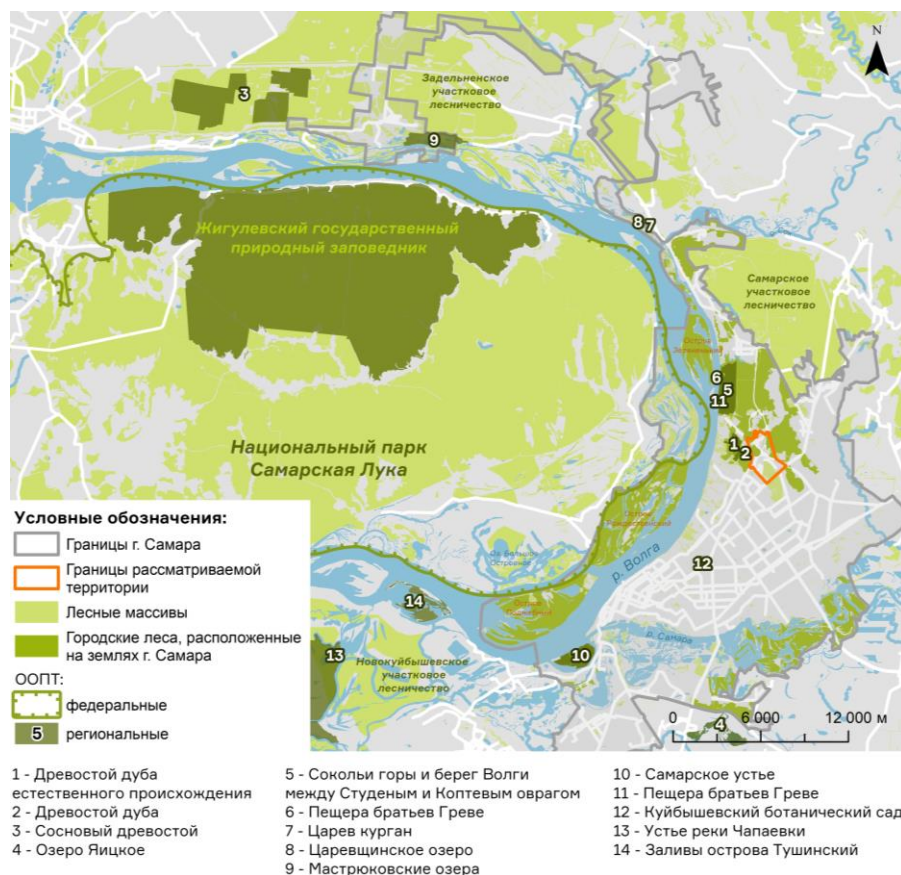


Рис. 26. Природно-рекреационный каркас

<sup>12</sup><http://oopt.aari.ru/category/Административно-территориальное-деление/Приволжский-федеральный-округ/Самарская-область/г-С.>

<sup>13</sup> [https://www.samregion.ru/sam\\_region/card/tourism/](https://www.samregion.ru/sam_region/card/tourism/)

<sup>14</sup> Согласно Генеральному плану г.о. Самара.



## Социальная и туристическая инфраструктура

### 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 нём 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.

Общая статистика по количеству учреждений образования по городу представлена на рисунке 27.



Рис. 27. Структура образовательных учреждений

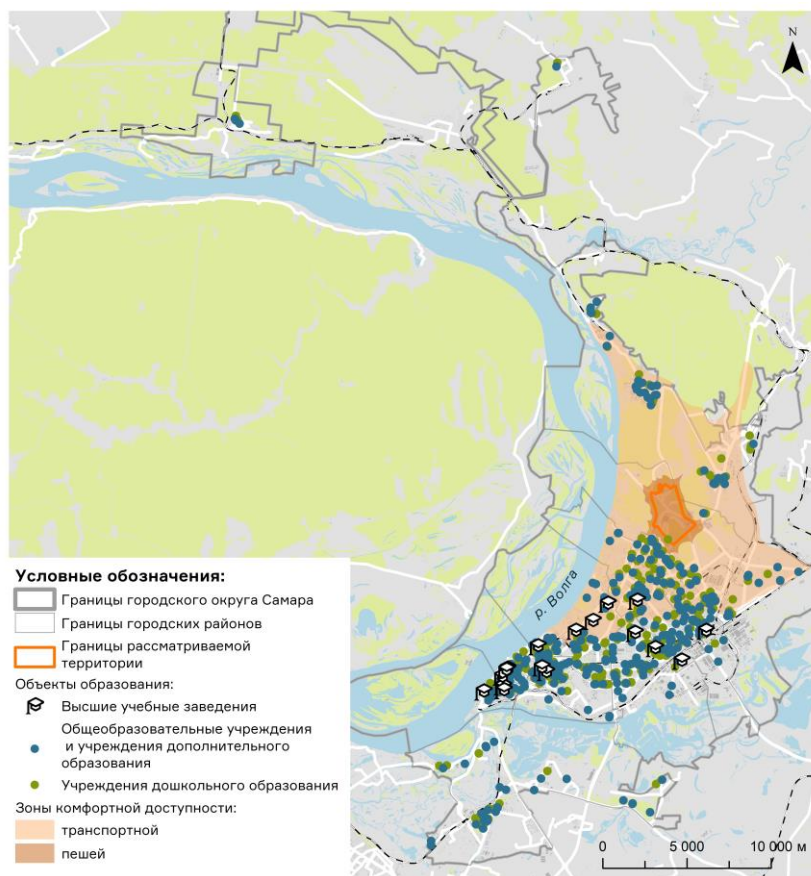


Рис. 28. Расположение образовательных учреждений в городе



СНИУ имени академика С.П. Королева

# 38

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

# 43

место занимает СамГМУ в топ-100 вузов России

# 55

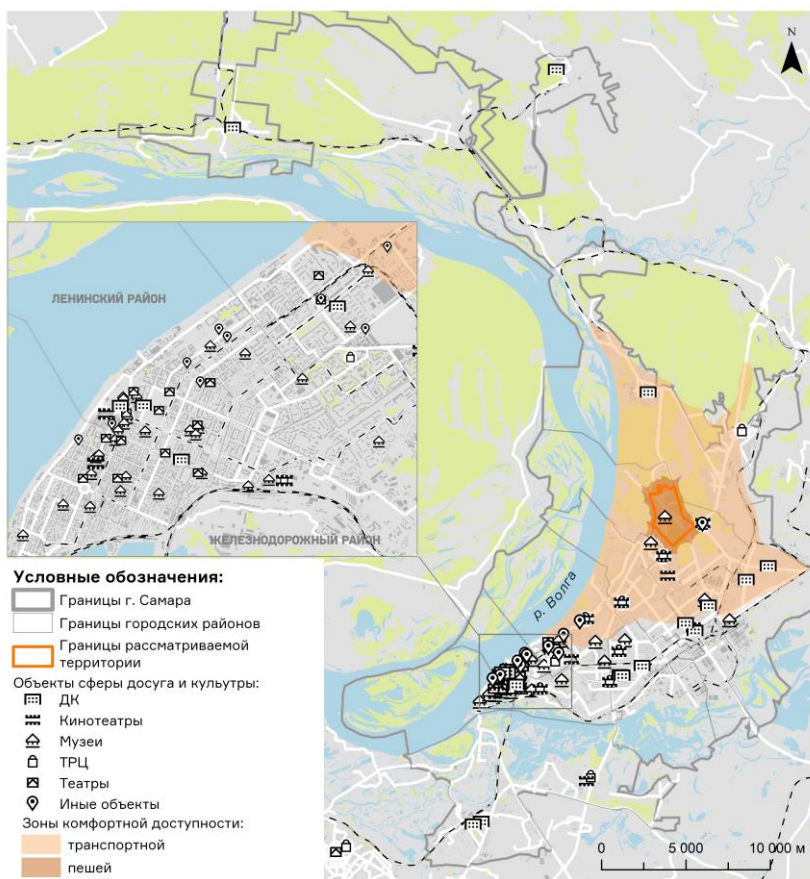
место занимает СамГТУ в топ-100 вузов России

## Культура и досуг

В настоящее время г.о. 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.

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



приятий.

Рис. 29. Расположение объектов культурно-досуговой инфраструктуры

Центральные районы города высоко обеспечены культурно-досуговыми учреждениями различного типа, однако в периферийных районах города отмечается недостаток учреждений и утрата ими основных функций. Также в городе отсутствуют современные концертные площадки при повышенном спросе. Особую роль в обеспечении досуга выполняют ТРЦ, расположенные практически во всех районах города<sup>15</sup>.



Самарская филармония



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



ДК железнодорожников



Музей авиации и космонавтики имени С.П. Королева

<sup>15</sup> Источники фотоизображений:

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

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



## Спорт

Спортивная инфраструктура города представлена большим количеством учреждений, в том числе на территории города функционируют Ледовый дворец «Кристалл»<sup>16</sup>, Дворец лёгкой атлетики, физкультурно-спортивный комплекс «Ипподром-Арена» и другие (рисунок 30). Город Самара имеет потенциал для формирования уникальных объектов спорта всероссийского и регионального значения. На территории города располагаются 10 стадионов, 6 городских плавательных бассейнов, 12 универсальных спортивных комплексов.



Ледовый дворец «Кристалл»

В Самаре в 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.

