

+



# Черноземноморье



# Связанные Петром I и морем...



**MLA+**

стратегическое планирование  
мастерпланирование

**insight**  
architectural & design bureau

ландшафтное планирование  
благоустройство



**Knight Frank**

экономика проекта



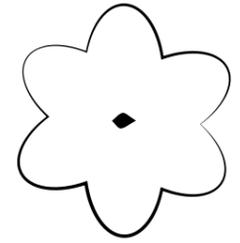
**OTS**

транспортное планирование

шлём привет из Петербурга  
и завидуем вашей древности!

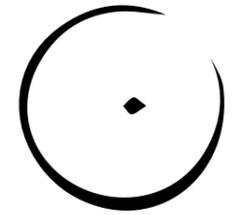


## Мы увидели настоящий эко-парк внутри городского центра



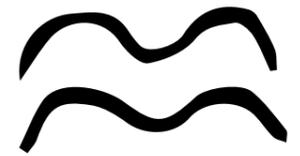
... и расхотели предлагать какие либо  
идеи по его жесткой урбанизации

Мы услышали рассказы и воспоминания  
воронежцев об этом месте... как о песчаном морском пляже



...и удивились почему из всех сделанных проектов  
нет ни одого, сохраняющего это качество

Мы узнали, что  
воронежцы гордятся своим морем.



...и поняли что это большая ценность в сердцах горожан,  
и прагматичные предложения не подходят.

Мы поняли, что всё уже хорошо



... осталось лишь сделать ещё лучше.



# идентичность Воронежа



Сегодня у города существует запрос на новые смыслы  
кроме «колыбели Русского флота Петра I»



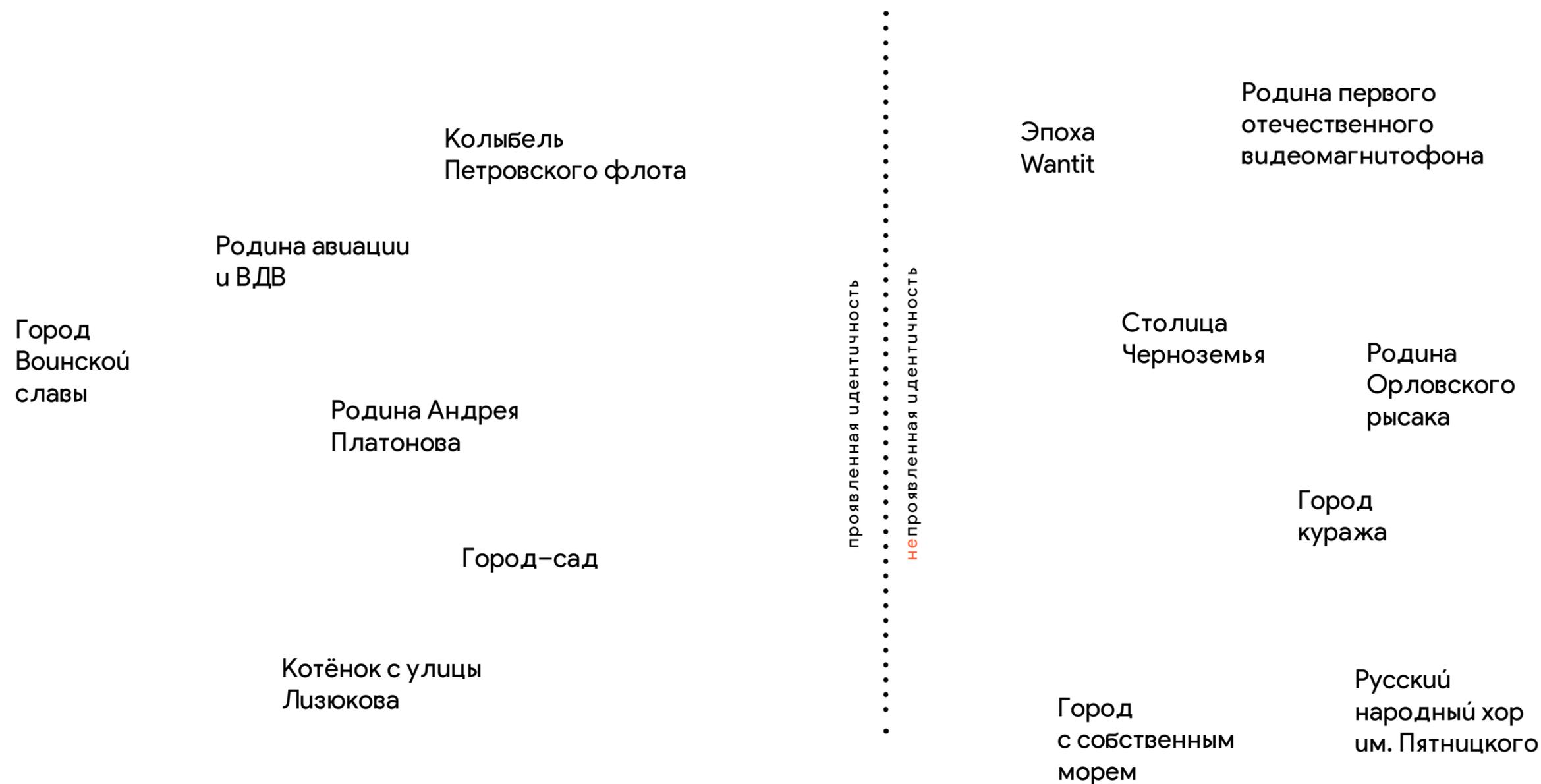
может ли быть Петровская набережная  
связанной не с Петром Первым...?

и с чем тогда?

вы серьёзно,  
что-ли?



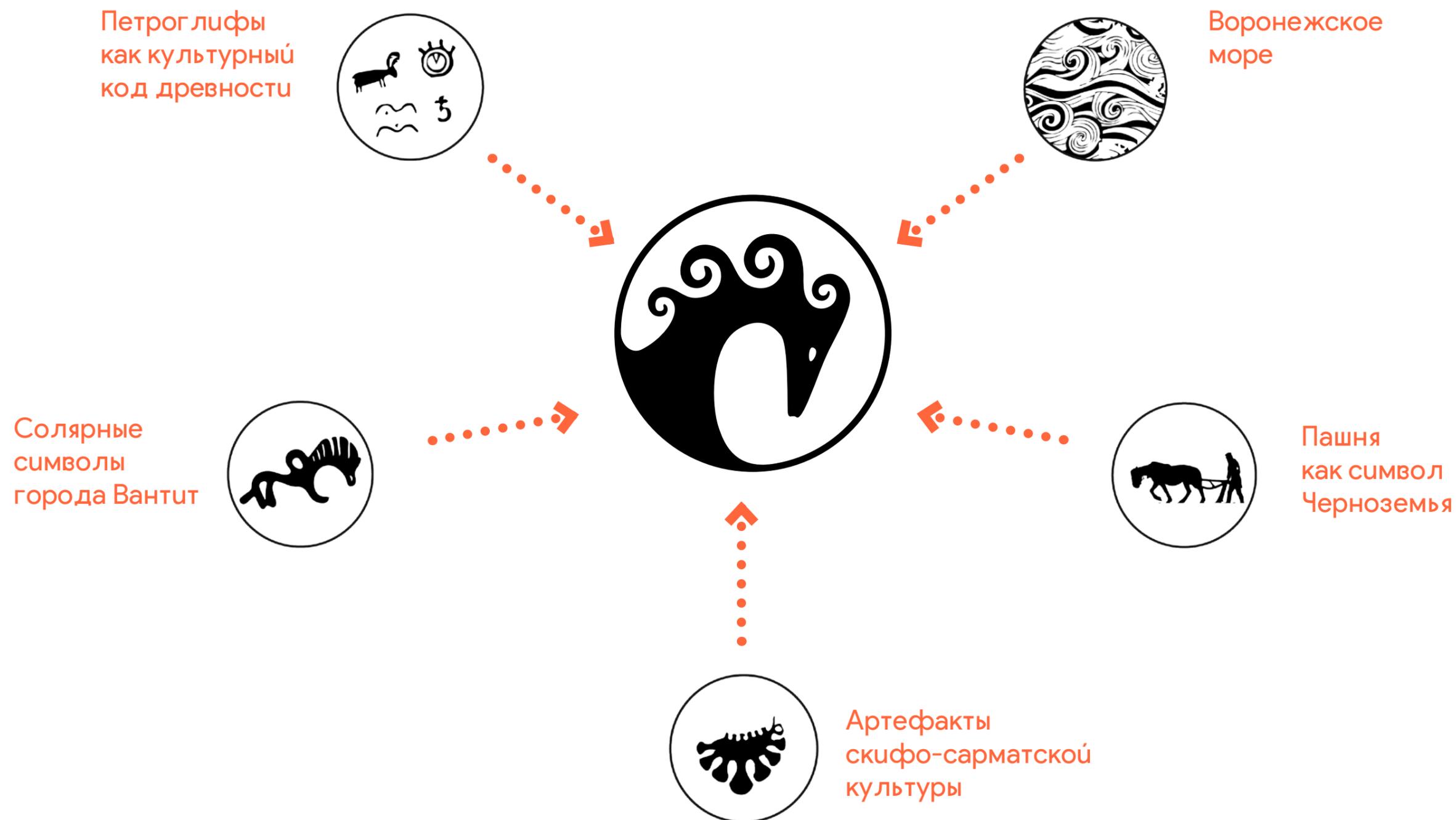
# В Воронеже уже сегодня заложено много смыслов, часть из которых слабо проявлена в городской и культурной среде