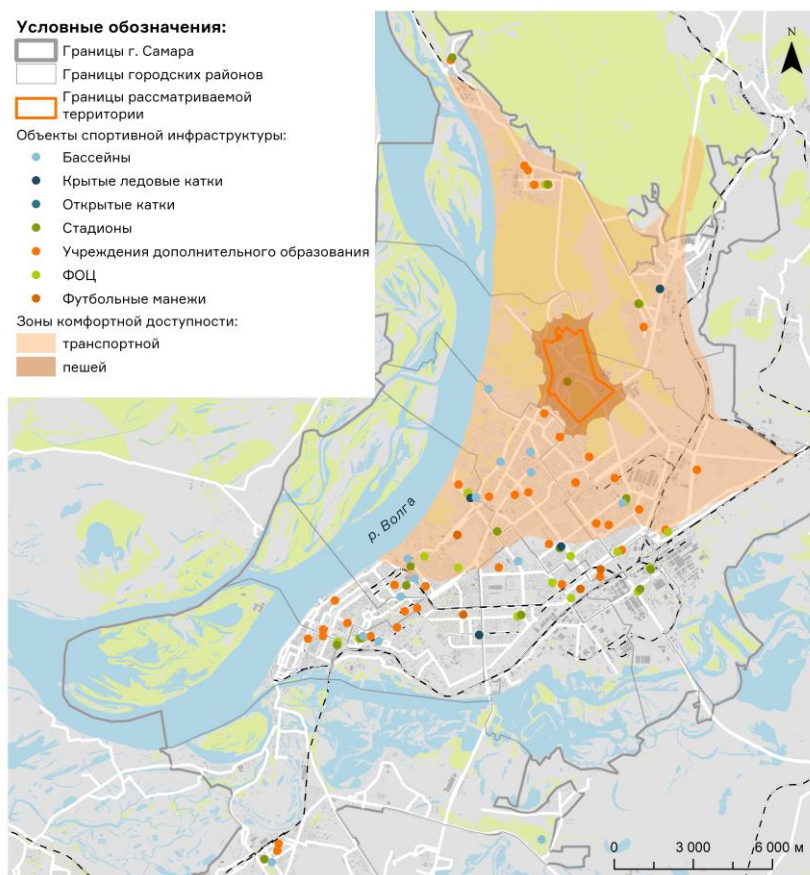


Рис. 30. Расположение объектов спортивной инфраструктуры

## Медицина и здравоохранение

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

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

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

<sup>16</sup> Источник фотоизображения:

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

Ключевыми медицинскими учреждениями городского и областного значения являются:

- Самарская областная клиническая больница имени В.Д. Середякина;
- 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».

### Туристическая инфраструктура

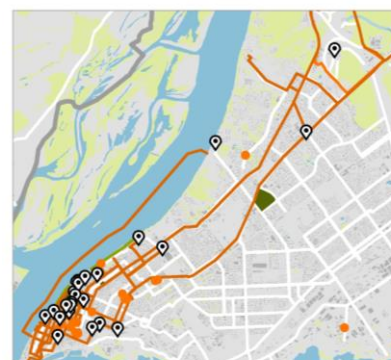
Самарская область обладает благоприятными природно-климатическими условиями, на её территории расположены крупные промышленные объекты, привлекательные для бизнес-туристов, уникальные рекреационные ресурсы, а также проводятся культурные мероприятия, имеющие всероссийский и международный статус.

Самара и Самарская область предлагают различные виды туризма<sup>17</sup>:

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

Город имеет инфраструктурную базу, рассчитанную на проведение крупных международных мероприятий, что может стать основой для выхода Самары на международный рынок туристских услуг. На территории города отсутствуют конгрессно-выставочные залы, что ограничивает развитие 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.



**Условные обозначения:**  
 Туристические достопримечательности:  
 📍 знаковые объекты  
 ● кафе и бары  
 — набережные и улицы  
 ■ парки и площади  
 — Туристические маршруты

Рис. 31. Туристическая инфраструктура

<sup>17</sup> <http://tic-samara.ru/chem-zanyatsya/>

## Символический капитал и элементы идентичности территории

### Анализ восприятия города

В соответствии со статистикой поисковых запросов<sup>18</sup>, составлен перечень наиболее популярных туристических дестинаций, ключевых достопримечательностей, а также определены ассоциации туристов, связанные с данными дестинациями.

По популярности в поисковых запросах к Яндекс<sup>19</sup> 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 32).

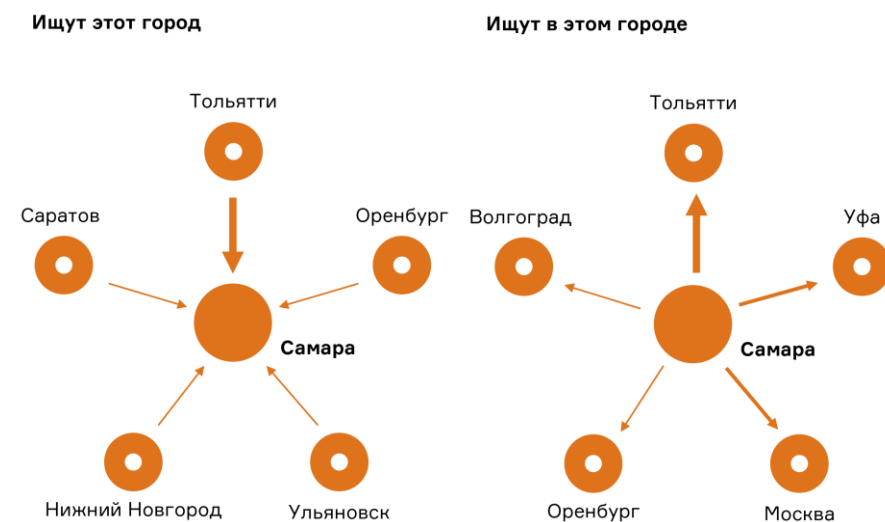


Рис. 32. География поисковых запросов

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.

Помимо торговых центров, среди организаций чаще всего ищут<sup>20</sup>:

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

<sup>18</sup> <https://wordstat.yandex.ru/>

<sup>19</sup> <https://yandex.ru/company/researches/2017/cities?res=sam>.

<sup>20</sup> По данным сервиса Яндекс.Карты.

География запросов частично повторяет данные о дружеских связях г.о. Самара с другими городами<sup>21</sup>, полученные путём анализа данных социальной сети «ВКонтакте» (рисунок 33).

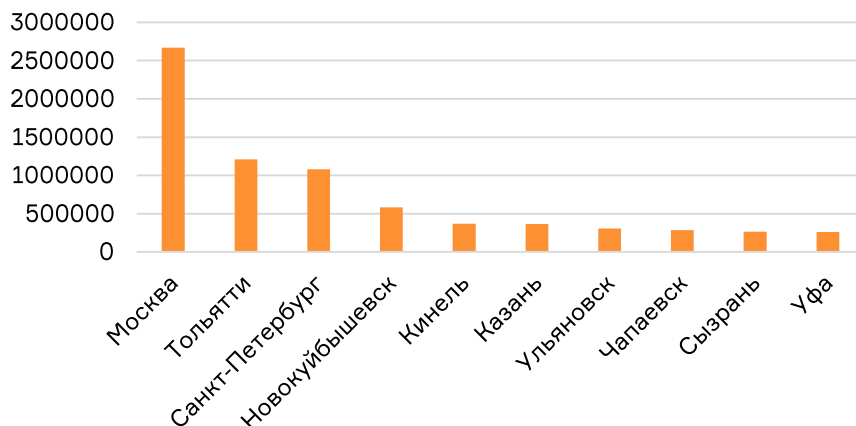


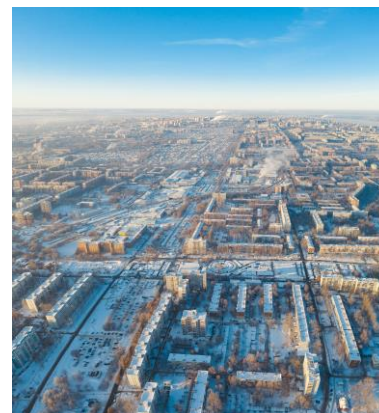
Рис. 33. Статистика дружеских связей

Жители города интенсивно общаются с Москвой и Санкт-Петербургом, внутри Самарской области в рамках СТА и с некоторыми субъектами внутри ПФО (Казань, Ульяновск, Уфа).

### Имиджевая характеристика Кировского района

На показатели существующего качества городской среды конкурсной территории в городском контексте влияет ряд исторических предпосылок и взаимосвязанных с ними показателей субъективного восприятия безопасности, комфортности, уровня жизни.

Например, именно с Кировского района<sup>22</sup> было начато строительство самарского метро, самолёт с первым космонавтом планеты Юрием 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 представление 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 района<sup>23</sup>. Сегодня Кировский район не входит в топ-10 мест, в которых хотят жить самарцы<sup>24</sup>.



Кировский район

<sup>21</sup> По данным исследования «Виртуальное население России» — <http://webcensus.ru/>

<sup>22</sup> Источник фотоизображения: <http://wphoto.ru/frozen-kirovsky-samara-2019/>

<sup>23</sup> Источники:

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

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

<sup>24</sup> <http://opensamara.com/results>.



## Анализ символического капитала и элементов идентичности территории

Совокупность устойчивых представлений о Самаре включает:

- знаковые имена учёных, 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 (кинорежиссёр 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 выражения<sup>25</sup>: сезонка — проездной в общественном транспорте; курмыши — отдалённые, 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 «Победа Октября», «Холодок», «Нефтяник»;
- Лысая гора;
- Лесопарк «Дубки»;
- медучреждение «Дальний кумыс» (1915 г.);
- дачи купцов Соколовых и Павла Шихобалова;
- рынок «Шапито» — 1990-е гг.;
- озеро Шишига;
- универсам «Приволжский» (1983 г.).

## Спортивная идентичность Самары

Спортивная история Самары в первую очередь ассоциируется с футбольным клубом «Крылья Советов», который на данный момент арендует стадион «Самара Арена» для проведения домашних матчей. С клубом связано множество знаковых имён легендарных футболистов, многие из них были его воспитанниками, в этот список входят Андрей Канчельскис, Андрей Тихонов, Андрей Каряка, Сергей Игнашевич, Александр Анюков, 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 призера Олимпийских игр по боксу Олега Саитова.

<sup>25</sup> <https://journal.tinkoff.ru/samara/>

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.

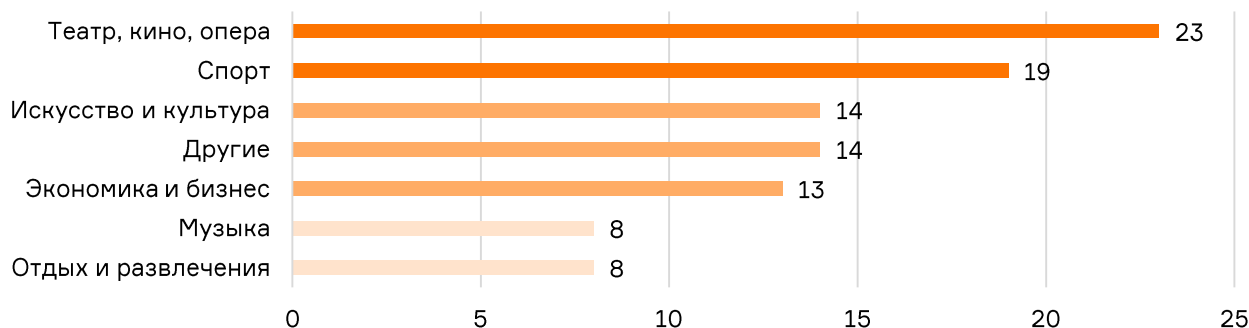
### Городской календарь событий

По результатам анализа городского календаря событий<sup>26</sup> можно сделать следующие выводы:

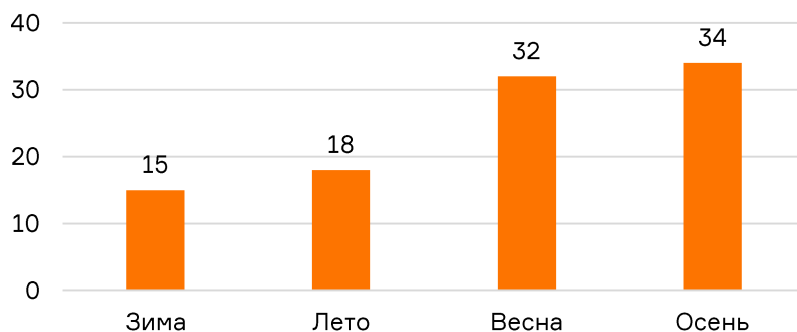
- превалирование институциональной культурной сферы (театр, кино, опера), спорта и креативных индустрий по количеству мероприятий по отношению к мероприятиям развлекательного формата (рисунок 34);
- насыщенность событийного календаря в межсезонье (весна, осень) по сравнению с зимним и летним периодами (рисунок 35);
- масштаб фестивалей нового формата отражает идентичность и уникальность Самары в области современного искусства и музыки.

Рис. 34. Количество и формат городских мероприятий

Рис. 35. Сезонность мероприятий



Несмотря на смешанный сезонный график, события проходят нере-



гулярно и не охватывают всё разнообразие научной специфики и промышленной истории, культуры и архитектуры города, а также

<sup>26</sup> По данным открытых источников на конец 2019 г.

отдельных районов, не включают кросс-масштабных мероприятий в рамках агломерации.

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

### 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 2).

**Таблица 2. Факторы, влияющие на формирование идентичности**

| Структурные (или стабильные)   | Символические (изменяемые в долгосрочной перспективе)  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Тюркское название «Самара».</li> <li>■ Мультикультурализм.</li> <li>■ Транзитное положение в центре торговых путей.</li> <li>■ Крупнейший транспортный узел Поволжья.</li> <li>■ Оборонительная, транспортная и промысловая роль р. Волги.</li> <li>■ Пространственная роль р. Волги — ось урбанизированного каркаса.</li> <li>■ Дисперсность городских локальных центров, значительно отдалённых друг от друга.</li> <li>■ Промышленный центр региона с сильным научно-образовательным комплексом, ведущий центр аэрокосмической промышленности.</li> <li>■ Архитектурное своеобразие.</li> <li>■ Природно-рекреационный потенциал.</li> <li>■ Курортный образ жизни при благоприятном деловом климате.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Волга и набережная как основные аттракторы для местных жителей и туристов.</li> <li>■ Популярность спорта.</li> <li>■ Самый известный спортивный клуб — «Крылья Советов».</li> <li>■ Образовательный имидж Самары.</li> <li>■ Площадь Куйбышева — самая большая площадь в Европе.</li> <li>■ 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.).</li> <li>■ 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.</li> <li>■ Кировский район и начало строительства Самарского метрополитена.</li> <li>■ Промышленный бэкграунд Кировского района.</li> <li>■ Аэродром Безымянка и Юрий Гагарин.</li> <li>■ Негативное восприятие качества среды, безопасности и досуговых возможностей по сравнению с историческим центром.</li> </ul> |

Особенности символического капитала г. Самары 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»).

Собирательный образ символического капитала Самары с выделением элементов идентичности, влияющих на формирование ключевой идеи развития исследуемой территории, представлен на рисунке 36.

Рис. 36. Собирательный образ символического капитала территории



## Характеристика рынка недвижимости

### Рынок жилой недвижимости

Всего на территории города и на прилегающих территориях на конец 2019 г. в продаже было 68 жилых комплексов, из них 22 дома введены в эксплуатацию. Совокупная жилая площадь строящихся домов — 1 544,69 тыс. м<sup>2</sup> (27 637 квартир)<sup>27</sup>.

По данным сайта Дом.РФ<sup>28</sup> 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.

Если рассматривать соотношение стоимости квадратного метра жилья и количества жилых комплексов, большая часть комплексов относится к диапазону 40 000–60 000 руб./м<sup>2</sup>. Малое количество проектов стоимостью 1 м<sup>2</sup> от 80 000 руб. говорит о том, что горожане предпочитают приобретать более доступные варианты, а рынок высококлассных предложений ограничен<sup>29</sup>.

Согласно аналитическому исследованию «10 лучших практик жилищного строительства: комфортная среда. Приволжский федеральный округ», выполненному Агентством стратегического развития «ЦЕНТР» в 2016 г., к проектам с высоким рейтингом комфортности среды можно отнести 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»<sup>30</sup>.*

Рынок первичной жилой недвижимости насыщен предложениями эконом- и комфорт-класса, причём многие комплексы оснащены упрощёнными характеристиками и внутренней инфраструктурой. В городе наблюдается нехватка качественных и концептуально продуманных проектов в сфере жилой недвижимости с невысокой стоимостью.

# 58,7 м<sup>2</sup>

средняя площадь строящихся квартир



ЖК «Парус»



ЖК «Волгарь»

<sup>27</sup> <https://erzrf.ru/?region=samarskaya-oblast&regionKey=144745001&costType=1>

<sup>28</sup> <https://наш.дом.рф/>

<sup>29</sup> Источники фотоизображений:

ЖК «Парус» — <http://жкпарус.рф/>

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

<sup>30</sup> 10 лучших практик жилищного строительства: комфортная среда. Приволжский федеральный округ. — М.: Агентство стратегического развития «ЦЕНТР», 2016.

## Рынок торговой недвижимости

В настоящее время в городе активно возводят современные офисные и торговые центры. 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.

Согласно маркетинговому анализу, было выявлено, что:

- рынок торговой недвижимости разнообразен, насыщен предложениями разноформатных ТЦ и предложениями встроенно-пристроенного формата;
- являясь лидером рейтинга российских городов-миллионников по обеспеченности населения торговыми площадями<sup>31</sup>, город не испытывает нехватку в торговых площадях, несмотря на высокую заполняемость нынешних ТЦ;
- исследуемая территория и прилегающие районы города обеспечены современными торгово-развлекательными объектами.

## Рынок производственно-складской недвижимости

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

В целом, в Самаре сформировались две крупные складские зоны: в районе Заводского шоссе — в районе Кинельской трассы. Сейчас в этом районе построены наиболее качественные склады — базы компаний «Балтика», заводов «Pepsi-Cola» и «Coca-Cola», а также местного логиста СЛК (ОАО «Средневожская логистическая компания»).

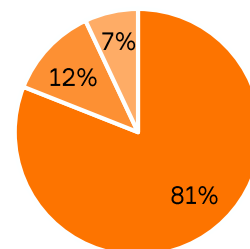
На данный момент рынок насыщен предложениями в различных ценовых сегментах. Большинство производственно-складских помещений представляют собой старый фонд и не обладают современными инженерными характеристиками, что может отталкивать потенциальных арендаторов. Также малое количество предложений аренды площадей от 1000 м<sup>2</sup> может ограничивать размещение производств и складов потенциальными крупными арендаторами<sup>32</sup>.