# Какие смыслы может вместить в себя Петровская набережная



# Образ Петровской набережной - символ Черноземноморья





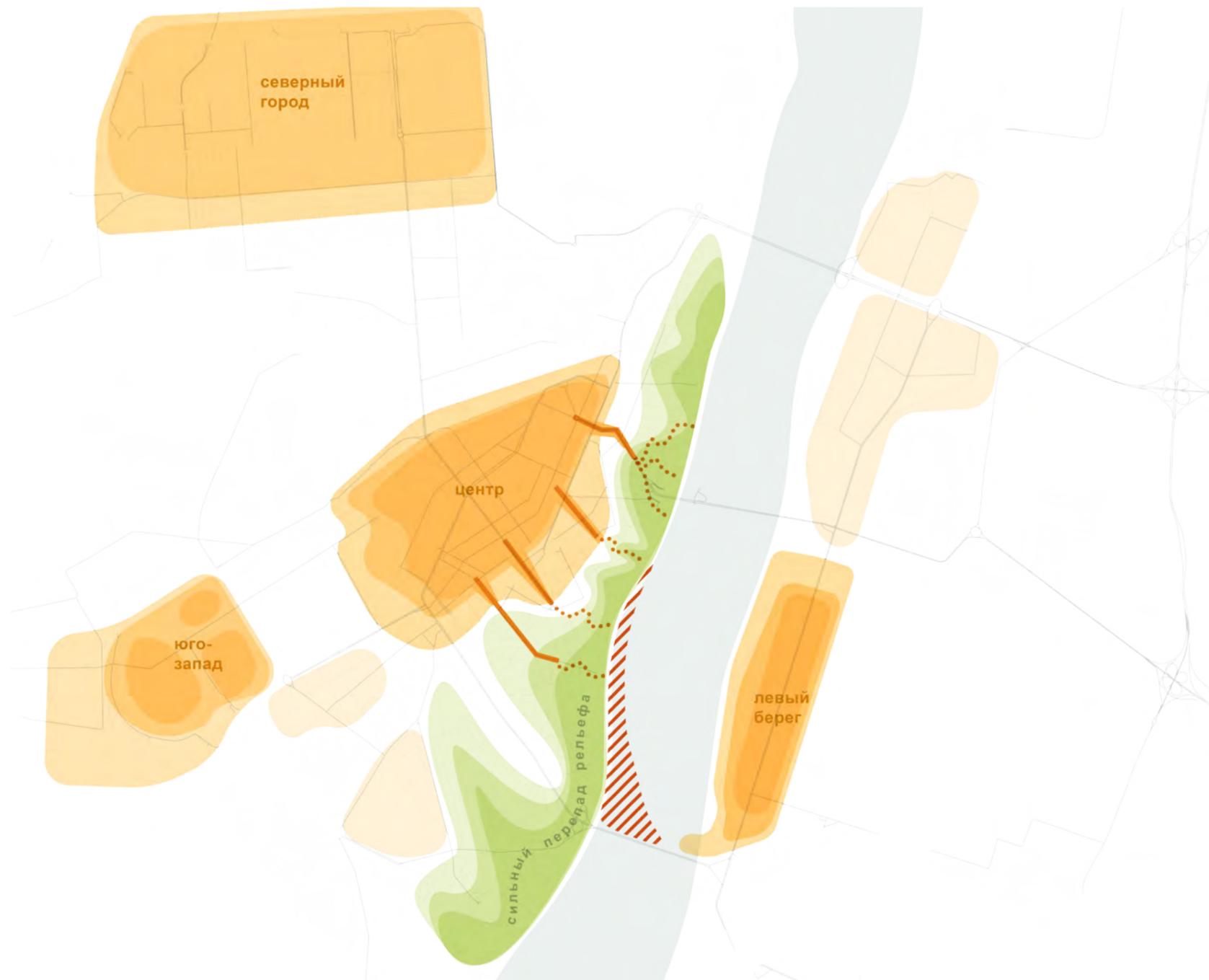
# Черноземноморье

первая морская набережная  
древнего города Воронежа.



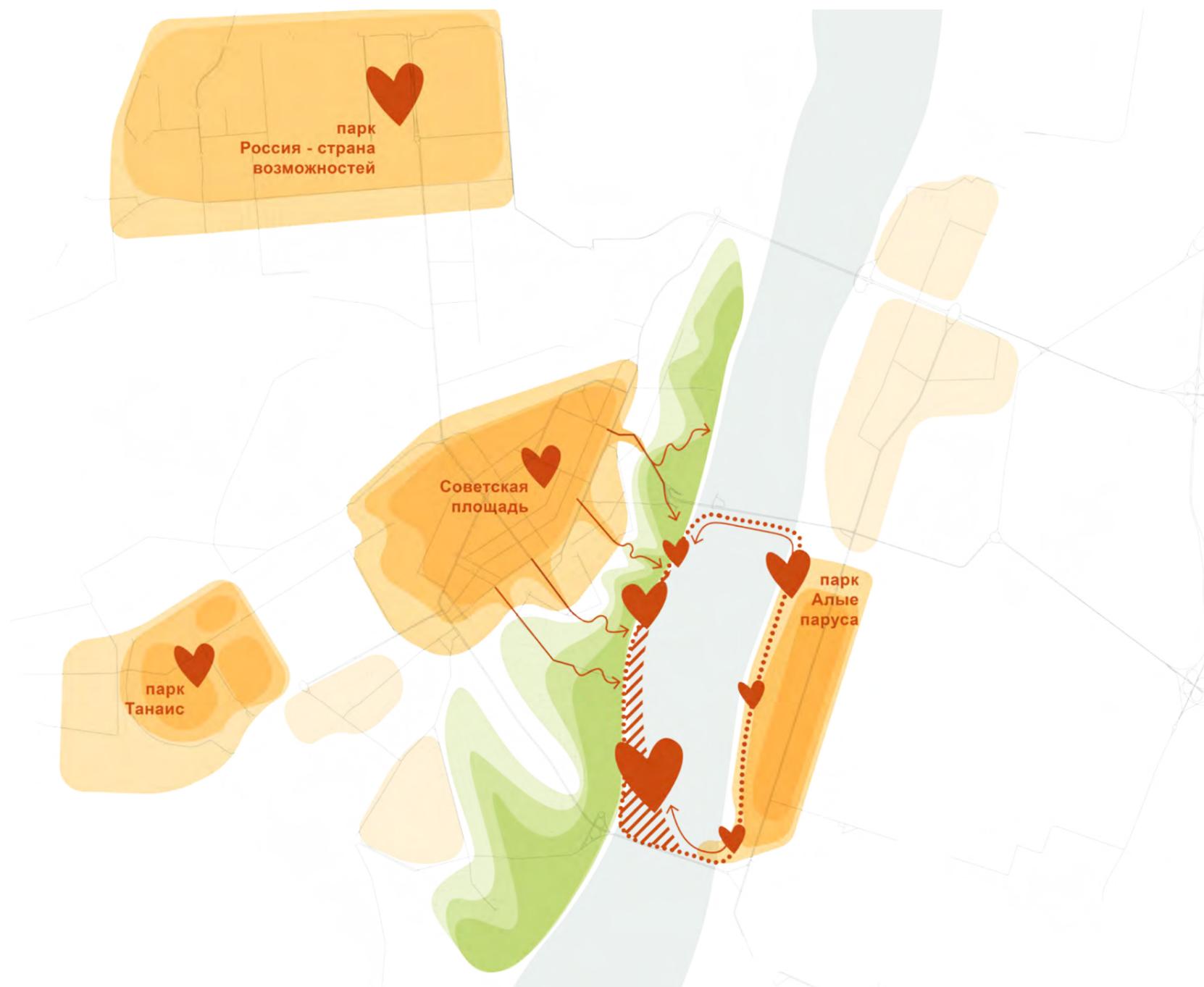


## Какое место занимает территория в структуре города?



- Воронеж представляет собой несколько отдельных городов
- Петровская набережная находится в "нижнем этаже" города
- Слабо связана с центром города
- Рельеф и "прослойка" частного сектора препятствует развитию этой связи

## Предлагаемый вариант развития : Петровская набережная как региональный парк – «нижний этаж города»



- Каждый из «городов» Воронежа развивает свой внутренний центр
- Каждый из «городов» Воронежа относится к Петровской набережной как к региональному парку: связан с ней удобным транспортным маршрутом и сетью мелких связей (в случае центра)
- Набережная выполняет функцию связи берегов, а не привязывается к центральной части города.
- Набережная развивается постепенно, гибко, стадийно и никуда не торопится

+

Петровская набережная –

морской региональный парк

# Ч. iii

## первая очередь проекта: «плед, свет, туалет»





Первое, что мы предлагаем сделать – это ...



+

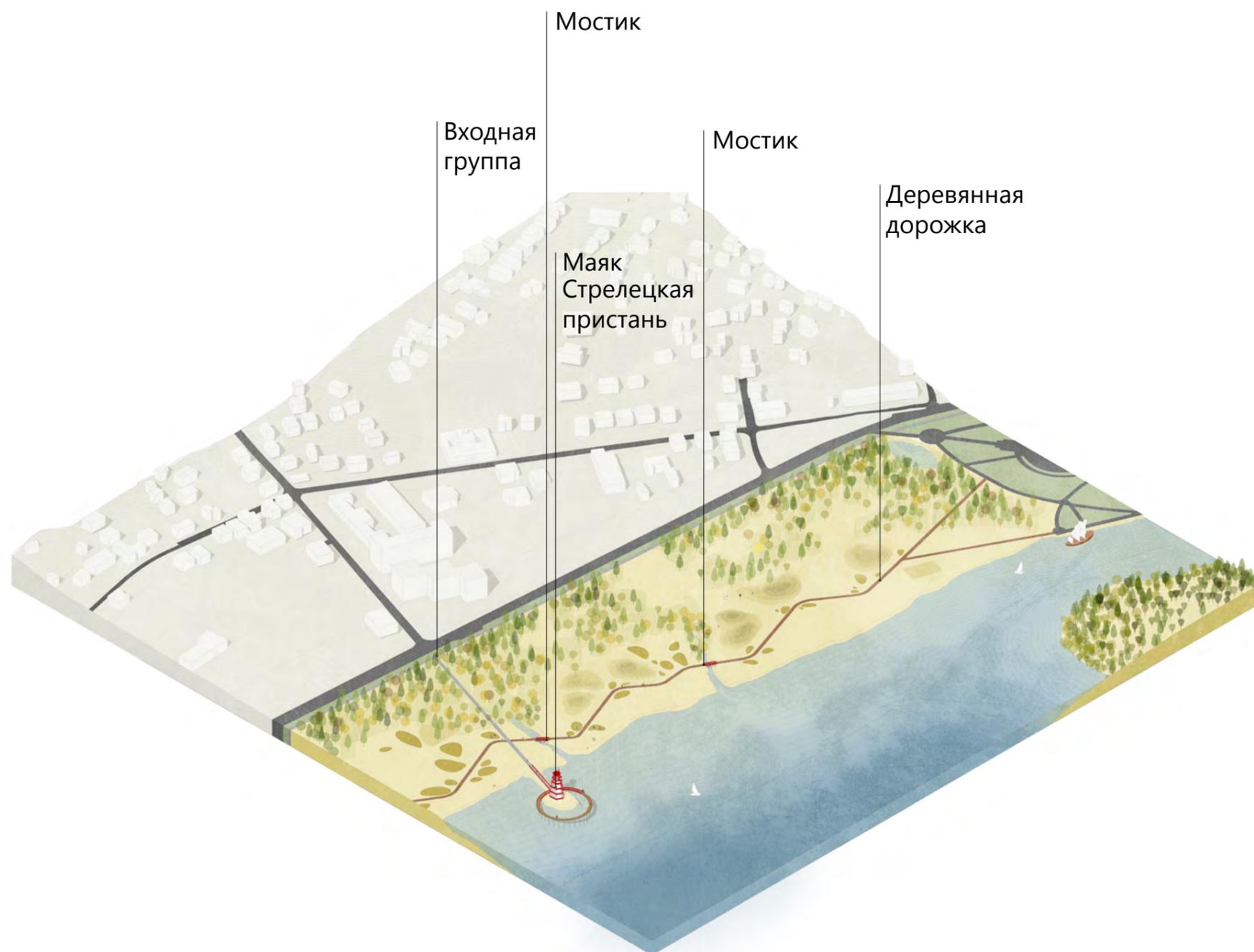
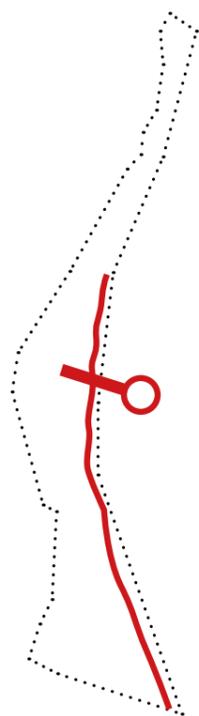