## Рынок офисной недвижимости

Сегодня в Самаре функционирует около 50 бизнес-центров (БЦ), включая объекты невысокого качества, позиционирующие себя как офисные центры. В целом основная часть крупноформатной недвижимости в офисном сегменте расположена в центральных районах городов. В отличие от торговой недвижимости, новых направлений в строительстве офисных объектов пока не ожидается. Все новые

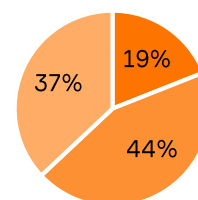


ТРК «Амбар»



- Суперокрыжные ТЦ (площадь более 45 тыс. м<sup>2</sup>)
- Окрыжные ТЦ (площадь 10–45 тыс. м<sup>2</sup>)
- Районные ТЦ (площадь до 10 тыс. м<sup>2</sup>)

Рис. 37. Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара, по состоянию на I квартал 2019 г., % от общей площади



- БЦ класс А
- БЦ класс В
- БЦ класс С

Рис. 38. Структура действующих бизнес-центров (БЦ) в 2019 г.



МФК «Good'OK»

<sup>31</sup> <https://www.knightfrank.ru/news/Самара-второй-год-подряд-самый-обеспеченный-ТРЦ-город-013160.aspx>



объекты будут располагаться в местах традиционных локаций и в районах комплексной застройки территорий.

Рынок офисной недвижимости в сегменте крупноформатных объектов можно уверенно назвать растущим. Центральные деловые районы города оцениваются как очень перспективные для новых проектов высокого класса. Высокий показатель заполняемости качественных БЦ говорит о том, что в ближайшем будущем город может испытывать потребность в БЦ класса А и В+<sup>33</sup>.

### Рынок гостиничной недвижимости

К Чемпионату мира в 2018 г. в городе было открыто порядка 20 новых отелей, многие действующие отели прошли реновацию. В 2019 г. гостиничная отрасль испытывала заметный спад. Под данным мониторинга, проведённого 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.

Согласно Федеральному перечню туристских объектов<sup>34</sup>, в г.о. Самара на начало 2020 г. расположены 125 гостиничных объектов, прошедших официальную классификацию с общим номерным фондом более 4100 номеров, из них 5 отелей международных брендов.

Рынок гостиничной недвижимости после ввода качественного номерного фонда перед Чемпионатом 2018 г. можно считать насыщенным. При существующей туристической привлекательности города ёмкость рынка исчерпана, однако немногие гостиницы имеют развитую сопутствующую инфраструктуру, что оставляет нишу парк-отелей вакантной<sup>35</sup>.



*LOTTE Hotel Samara*



*Гостиница «Волга»*

<sup>33</sup> Источники фотоизображений:

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

<sup>34</sup> <https://классификация-туризм.рф>

<sup>35</sup> Источники фотоизображений:

LOTTE Hotel Samara — [https://www.tripadvisor.ru/Hotel\\_Review-g298521-d13511060-Reviews-Lotte\\_Hotel\\_Samara-Samara\\_Samara\\_Oblast\\_Volga\\_District.html](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>

## КОНКУРСНАЯ ТЕРРИТОРИЯ

Конкурсная территория общей площадью 397 га расположена на севере г. Самары в Кировском районе на участке между устьями рек Сок и Самара. На северо-востоке территория ограничена Волжским шоссе, на юго-востоке — Московским шоссе, на юго-западе — улицей Дальней, на западе — Демократической улицей.

В целях интеграции конкурсной территории с прилегающими городскими и пригородными территориями рассматриваемая территория была увеличена до 510 га (рисунок 39).

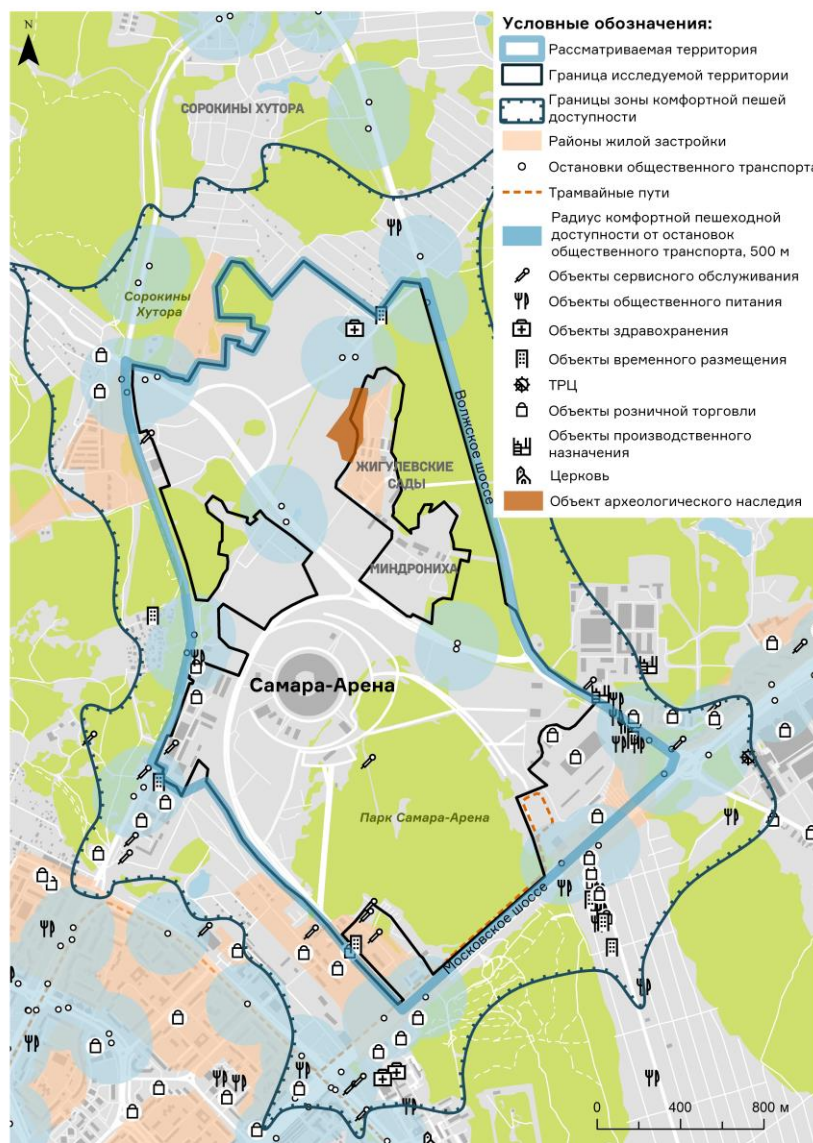


Рис. 39. Ситуационный план

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 том числе супермаркеты и продовольственные магазины, предприятия общественного питания: 15 кафе, бар и объекты быстрого питания.

### Земельно-имущественные отношения

Земельные участки, расположенные на конкурсной территории, имеют следующие формы собственности:

- частная собственность, преимущественно представленная индивидуальным жилым фондом и объектами частного бизнеса;
- собственность публично-правовых образований;
- территории с неустановленной формой собственности (около 60% исследуемой территории), в том числе участки земель городских лесов<sup>36</sup>.

Уникальность конкурсной территории заключается в наличии единой территории в публично-правовой собственности площадью более 300 га в черте города, при этом земельные участки в её пределах характеризуются бессистемной конфигурацией, что снижает эффективность использования территориального потенциала.

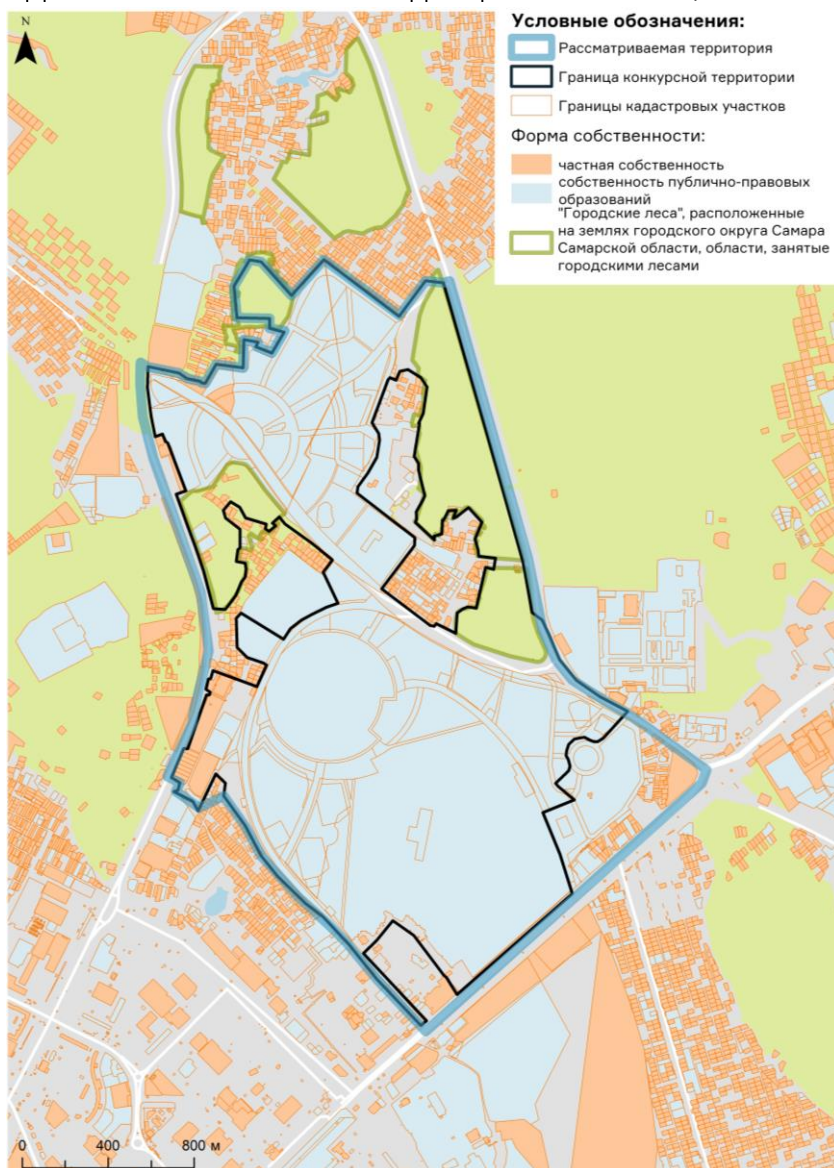


Рис. 40. Земельно-имущественные отношения

<sup>36</sup> Целевое назначение участков земель городских лесов осуществляется в соответствии с Законом Саратовской области «О земле».

## 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 конкурсной территории, — многофункциональный клинический госпиталь «ИДК» и центр планирования семьи «Мать и Дитя»<sup>37</sup>.

Всего в Кировском районе расположены 34 общеобразовательные школы и 29 учреждений дошкольного образования, 2 из них — в границах комфортной пешеходной доступности от конкурсной территории. Общее количество мест в школах и детских садах не соответствует градостроительным нормативам, но достаточно на данный момент для обеспечения потребностей района<sup>38</sup>.

## Транспортная инфраструктура

Конкурсная территория имеет 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, улицы Демократическая и Ташкентская. Маршрутная сеть городского общественного пассажирского транспорта представлена автобусным и трамвайным транспортом.

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.

В период с 2021 до 2038 г. планируется реализация мероприятий<sup>39</sup> по модернизации транспортной инфраструктуры, и 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.

<sup>37</sup> Многопрофильный госпиталь ИДК является инвестиционным объектом, сформированным по системе государственно-частного партнерства, и входит в перечень стратегических инвестиционных проектов по развитию Самарской области (распоряжение Правительства Самарской области от 09.04.2014 № 221-р).

<sup>38</sup> 110 общеобразовательных объектов на 1 тыс. чел., 55 объектов дошкольного образования на 1 тыс. чел., согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Самарской области, утвержденным приказом Министерства строительства Самарской области от 24.12.2014 № 526-п.

<sup>39</sup> Согласно существующим и разрабатываемым документам градостроительного планирования (Схема территориального планирования, Генеральный план г.о. Самара, ПКРТИ и КСОДД Самарской области).



- 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.

### Конкурсная территория в системе природно-рекреационного каркаса

Исследуемая территория расположена между тремя природно-рекреационными зонами (рисунок 41):

- в пешеходной доступности находится парк 60-летия Советской власти — самая крупная благоустроенная лесопарковая зона города площадью более 150 га;
- природный лесопарк «Дубки», 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 конкурсной территории располагается:

- парк «Самара Арена» и аллея «Последняя миля» — обустроенная лесопарковая зона общей площадью более 85 га;
- городские леса.



Рис. 41. Природно-рекреационный каркас



## Градостроительный потенциал территории

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

### Генеральный план

Согласно Генеральному плану<sup>40</sup>, территория в границах улицы Демократической, Московского и Волжского 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.

<sup>40</sup>Генеральный план г.о. Самара, утверждённый решением Думы от 07.02.2012 № 181.

### Ограничения использования территории

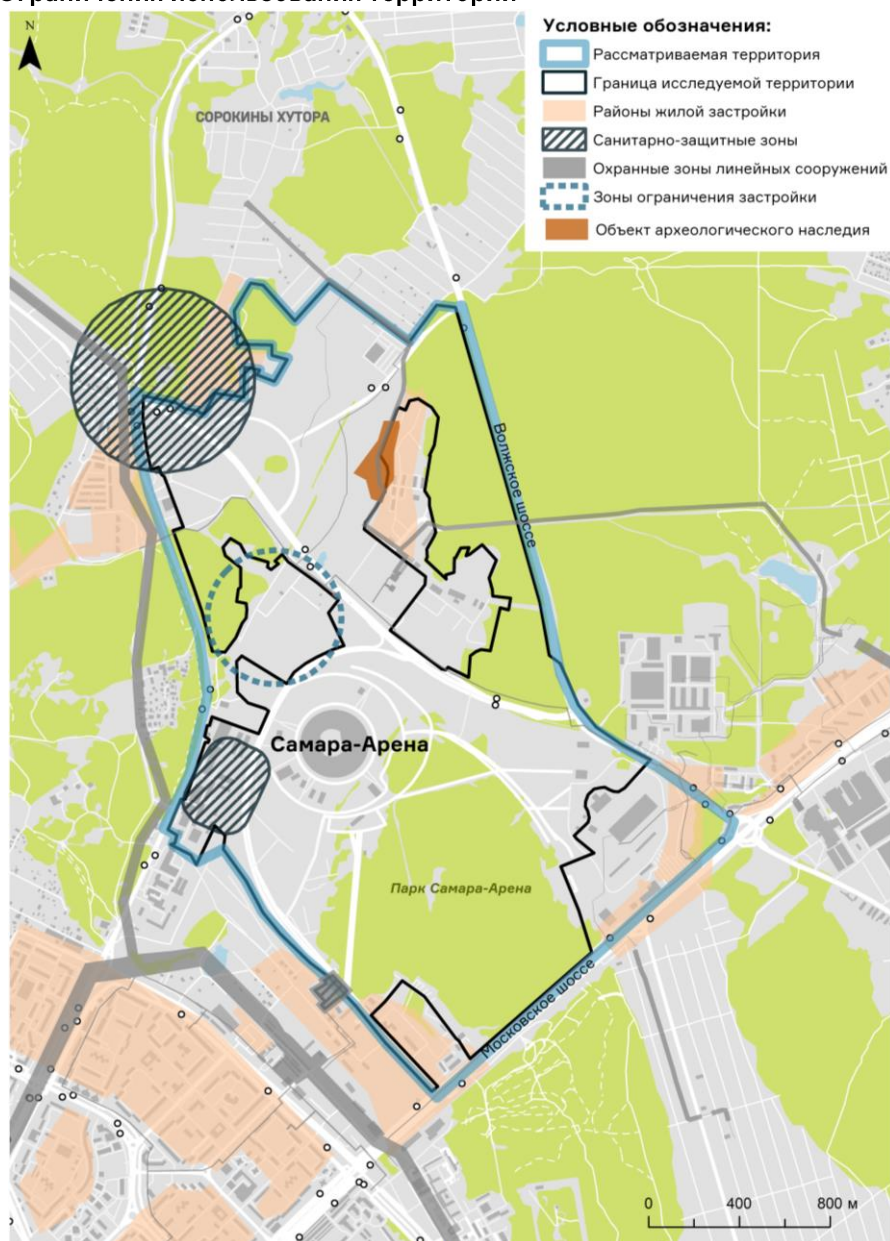


Рис. 42. Зоны с особыми условиями использования

На исследуемой территории действуют следующие ограничения зон с особыми условиями использования (рисунок 42):

- 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<sup>41</sup>, а также выявленный объект археологического наследия — «селище Жигулёвские сады»<sup>42</sup>.

<sup>41</sup> Статья 116. Городские леса Лесного кодекса РФ.

<sup>42</sup> В соответствии с п. 1 ст. 33 Федерального закона К 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

## 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 улицы Демократической, Московского и Волжского шоссе, включает следующие территориальные зоны:

- 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 (санитарно-защитные зоны — до 100м);
- 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.

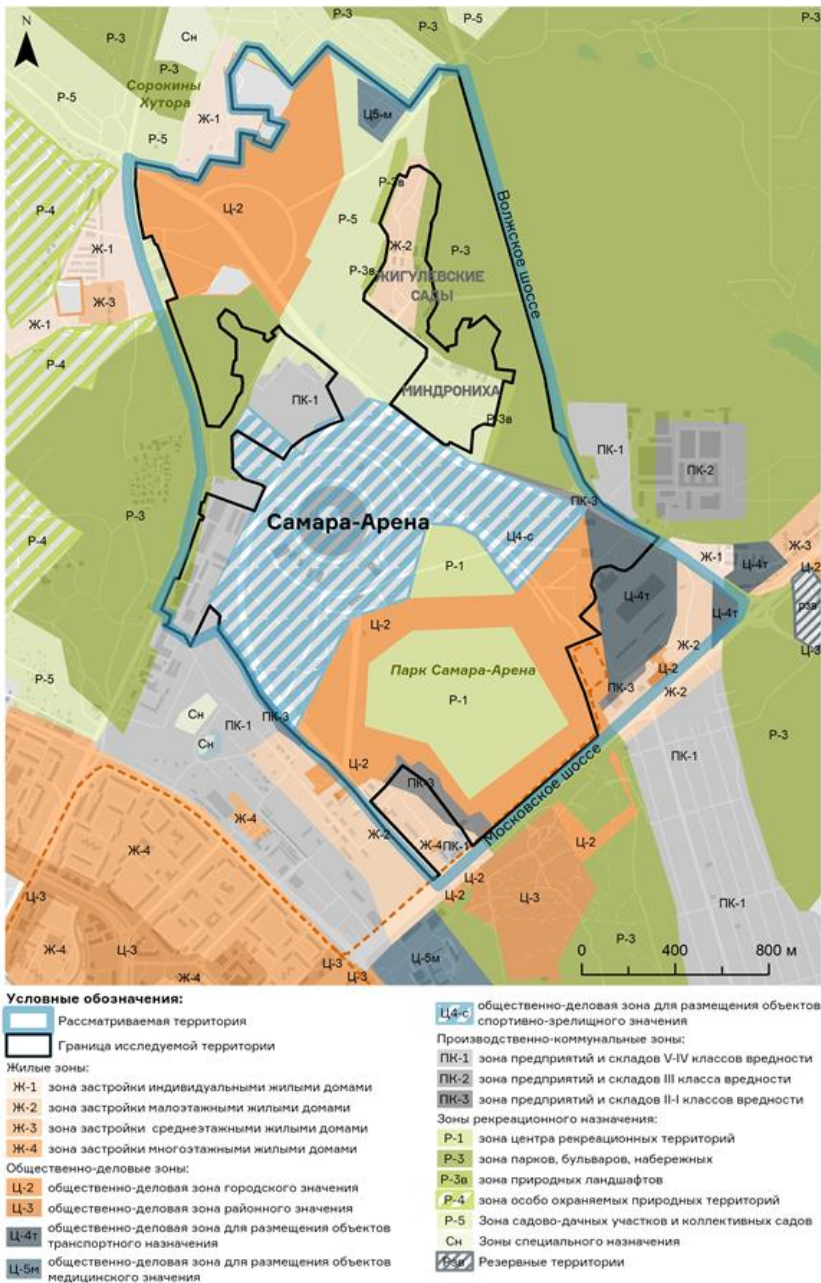


Рис. 43. Схема зонирования, согласно Правилам застройки и землепользования городского округа Самара