Новый символ  
набережной – маяк

Базовая  
инфраструктура

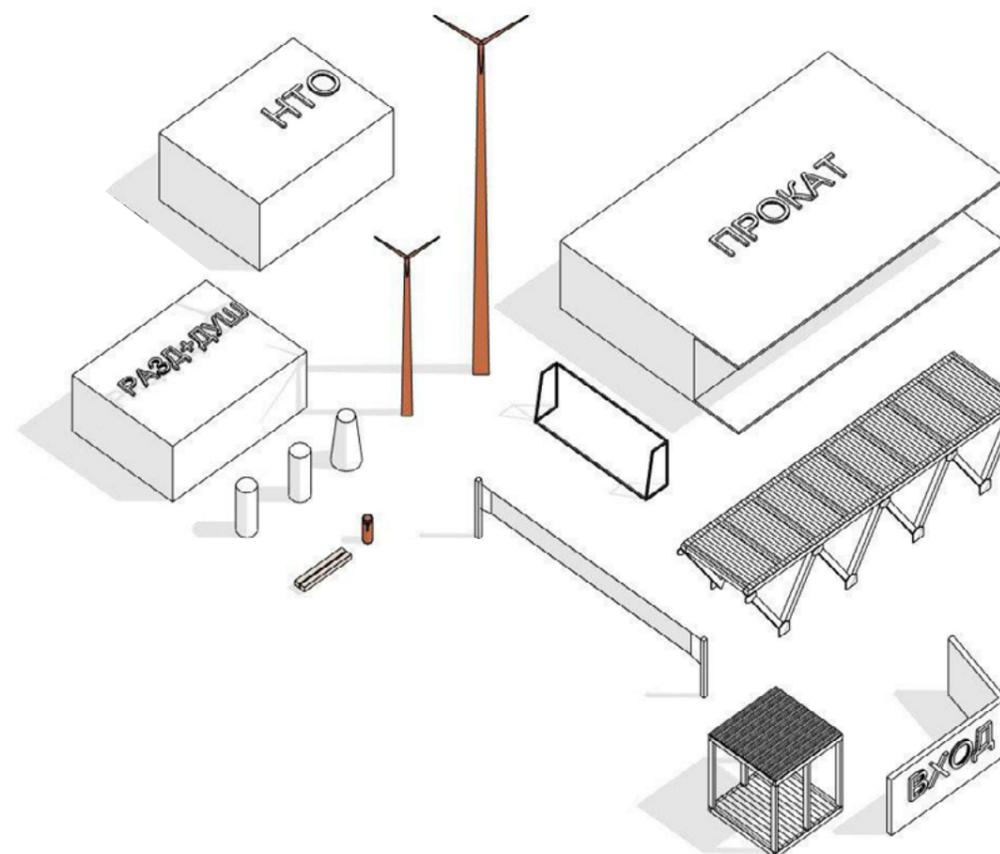
**подчеркнуть то, что уже есть – дикий песочный пляж**

# План первой очереди





Новый символ  
набережной – маяк



Базовая  
инфраструктура

Входная  
стелла,  
туалет, пункт  
проката  
инвентаря,  
пледов и  
утвари, место  
для кофе/  
сэндвич  
киосков,  
навесы,  
лавочки

+

Дорожка вдоль  
пляжа



## «Маяк Черноземноморья»

Внутри маяка расположен фудкорт и круговой видовой променад по периметру объекта. Смотровая площадка - +20 м от уровня земли.

В плане маяк представляет собой шестиугольник и занимает следующие площади:

- первый этаж - 98 м<sup>2</sup>,
- второй - 81 м<sup>2</sup>;
- третий – 66 м<sup>2</sup>;
- четвертый- 52 м<sup>2</sup>;
- пятый - 40 м<sup>2</sup>;
- площадка - 72м<sup>2</sup>.

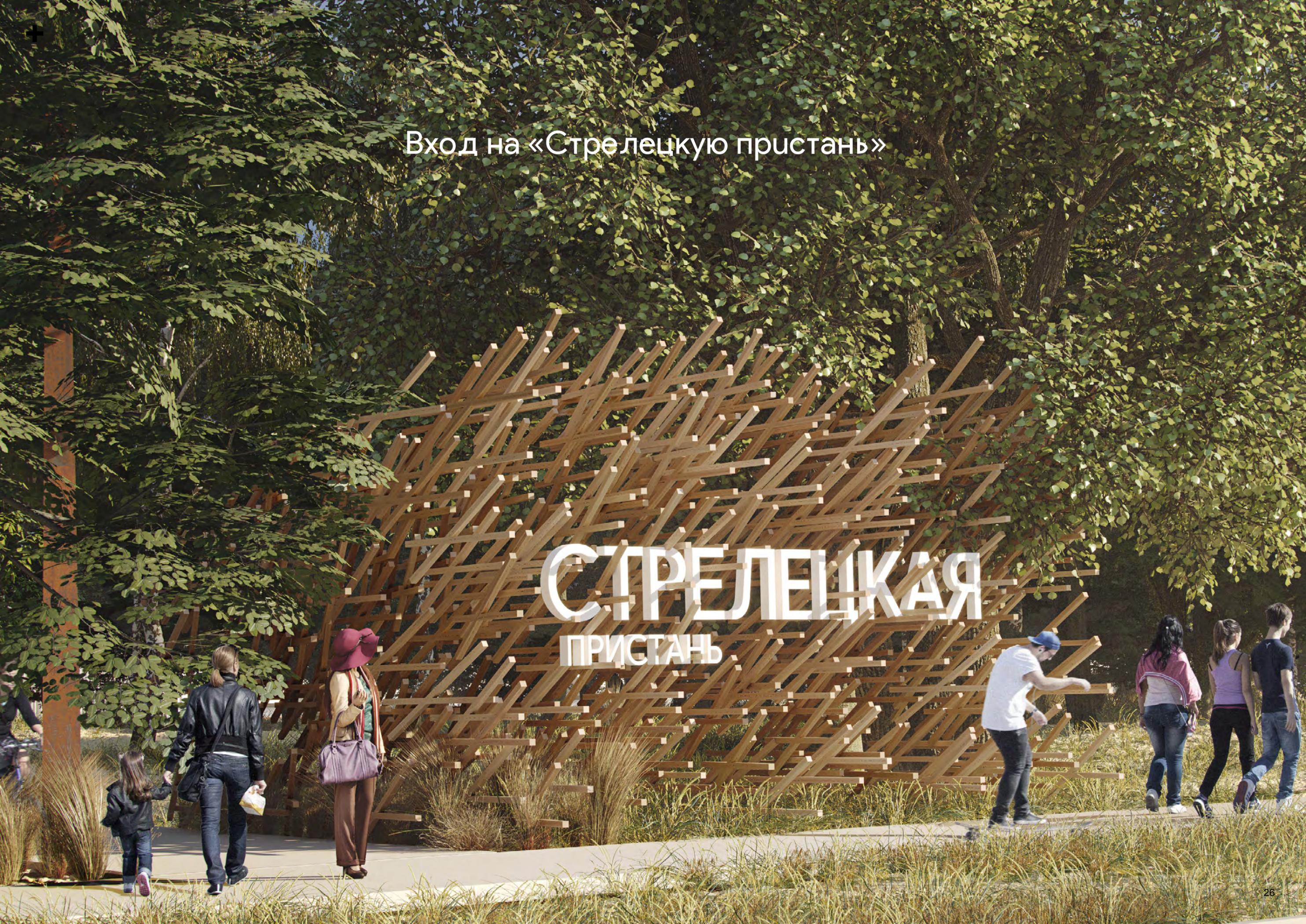


Вход на «Стрелецкую пристань»

СТРЕЛЕЦКАЯ  
ПРИСТАНЬ

Вход на «Стрелецкую пристань»