## Проекты планировки территории

В рамках проектов развития в границах конкурсной территории действуют:

- документации 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 в г.о. Самара, утверждённая распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.06.2014 № 1168-р, утверждённая распоряжением Правительства Самарской области от 05.12.2014 № 935-р и преемствующая ей документация по внесению 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;
- документация по планировке территории в целях размещения технополиса в Кировском районе г.о. Самара, утверждённая распоряжением Правительства Самарской области от 02.12.2015

№ 985-р и преемствующая ей документация по внесению изменений в документацию по планировке территории в Кировском районе г. Самары в целях создания технополиса.

На данный момент количество нереализованных объектов, предусмотренных в рамках проектной документации в значительной степени уступает объёму реализованных мероприятий проектов планировки, большинство из них всё ещё актуальны и могут быть пересмотрены и адаптированы при дальнейшем развитии территории.

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



## НЕРЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ НА КОНКУРСНОЙ ТЕРРИТОРИИ

В рамках проектов планировки территории (в районе Радиоцентра № 3<sup>43</sup> и «Технополис»<sup>44</sup>) планировалась реализация ряда объектов агломерационного и городского значения; наиболее значимыми среди них являются:

- крытый велотрек с трибунами на 500 мест;
- водноспортивный центр с бассейнами 50 и 25 м, трибунами на 1000 мест и тренировочным залом 500 м<sup>2</sup>;
- многофункциональный спортивный комплекс, состоящий из легкоатлетической арены, трансформируемой в концертный зал на 4000 мест, и многофункционального зала единоборств и игровых видов спорта.
- научно-образовательный и технико-внедренческий комплекс, в пределах которого к 2022 г. планировалось размещение научных институтов и организаций (биотехнических и биомедицинских систем, микро- и нанoeлектроники, 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 деятельности;
- конгрессно-выставочный центр регионального значения.

Нереализованные 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.

<sup>43</sup> 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.

<sup>44</sup> Проект по внесению изменений в документацию по планировке территории в Кировском районе города Самары в целях создания технополиса, утверждённый распоряжением Правительства Самарской области от 02.12.2015 № 985-р.

# РЕЛЕВАНТНЫЙ ОПЫТ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИЛЕГАЮЩИХ К СПОРТИВНЫМ ОБЪЕКТАМ

Стадион «Стад де Франс» и Олимпийский дворец водных видов спорта, Сен-Дени, Метрополия Большой Париж, Франция<sup>45</sup>



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



|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Площадь</b>                     | Стадион: 18 га.<br>Водный центр: 7 га.   |
| <b>Вместимость</b>                 | Стадион: 75–90 тыс. зрителей.<br>Водный центр: 15 тыс. зрителей.   |
| <b>Рабочие места</b>               | 150 тыс. новых рабочих мест:<br>Безопасность, логистика, транспорт — 78,3 тыс.<br>Туризм — 60 тыс.<br>Строительство — 11,7 тыс.  |
| <b>Стоимость строительства</b>     | Стадион «Стад де Франс» — €285 млн.<br>Водный центр — €86,8 млн (предварительная).   |
| <b>Ключевые объекты</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Увеличение функционального разнообразия (новые отели, офисы).</li> <li>■ Реконструкция зданий Олимпийской деревни под жилые дома, в том числе социальное жильё и студенческие общежития после завершения Олимпиады.</li> <li>■ Строительство детского сада, школы и парка.</li> <li>■ Два отеля (680 номеров) и конференц-центр на 2000 человек.</li> <li>■ Офисы (28 000 м<sup>2</sup>), коммерческие и торговые площади (6 000 м<sup>2</sup>).</li> <li>■ Кинотеатр, Академия моды, Школа цифровых технологий, залы для торжественных мероприятий.</li> </ul> |
| <b>Транспортная инфраструктура</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Создание взаимосвязанной системы коммуникаций между стадионом «Стад де Франс» и Олимпийским дворцом водных видов спорта.</li> </ul>   |

## 1998

Чемпионат мира по футболу во Франции

## 2024

Летние Олимпийские игры в Париже

## €6,8

млрд  
предполагаемая стоимость проведения Олимпийских игр

<sup>45</sup> Regenerating the Plaine Saint-Denis 1985-2020 Integrated planning in a large 'Urban Project' Paul Lacroart, 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](https://www.iau-idf.fr/fileadmin/user_upload/Enjeux/gd_projets_urbains/Colloque_22-23_nov_2007/visites/v1/en/PlaineSaintDenisRegeneration_Final.pdf)]

- Прокладка линии метро.
- Новые трамвайные маршруты.
- Реконструкция автомагистрали.
- Модернизация системы общественного транспорта.
- 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 большие неиспользуемые городские участки, 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 территорий, прилегающих к стадиону.

#### **Основные стейкхолдеры:**

- муниципальные власти;
- местный бизнес;
- группа Nirrodamos 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 них 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, Великобритания<sup>46</sup>



<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 них 9,2 тыс. — местные жители<sup>47</sup>.

**Стоимость строительства** Стадион — €774 млн.  
Центр водных видов спорта — €314,5 млн.  
Благоустройство парка — 252 €/м².

**Виды использования** Спортивные мероприятия и концерты

### Ключевые объекты

- 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 паблик-арт-скульптура.
- Главный офис Лондонского управления по транспорту
- Международный квартал — офисные и коммерческие площади.



# 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.

<sup>46</sup> <https://www.queenelizabetholympicpark.co.uk/-/media/key-facts-summary-july-2019-v1.ashx?a=en>

<sup>47</sup> 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](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/77993/DCMS_Beyond_2012_Legacy_Story.pdf)]



### Транспортная инфраструктура

- модернизация Доклендского лёгкого метро и линии Северный Лондон;
- продление линии Ист-Лондон;
- 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 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, повысилась экономическая активность в районе. Строительство офисов, технопарка, жилых зданий и коммерческих площадей, обновление транспортной системы привело к бурному развитию Восточного Лондона.

### Основной стейкхолдер

- 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 том числе за счёт использования инновационных технологий;
- создание управляющей компании, отвечающей исключительно за развитие территории;
- создание новых рабочих мест для жителей.



## Стадион «Альянц Ривьера», Ницца, Франция



|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Площадь</b>                 | Стадион — 5,5 га.<br>Эко-квартал — 10 га.  |
| <b>Вместимость</b>             | 35–45 тыс. зрителей.   |
| <b>Рабочие места</b>           | 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.   |
| <b>Стоимость строительства</b> | Стадион: €243,5 млн.   |
| <b>Виды использования</b>      | Футбольные матчи, концерты.  |
| <b>Ключевые объекты</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Национальный музей спорта — 5000 м<sup>2</sup>.</li> <li>■ Офисы, торговые и коммерческие площади — 29 000 м<sup>2</sup>.</li> <li>■ Площадка для занятий большим теннисом.</li> <li>■ Отель «Allianz Riviera»</li> </ul> |
| <b>Транспорт</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Создание трамвайной линии, соединяющей стадион с аэропортом и центром Ниццы.</li> <li>■ Строительство парковки на 1450 машиномест.</li> </ul>   |

### 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 р. 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 обществен-

# 2013

открытие стадиона

# 15,5 га

площадь территории

# 7000 м<sup>2</sup>

солнечных панелей установлено на стенах стадиона

ном транспорте этот район привлекает много туристов и футбольных фанатов, наполняющих район жизнью. Стадион также связан 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 эко-квартала в долине р. Вар;

**2009** — международный архитектурный конкурс на создание стадиона для проведения спортивных мероприятий и концертов;

**2011** — начало строительства;

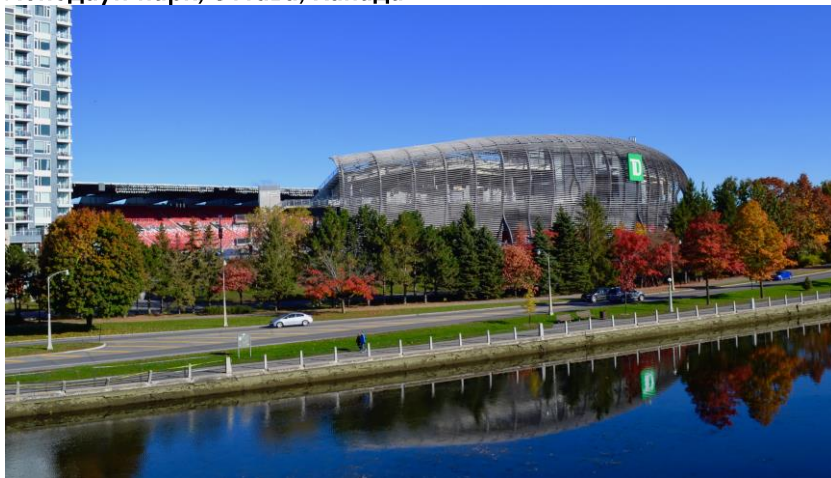
**2013** — открытие стадиона;

**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 эко-технологий, интеграция в существующий ландшафт;
- создание рабочих мест для местных жителей.

## Лэнсдаун-парк, Оттава, Канада



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



### 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 неподалёку. На месте бывшей огромной парковки и разваливающихся спортивных объектов появилось новое комфортное общественно-развлекательное пространство со скейт-парками, баскетбольными площадками, прогулочными зонами и водоёмами. 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.

# 2014

открытие стадиона и парка после реконструкции

# ≈\$250

## млн

общая стоимость редевелопмента территории

**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, США<sup>48</sup>



<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 госбюджета).

### Ключевые объекты

- Баскетбольная арена.
- Бейсбольный стадион.
- 6 отелей.
- 3 торговых центра.
- 8 жилых комплексов.

### Транспортная инфраструктура

- 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 вернёт жизнь на проспект Евклида, некогда популярную торговую улицу, расположенную неподалёку. 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

<sup>48</sup> 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 нём значительно выросла, что окупило существенные вложения 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 проект 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 своём 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 развития территорий, прилегающих к спортивным объектам, предлагаемые к использованию при формировании перспективных направлений развития конкурсной территории**

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.

# ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Комплексный анализ** предпосылок развития территории, в том числе документов стратегического планирования, существующего положения, выявленных проблем и потенциала, мировых трендов работы с территориями размещения спортивных мегаобъектов в до- и постсоревновательный периоды, позволил определить следующие перспективные направления развития:

- 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 в г.о. 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).

Применительно к исследуемой территории, прилегающей к стадиону «Самара Арена», данные направления могут быть реализованы за счёт комплексного пилотного проекта развития самодостаточного территориального образования — градостроительного кластера на северо-восточной оси пространственного развития г.о. Самара.

**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.

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 (рисунок 44).

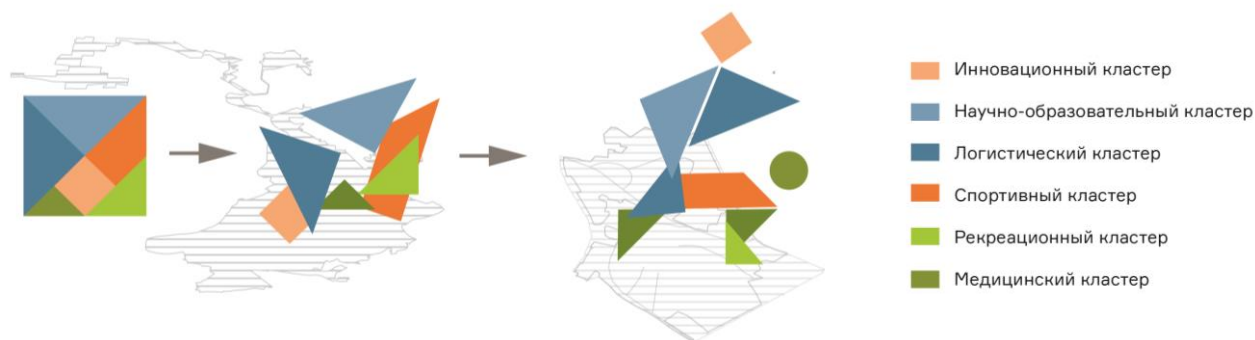


Рис. 44. Концептуальная модель кластерного развития территории

## ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Каждый из возможных сценариев развития территории 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.

Сводная таблица сценариев представлена ниже (таблица 3).

При реализации любого сценария ожидается создание рационально используемого, многофункционального городского пространства, объединённого общим средовым сценарием развития, который будет способствовать репозиционированию Кировского района и его ребрендингу с учетом локальной идентичности (рисунок 45).



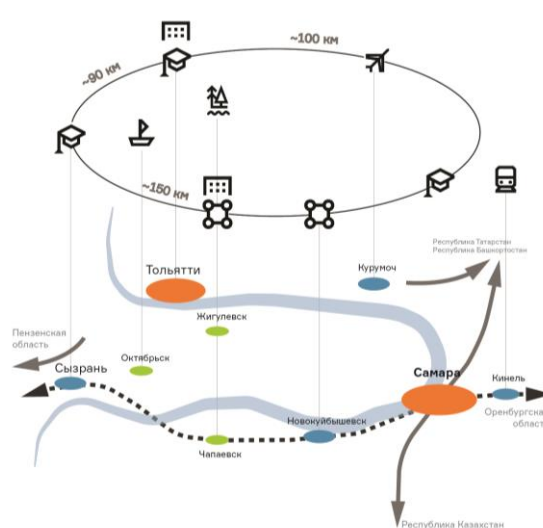
**Таблица 3. Сценарии развития территории**

**Сценарии**

**Цель**

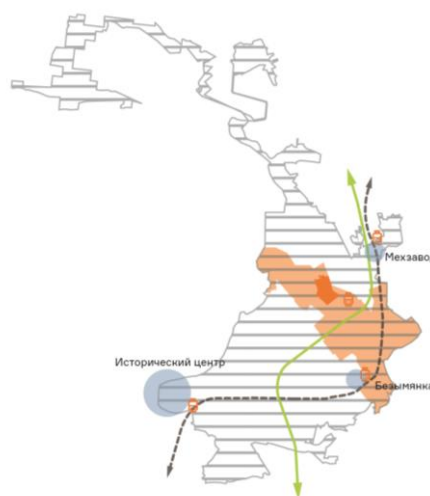
**Агломерационный**

Кластер инновационного образования и транспортно-логистический центр в рамках СТА



**Городской**

Территория — драйвер для полифункционального пространственного развития города



**Районный**

Репозиционирование Кировского района и создание среды нового качества при интеграции с существующей инфраструктурой



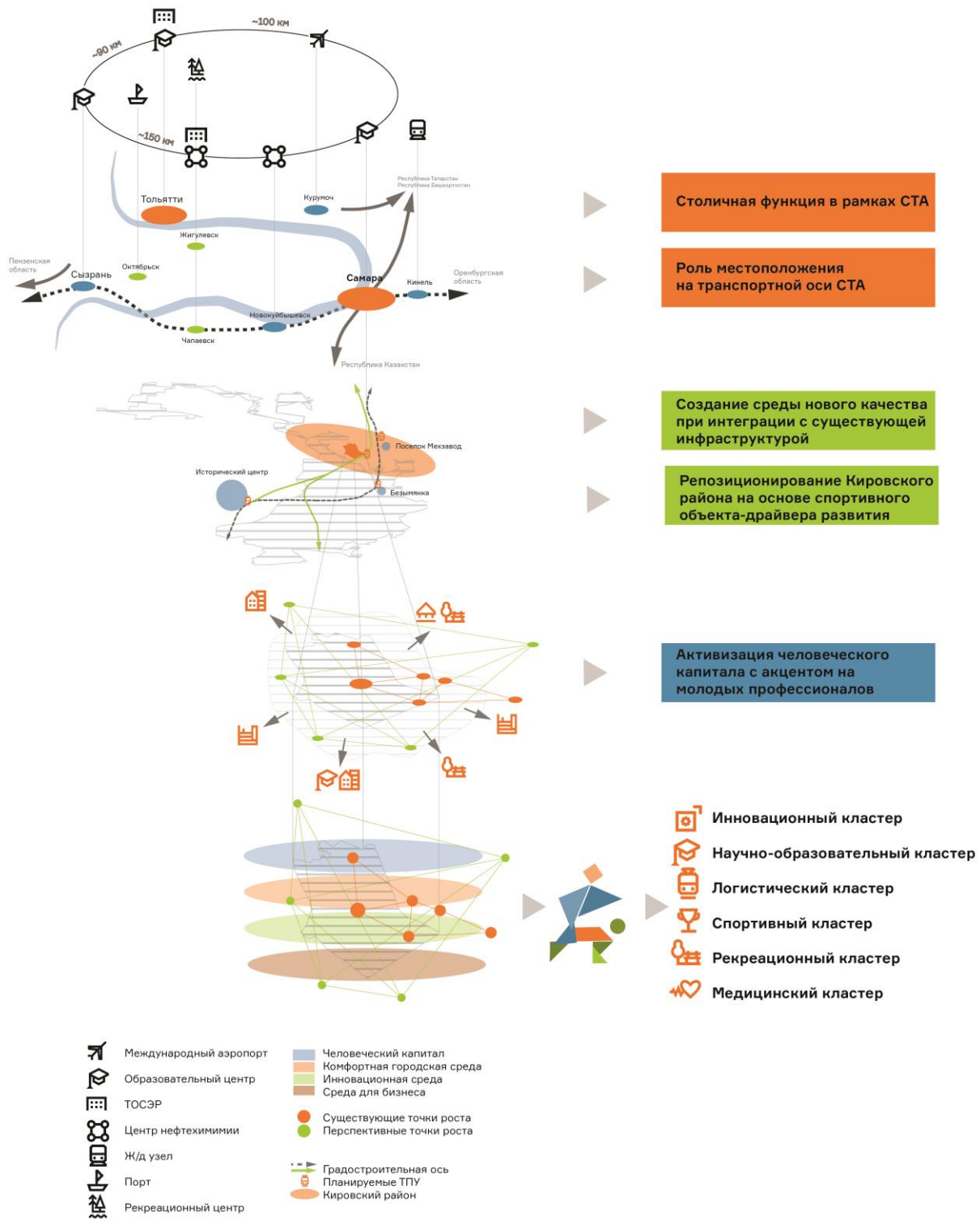


Рис. 45. Структура кластерного развития исследуемой территории

# Принципы подготовки конкурсного предложения

# ПРИНЦИПЫ РАЗРАБОТКИ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

При разработке конкурсного предложения по мастер-плану территории, прилегающей к стадиону «Самара Арена», должны учитываться следующие основные принципы.