# СТРЕЛЕЦКАЯ ПРИСТАНЬ



# Ч. IV

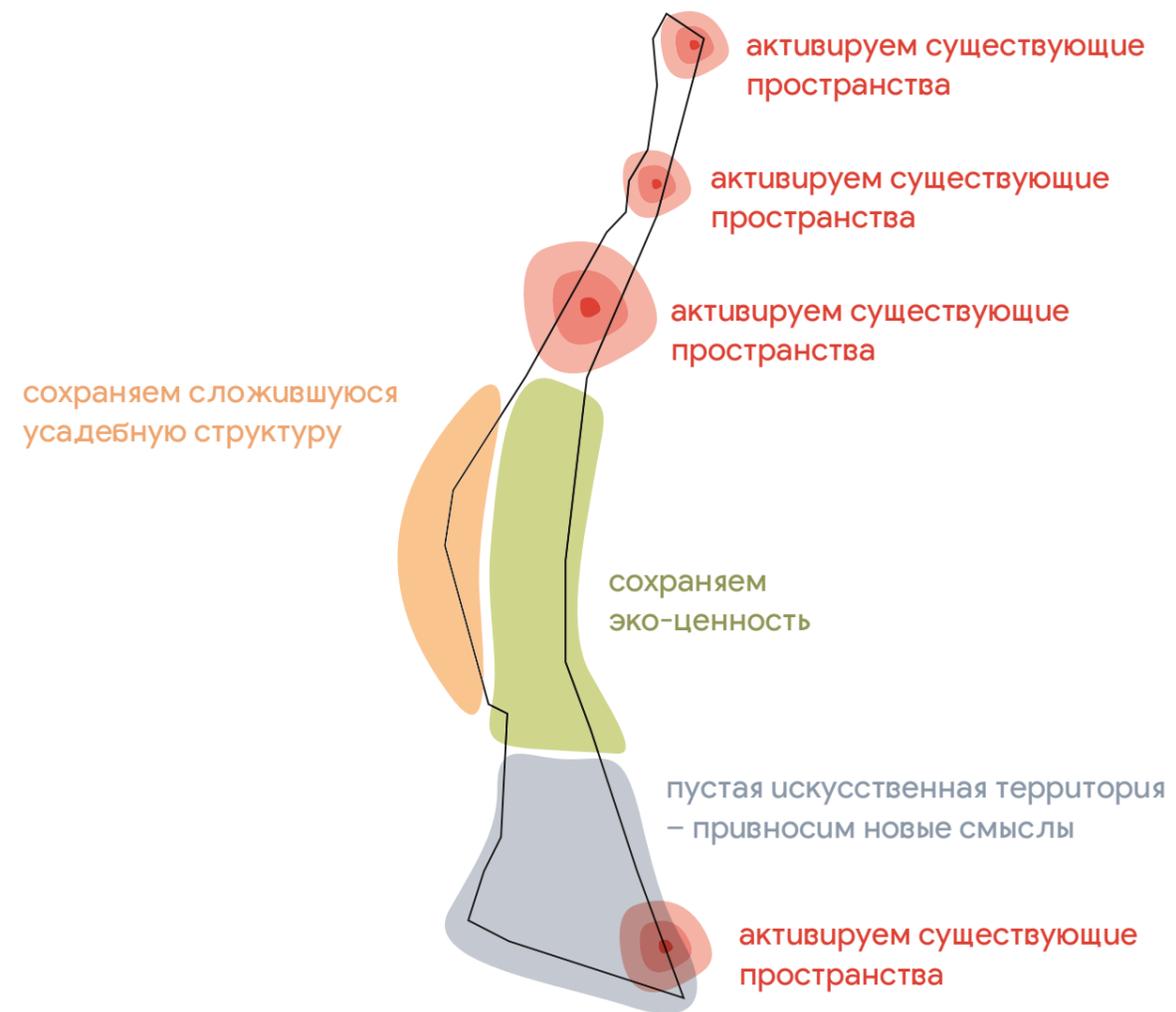
# проект



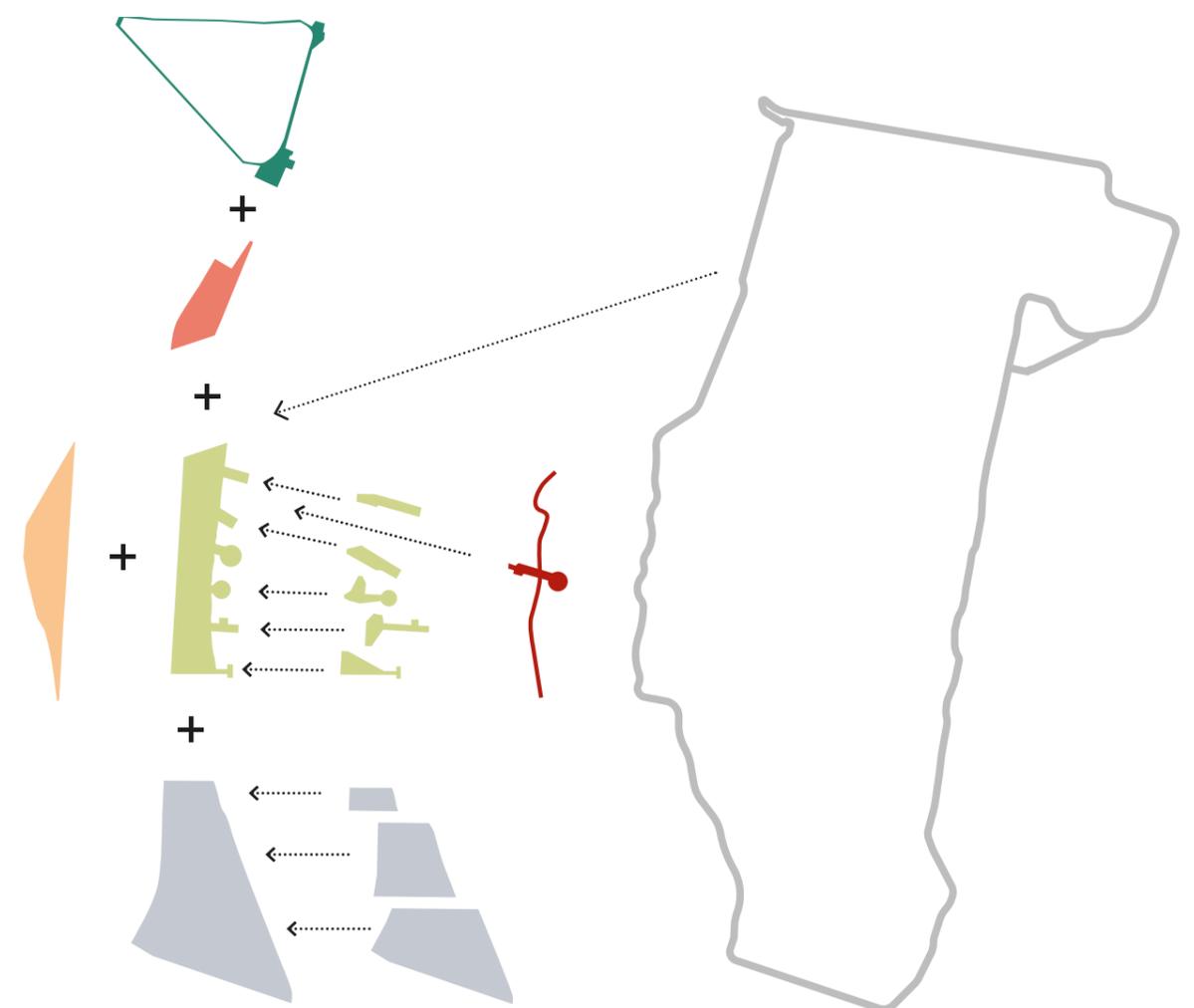


# Главные принципы проекта

## Тактичное проектирование



## Гибкая структура реализации



# Анализ территории

На территории представлены куски разных морфологий застройки

Разорванные связи с центром из-за аварийных лестниц

Крутой рельеф отделяет набережную от центра

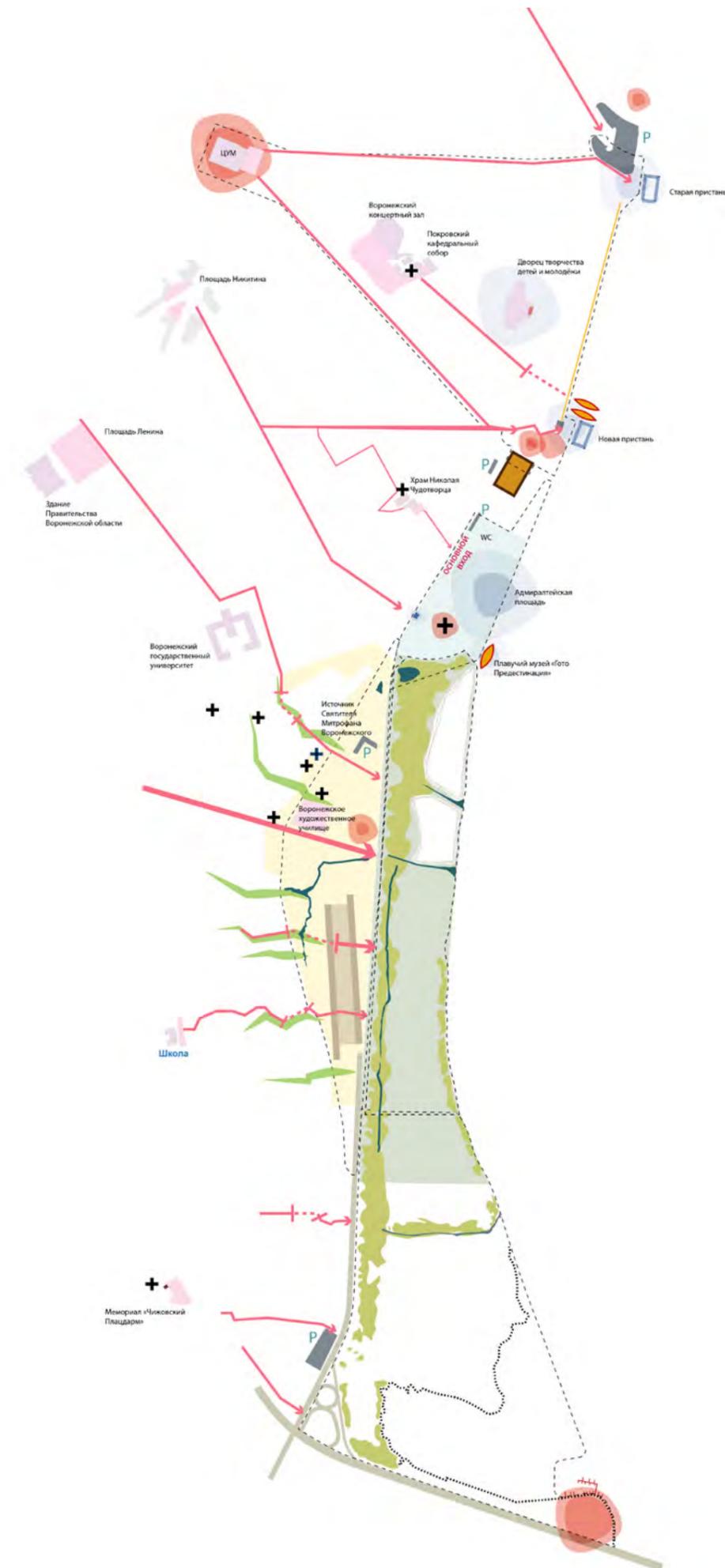
Рельеф испещрен оврагами, по которым происходит сток дождевой воды

Существующие даже благоустроенные общественные площадки здесь сегодня не работают

В зоне пляжа в радиусе 1 км нет сервисов, общепита, багоустройства и даже навесов.

Ограничения по высотности территории

- Ограничения:
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ-5. Застройка до 15 м, 40% застроенности
  - Зона охраняемого природного ландшафта, ЗОПЛ. Застройка до 9 м
  - Охранная зона объекта культурного наследия, ОЗ
- Центральности:
- Якорные объекты
  - Центральные открытые пространства, площади
  - Объекты притяжения на проектируемом участке
  - Объекты требующие активации на проектируемом участке
  - Церкви
- Связи:
- Основные связи с участком проектирования
  - Разрыв связности