## 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 р. 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 том числе за счёт соседства с крупными лесными массивами.

Конкурсные предложения должны быть направлены на поддержание столичного статуса городского округа и предусматривать размещение объектов, соответствующих статусу территории и поддерживающих стратегические приоритеты развития СТА.

## 2. 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;
- использование механизмов социокультурного программирования;
- обеспечение связанности между элементами функционально-планировочной структуры через создание: транспортный каркас, коммуникационный каркас, природно-рекреационный каркас, система общественных пространств;
- интеграция существующих и предлагаемых к окружению объектов с прилегающими территориями жилой застройки, объектами научно-производственной и социальной инфраструктуры, рекреационными зонами и лесными массивами;

- обеспечение необходимой социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой.

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 создания 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 неблагоприятная<sup>49</sup>, в интегральном рейтинге крупнейших городов России от ИТП «Урбаника» Самара занимает 21-е место из 100 возможных<sup>50</sup>.

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».

### **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 том числе в сфере бизнеса;

<sup>49</sup> <https://xn----dtbcccdtsypabxk.xn--p1ai/#/cities/1075>

<sup>50</sup> <http://urbanica.spb.ru/research/ratings/integralnyj-rejting-krupnejshih-gorodov-rossii-top-100-po-dannym-2018-goda/>



- 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. Обеспечение устойчивого социально-экономического и эффективного инвестиционного развития территории**

Экономическое позиционирование конкурсной территории, способной привлечь устойчивый приток инвестиций для обеспечения высоких темпов устойчивого роста и повышения конкурентоспособности территории.

Предложения по формированию прорывных точек роста экономики территории.

# СОСТАВ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## Состав материалов первого этапа

### 1. Заявка

Заявка заполняется на официальном сайте конкурса [samarena.life](http://samarena.life), размещаемом в сети Интернет.

### 2. Портфолио

Портфолио включает 5 релевантных проектов в области стратегического развития, градостроительства, архитектурного проектирования комплексной застройки, финансово-экономического моделирования, разработанных участником самостоятельно или в составе консорциума.

Состав портфолио должен содержать следующую информацию (каждое поле заполняется из расчета 5 проектов):

- название проекта;
- год реализации;
- статус реализации проекта — реализован/не реализован/в стадии реализации.

Под реализованным проектом понимается объект завершённого строительства, созданное общественное пространство или иные завершённые (с приложением фотографий стадии реализации объекта на текущий момент).

Для документации по стратегическому и/или планируемому развитию территорий — ссылки на информационные ресурсы, подтверждающие реализацию содержащихся в проектах мероприятий и/или фотографии территорий, реорганизованных в соответствии с данными проектами.

Визуальные материалы — не более 3 изображений на каждый проект в формате .jpeg (A4 горизонтальной ориентации). Размер каждого jpeg-файла не должен превышать 15 Мбайт.

### 3. Эссе

Эссе должно содержать описание ключевых идей и подходов к разработке мастер-плана. Объем эссе составляет от 4 000 до 6 000 символов с учетом пробелов.

### 4. Дополнительные визуальные материалы (схемы, рендеры и т.д.) на усмотрение участников конкурса

## **Состав материалов второго этапа**

- Альбомы, включая пояснительную записку и материалы визуализации предлагаемых решений.
- Планшеты.
- Презентация.
- Видеоролик с элементами 3D-моделирования.
- Иные материалы на усмотрение участников, необходимые для обоснования конкурсных идей.

# **РАМОЧНОЕ ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ МАСТЕР-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К СТАДИОНУ «САМАРА АРЕНА»**

## **1. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА РАЗВИТИЯ КОНКУРСНОЙ ТЕРРИТОРИИ**

**1.1.** Характеристика существующего положения, включая проблемы и ограничения развития конкурсной территории.

**1.2.** Оценка инфраструктурного обеспечения, включая инженерную инфраструктуру и транспортное обслуживание территории, обеспеченность социальной инфраструктурой.

**1.3.** Анализ предпосылок развития территории: социально-экономических, градостроительных и иных, определяющих перспективные направления развития концепции в масштабе:

- агломерации;
- области;
- города.

**1.4.** Определение потенциала развития конкурсной территории с учётом комплекса разноуровневых предпосылок, ресурсных возможностей, действующих ограничений по использованию.

## **2. КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ КОНКУРСНОЙ ТЕРРИТОРИИ НА ПЕРИОД 2020–2030 гг.**

**2.1.** Цели и задачи развития конкурсной территории в увязке со стратегическими приоритетами развития г. Самары и Самарско-Тольяттинской агломерации, а также принципы кластерного развития территории.

**2.2.** Приоритеты и перспективы пространственного развития, определяющие долгосрочную устойчивость развития территории.

**2.3.** Принципиальная модель развития конкурсной территории исходя из комплекса предпосылок, с учётом внешних и внутренних рисков, отображающая роль территории в агломерационном, городском и районном масштабе, включая предложения по размещению объектов капитального строительства.

**2.4.** Принципиальная функционально-планировочная организация конкурсной территории в увязке с транспортным и природно-рекреационным каркасом, обеспечивающая интеграцию с прилегающими территориями.

**2.5.** Сценарий пространственного развития конкурсной территории на период до 2030 г. с выделением этапов: 2020–2025 гг., 2025–2030 гг.

## **3. АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ**

**3.1.** Функционально-планировочная организация территории, включая предложения по инфраструктурному наполнению выделенных функциональных зон.

- 3.2.** Принципиальные архитектурные, конструктивные и объёмно-планировочные решения ключевых объектов капитального строительства.
- 3.3.** Предложения по организации системы общественных пространств, интегрирующих ключевые объекты различного функционального назначения.
- 3.4.** Архитектурно-ландшафтные решения ключевых общественных пространств.
- 3.5.** Организация системы транспортного обслуживания территории, взаимосвязанной с городским и агломерационным транспортным каркасом, а также предложения по обслуживанию территории общественным транспортом.
- 3.6.** Принципиальное предложение по комплексному инженерному обеспечению территории.
- 3.7.** Предложения по размещению объектов социальной инфраструктуры.
- 3.8.** Рамочные технико-экономические показатели развития территории, включая оценку расходов на реализацию конкурсных предложений, с разбивкой по очередям реализации.

#### **4. ЭФФЕКТИВНАЯ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

- 4.1.** Экономическое позиционирование конкурсной территории, способной привлечь устойчивый приток инвестиций для обеспечения высоких темпов устойчивого роста и повышения конкурентоспособности территории.
- 4.2.** Предложения по формированию прорывных точек роста экономики территории.
- 4.3.** Финансово-экономическая модель, реализуемая на конкурсной территории, обеспечивающая устойчивое развитие территории с использованием эффективных механизмов софинансирования, способствующих в дальнейшем созданию мультипликативного эффекта в различных отраслях экономики.
- 4.4.** Мероприятия и механизмы, обеспечивающие реализацию предлагаемой финансово-экономической модели развития.

#### **5. ДОРОЖНАЯ КАРТА РЕАЛИЗАЦИИ МАСТЕР-ПЛАНА. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРЕДЛОЖЕННОГО СЦЕНАРИЯ РАЗВИТИЯ**

- 5.1.** Сетевой план-график поэтапной реализации мероприятий мастер-плана на 2025–2030 гг. с указанием возможных механизмов их реализации и источников финансирования.
- 5.2.** Приоритетные отраслевые и межотраслевые проекты, направленные на реализацию мастер-плана, с указанием ориентировочной стоимости, сроков реализации, ожидаемого эффекта.
- 5.3.** Оценка экономических, социальных и инвестиционных эффектов и экономической, социальной и инвестиционной эффективности реализации предложенных сценариев развития на 2025 и 2030 гг.
- 5.4.** Предложения по институциональным механизмам улучшения реализации проекта в соответствии с рекомендуемым сценарием развития.



# Приложения

к стадиону, г.о. Самара, в границах Московского шоссе, Ракитовского шоссе, Волжского шоссе, ул. Ташкентской, ул. Демократической».

- Информация о выявленном объекте археологического наследия селище Жигулёвские сады, расположенном в Кировском районе г.о. Самара.
- Материалы лесоустройства и данные о лесных массивах.
- Информация о зелёных насаждениях.
- Границы зон с особыми условиями использования территории в векторном формате.
- Красные линии в векторном формате.
- Линейные объекты транспортной и инженерной инфраструктуры в векторном формате.
- Существующая застройка в векторном формате.
- Топосъёмка в векторном формате.
- Перечень республиканских и муниципальных программ, содержащих мероприятия, затрагивающие комплексное развитие г.о. Самара, принятые в период с 2017 г.
- Документ об утверждении отчёта об исполнении бюджета г.о. Самара и Самарской области за 2018 г.
- Документ о бюджете г.о. Самара и Самарской области на 2019 г. и на плановый период 2020 и 2021 гг.
- Данные Росреестра.

Перечень исходных данных уточняется на втором этапе конкурса.

Приглашение подготовлено  
Агентством стратегического развития «ЦЕНТР» в 2020 г.

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

+7 (495) 123 45 53  
info@centeragency.org  
centeragency.org