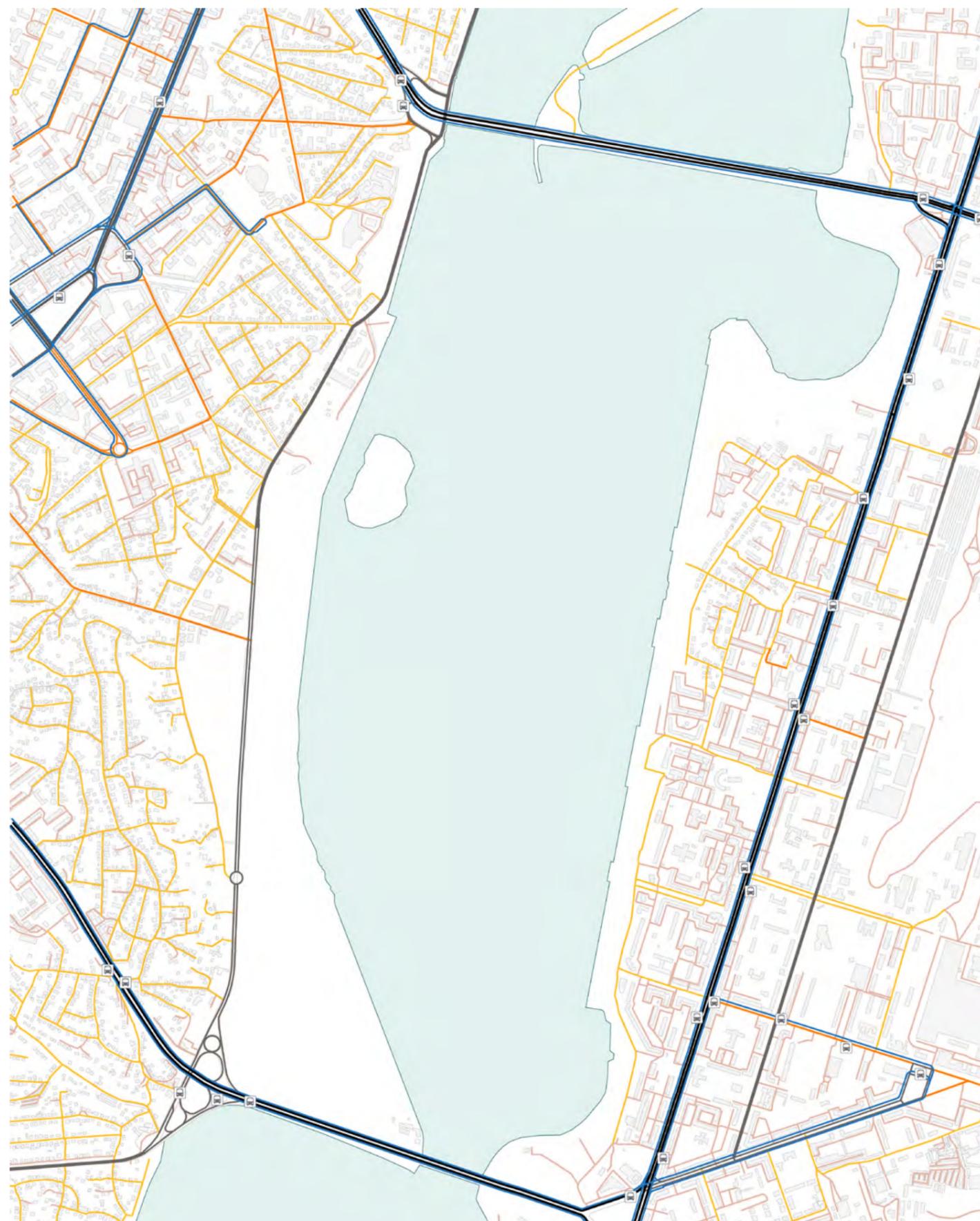
# Текущее транспортное обслуживание

Транспортная доступность, не сбалансированная по способам передвижения

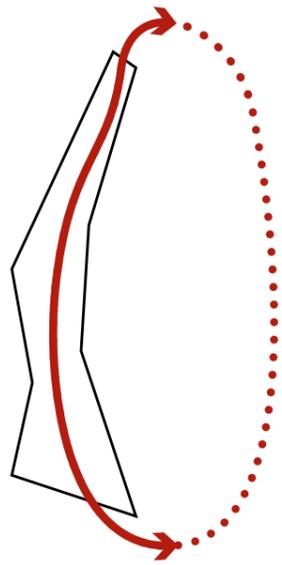
Всего одна автобусная остановка (автобус ходит 1 раз в полтора часа)

Пешеходная доступность не приспособлена для маломобильных групп населения

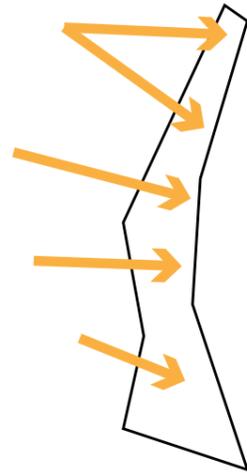
- Магистральные улицы общегородского значения 2-го класса
- Магистральные улицы общегородского значения 3-го класса
- Магистральные улицы районного значения
- Местные улицы
- Внутриквартальные проезды
- Маршруты общественного транспорта



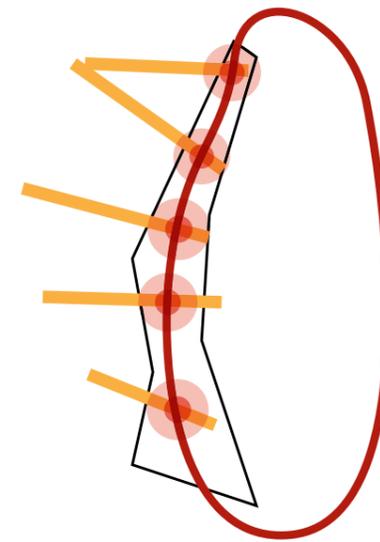
## 6 проектных шагов



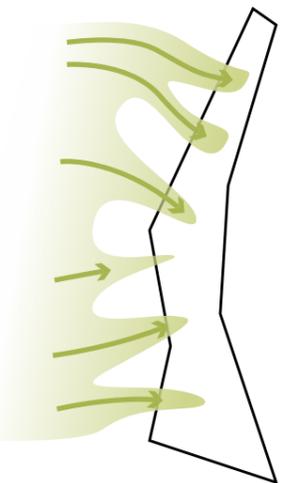
Ось проекта  
- спортивное  
кольцо



Система  
уличных  
связей



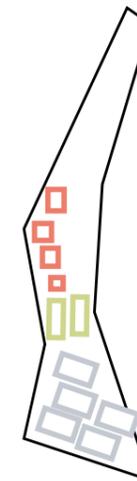
Узлы  
активности на  
пересечении  
осей



Водно-  
зелёный  
каркас



Каркас  
активных  
центров



Проект-  
конструктор

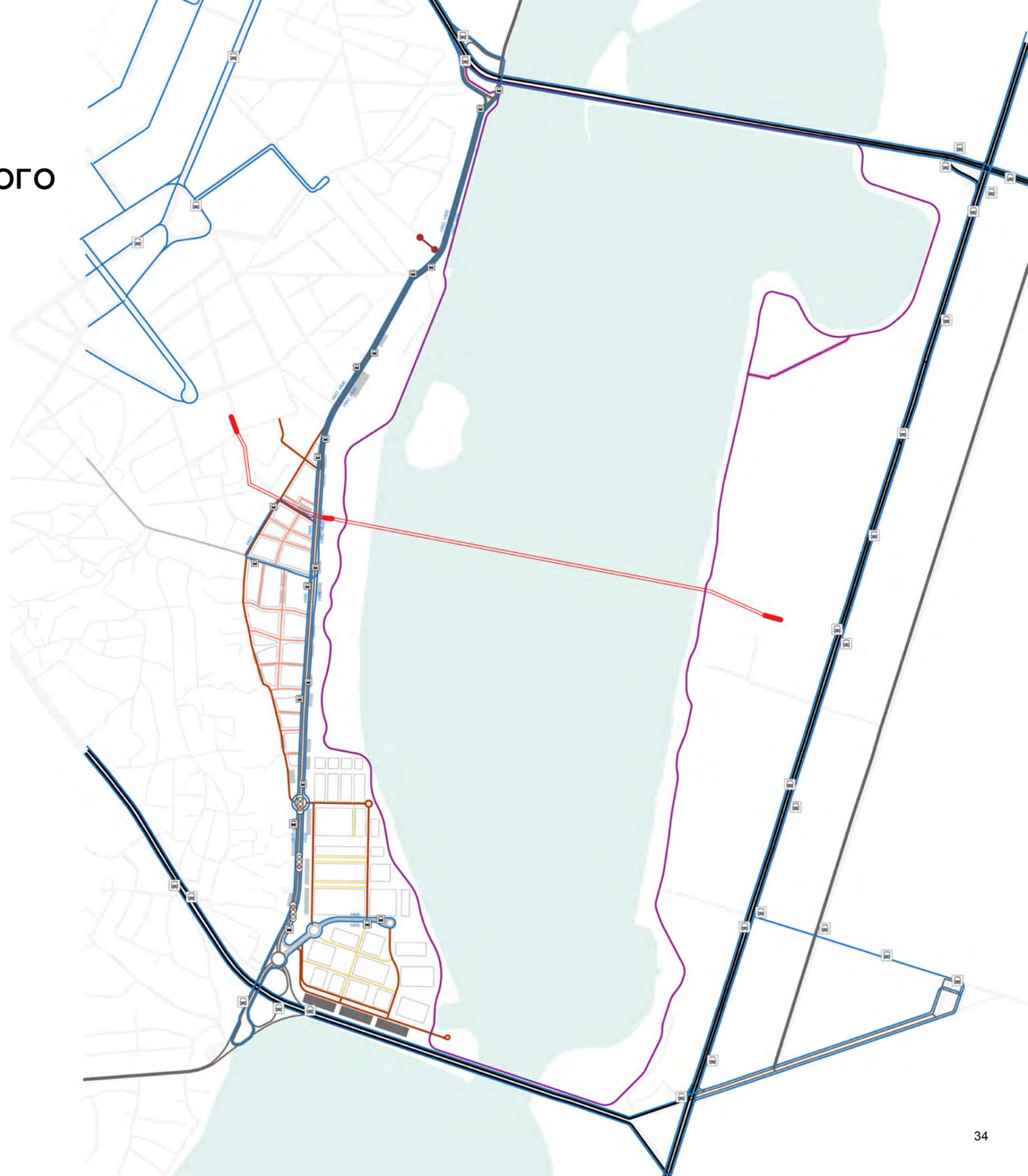
# Структурный план

-  Универсальные лоты под застройку
-  Активный уличный фронт
-  Универсальные лоты под спортивные объекты
-  Универсальные лоты под жилую застройку
-  Кварталы без изменения
-  Многоэтажный паркинг
-  Парковки
-  Площади
-  Площади с проницаемым покрытием
-  Пространства в застройке с приоритетом пешеходного движения
-  Значимые общественные здания в существующей застройке
-  Парки в существующей застройке
-  Общественные здания
-  Водные объекты
-  Лесопарк
-  Парк
-  Газон
-  Кусты
-  пляж
-  Пешеходные дорожки
-  Велодорожка
-  Внешние пешеходные связи
-  Существующие лестницы
-  Проектируемые лестницы
-  Существующие остановки общественного транспорта
-  Предлагаемые остановки общественного транспорта



# Общая схема транспортного обеспечения территории

-  Магистральные улицы общегородского значения 2-го класса
-  Магистральные улицы общегородского значения 3-го класса
-  Магистральные улицы районного значения
-  Местные улицы
-  Внутриквартальные проезды
-  Внутриквартальные проезды для спецтехники, преимущество пешеходного движения
-  Велодорожка
-  Маршруты общ. транспорта
-  Канатная дорога
  
-  Многоэтажный паркинг
-  Парковки
-  Универсальные лоты под застройку
-  Существующие остановки общественного транспорта
-  Предлагаемые остановки общественного транспорта
-  Лифт



# Велопешеходное движение и общественный транспорт

## Пешеходная инфраструктура

мероприятия по обустройству сети пешеходных улиц-связей с точками притяжения, остановкам общественного транспорта, а также для рекреационных целей.

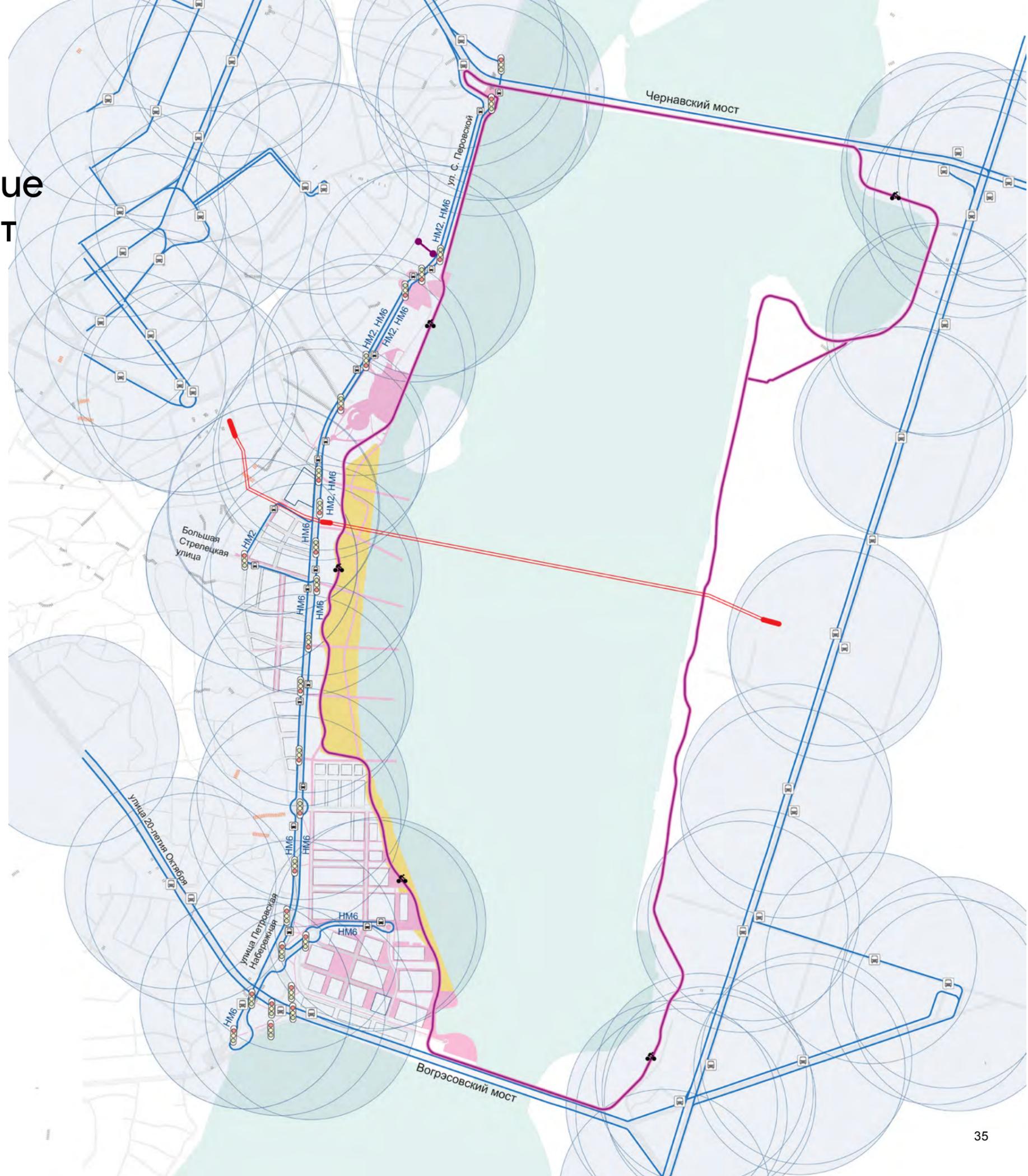
## Велосипедный транспорт

Концепция предполагает организацию кольцевого велосипедного маршрута

## Общественный транспорт

Маршрут НМ2 обслуживающий доступность района "Гусиновка"  
 Маршрут НМ6, обслуживающий Пляжные кварталы

- Водные объекты
- Пляж
- Лоты под застройку
- Существующие остановки общественного транспорта
- Предлагаемые остановки общественного транспорта
- Маршруты общ. транспорта
- Лифт
- Велодорожка
- Канатная дорога
- Существующие лестницы
- Проектируемые лестницы
- Доступность общ. транспорта



# Схема центральных мест

## Активация существующих точек

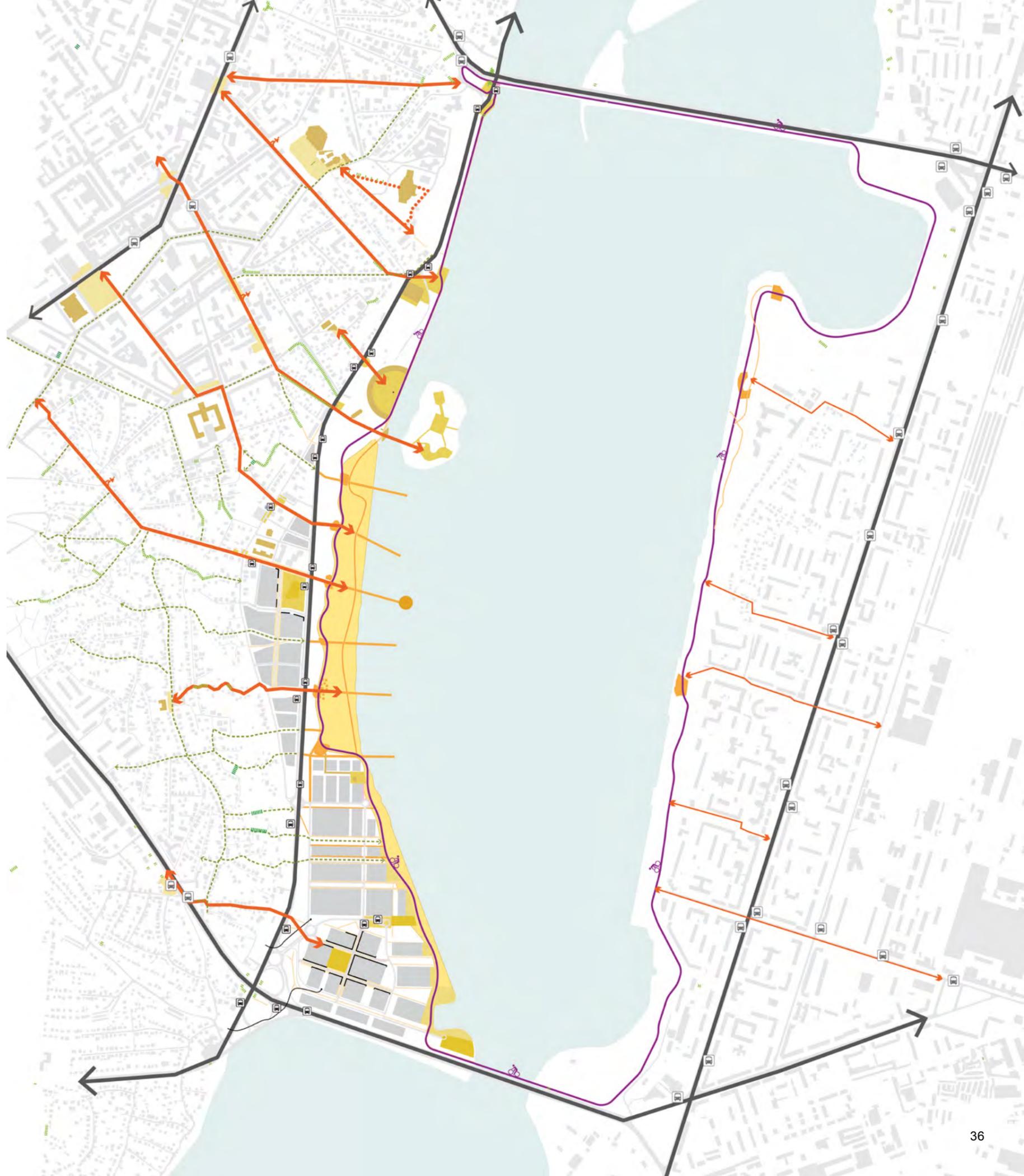
Адмиралтейская площадь  
 Две пристани в составе прогулочного кольца  
 Площадь Детей

## Создание новых центров активности

Рыночная площадь – для района Гусиновка  
 Маяк – для Морского пляжа  
 Площадь Коммерции и Яхт-площадь – для Пляжных кварталов

Узлы активностей на пляже формируются на пересечении путей существующей застройки, подходящих к пляжу и велосипедного кольца

- Водные объекты
- Центральные площади
- Объекты притяжения
- Узлы активности
- Лоты под застройку
- Пляж
- Пешеходные дорожки
- Велодорожка
- Внешние пешеходные связи
- Основные пешеходные связи
- Существующие лестницы
- Проектируемые лестницы
- Зеленые связи
- Активный фронт
- Движение пешеходов



## Схема водно-зелёного каркаса

Зеленые коридоры на склоне, которые пронизывают район Гусиновка и выходят на пляж поймами ручьев.

Ритм зеленых коридоров определяет расположение бульваров и зеленых разрывов внутри кварталов, частоту пирсов и узлов на пляже.

Экологическая функции зеленых коридоров решит проблему подтоплений улиц во время таяния снега/сильных дождей и очистки этих поверхностных стоков.

- Существующее озеленение вне проектных границ
- Существующие парки вне проектных границ
- Долины сезонных водотоков и ручьев на склоне
- Индивидуальная жилая застройка на склоне
- Водные объекты
- Лесопарк
- Парк
- Газон
- Кусты
- Пляж
- Зеленые связи городского значения
- Зеленые связи внутри индивидуальной жилой застройки



# Схема растительности

Зеленые коридоры вдоль улиц для канализирования ручьев

Сохранение всех существующих экосистем пляжа

Организация огорода, садов и оранжерей в зоне "Города-сада"

- Уличные деревья
- Ивняки и лиственные леса с гигрофитами
- Лиственные леса
- Редкостойные лиственные и псаммофиты
- Гигрофитная травянистая растительность
- Поймы ручьев с гигрофитной растительностью
- Песчаные пустыри и псаммофиты
- Редкостойные деревья экотона
- Новый участок намыва
- Водохранилище



# Схема растительности



- локальное и уличное озеленение создаваемых зон (уличные растения)
- незначительные изменения растительности (пойменные растения)
- сохранение визуально приятной растительности и очистка (приручьевые растения)
- озеленение, посадка деревьев и кустарников (лесные растения)
- создание песчаных пляжей, посадки для задержания песка (песчаные растения)
- сохранение имеющейся растительности (лесные и уличные растения)

## лесные

### 1 ярус



## песчаные (псаммофиты)



## пойменные



## приручьевые (гигрофиты)



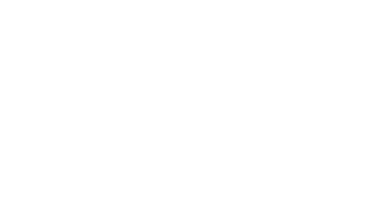
## уличные



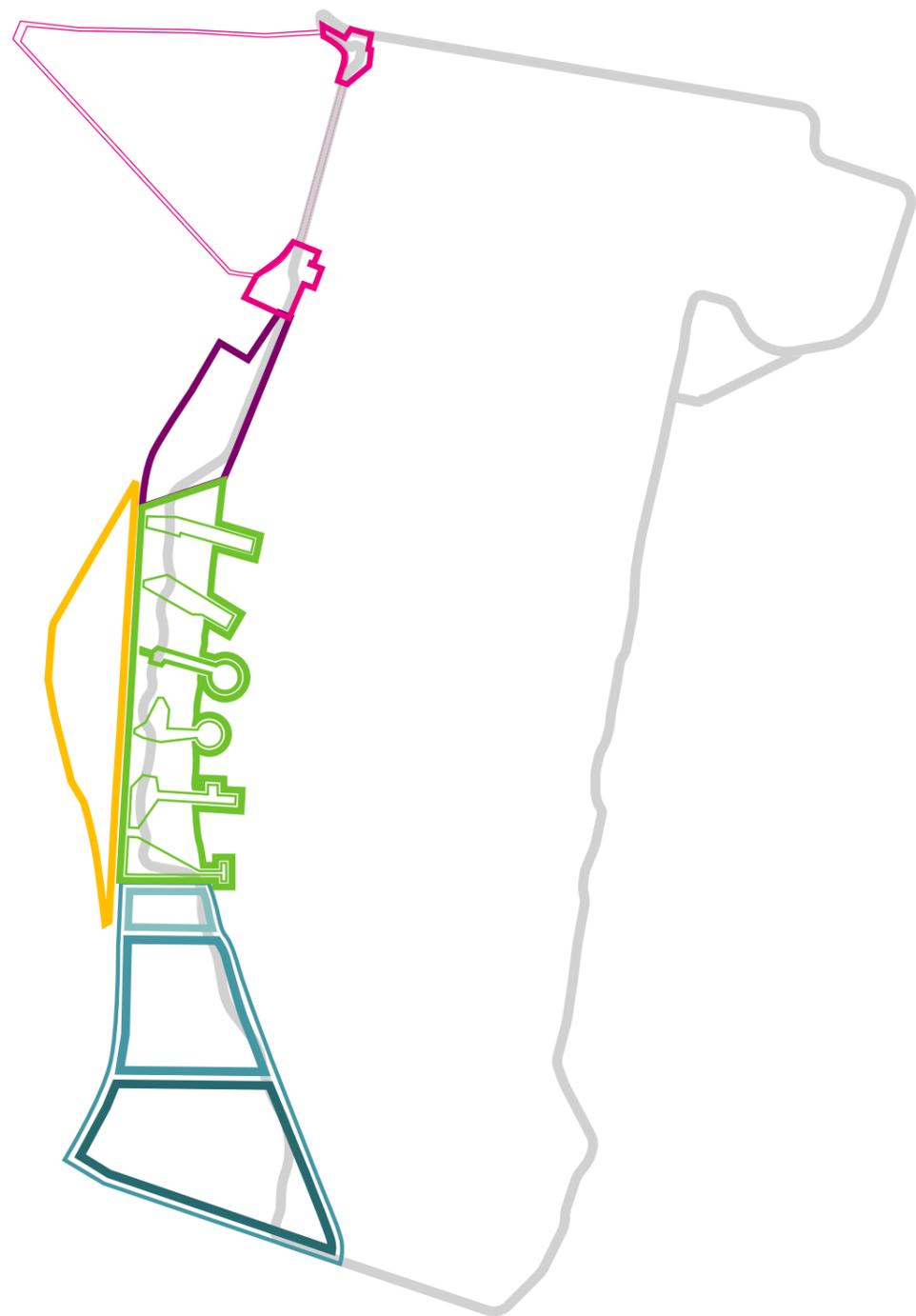
### 2 ярус



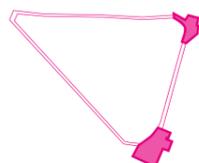
### 3 ярус



# Шесть проектных блоков



Прогулочное кольцо



Адмиралтейская площадь



Гусиновка



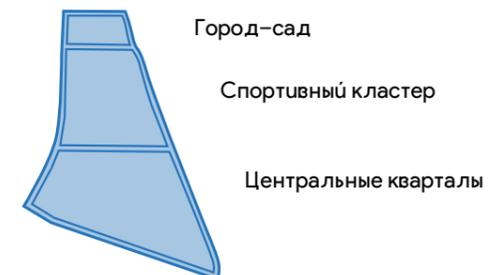
Морской пляж



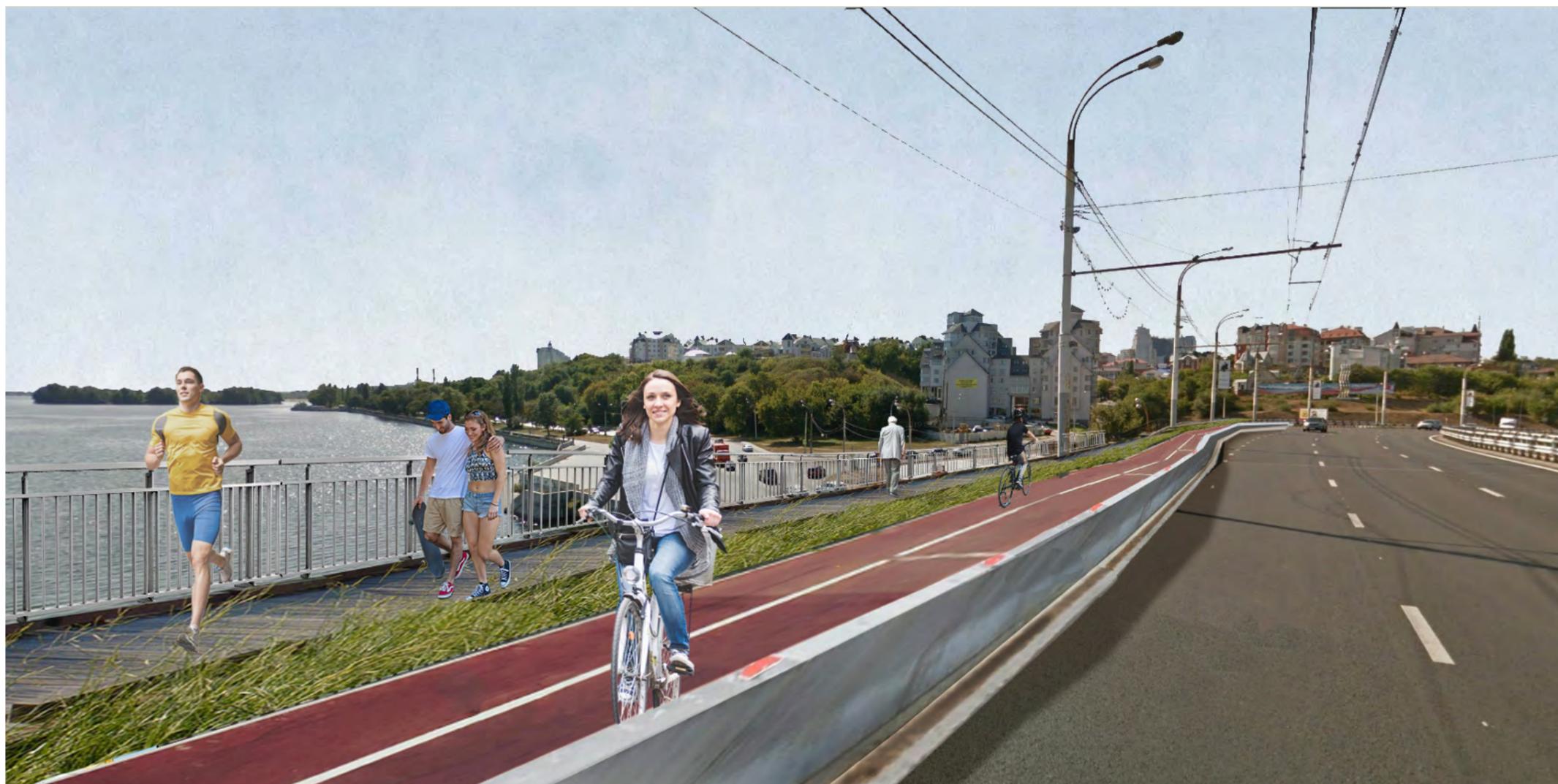
Спортивное кольцо



Пляжные кварталы



# Спортивное кольцо

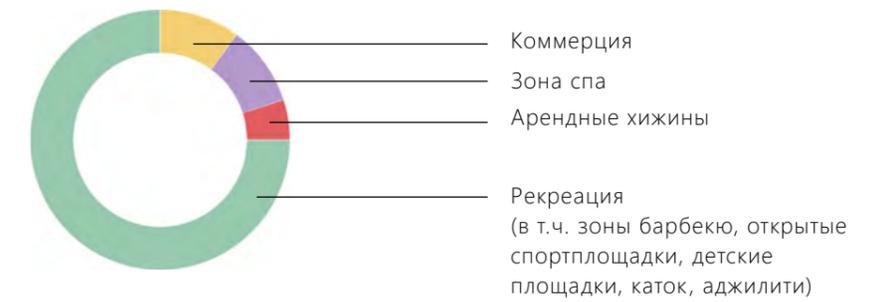


связь берегов

# Спортивное кольцо

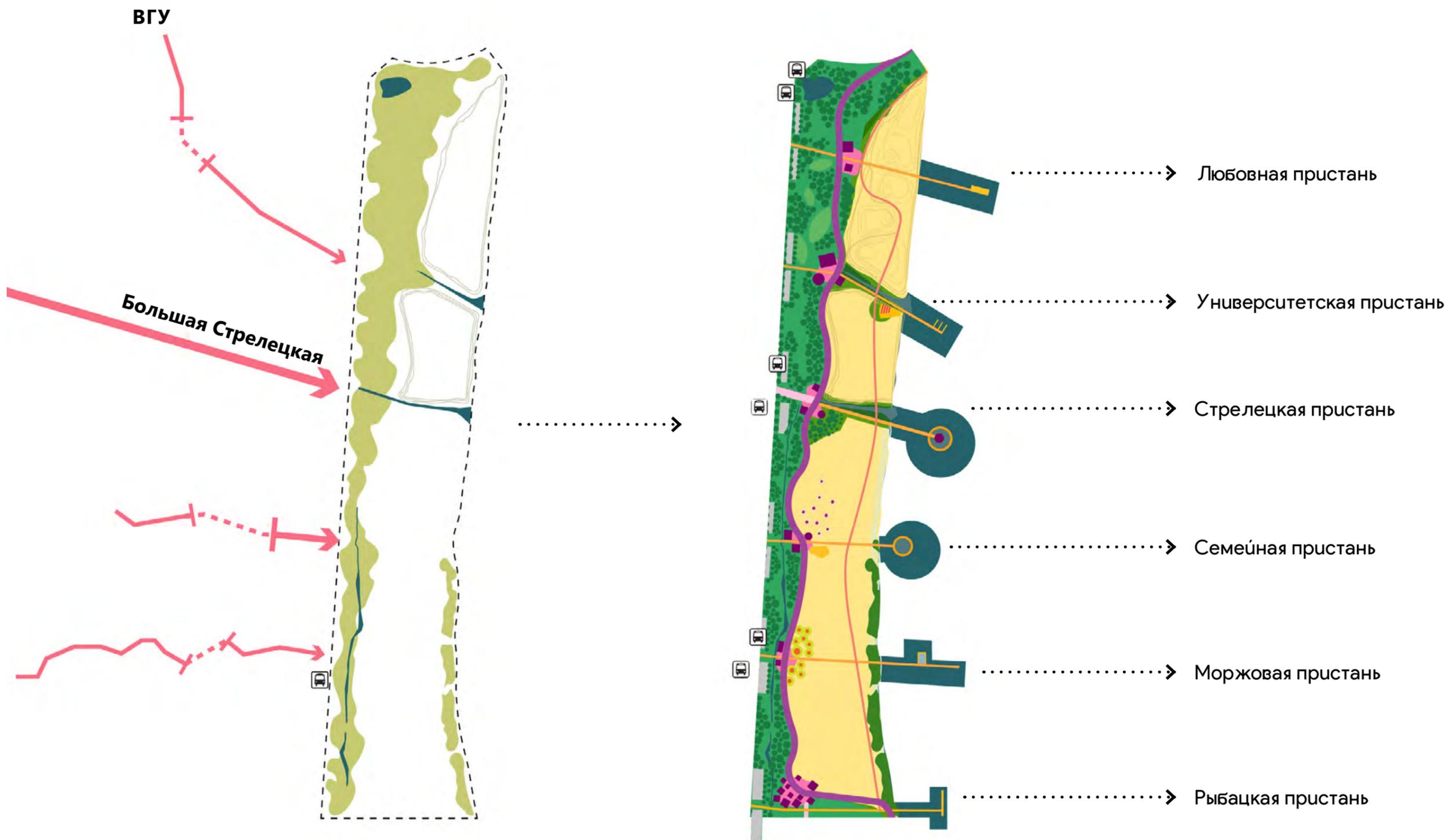


# Морской пляж

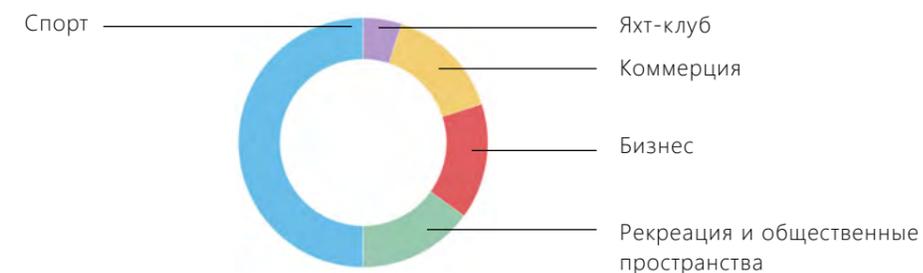


территория дикой природы внутри города

# Анализ потенциалов и проектное предложение

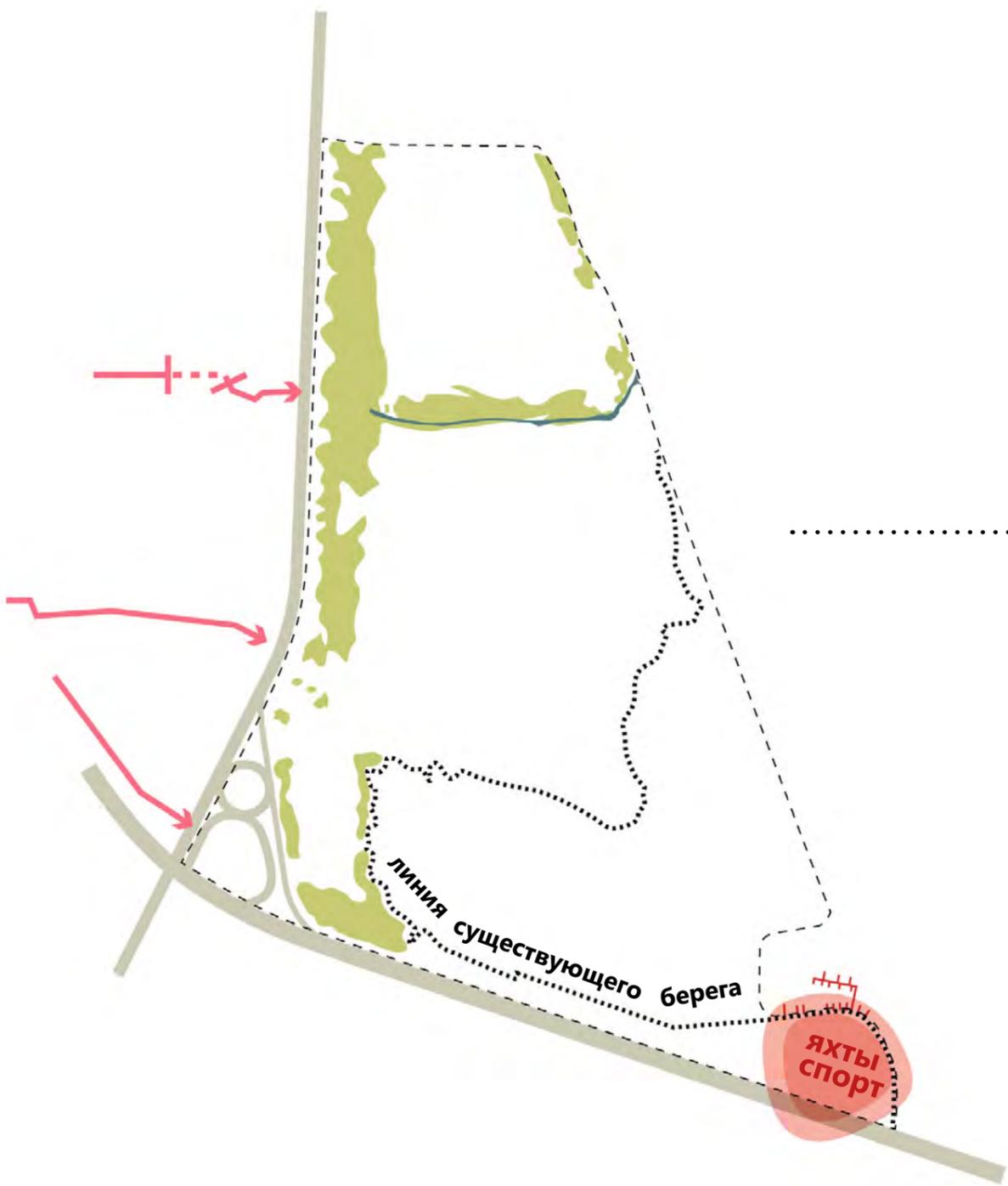


# Пляжные кварталы



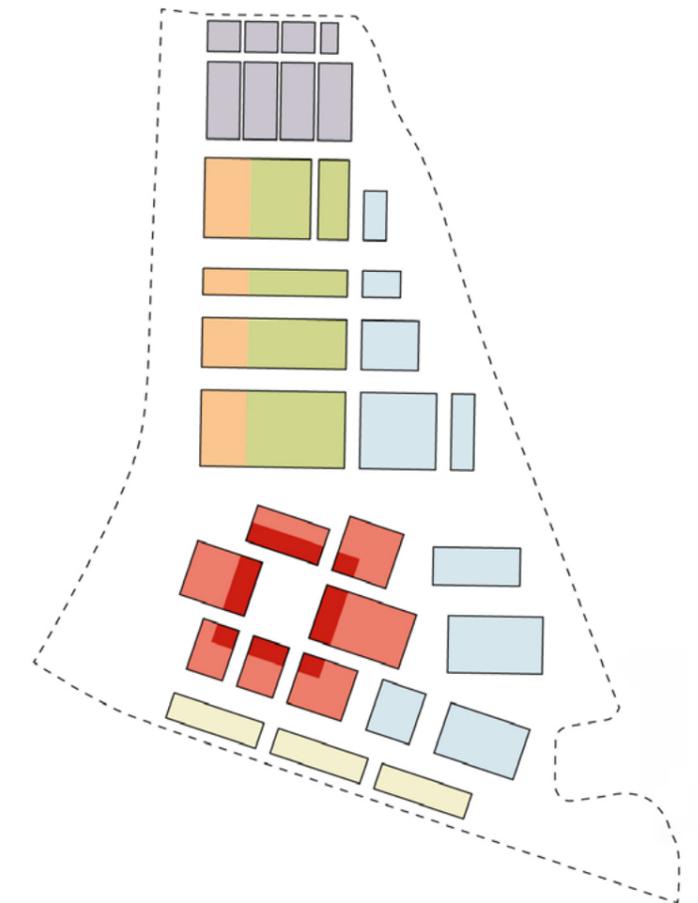
универсальные лоты под застройку

# Анализ потенциалов и проектное предложение



# Регламент на застройку универсальных лотов

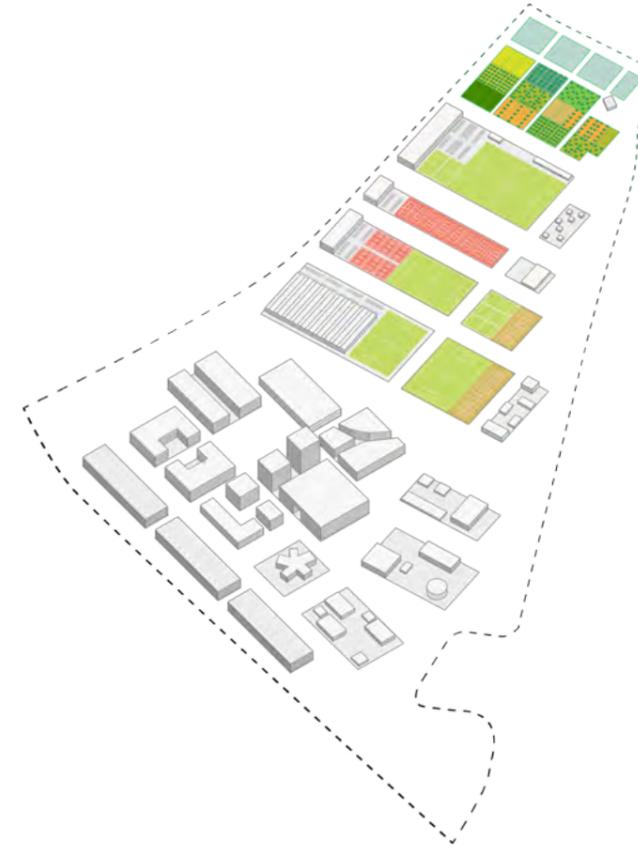
	Схема застройки	GSI	FSI	Этажность	Размер лота	Отношение к фронту улицы	Парковочный регламент
<b>Зона А</b> (придорожная линия)		80%	2	3-5	XL - L	Застройка по основному фронту улицы	Не разрешено располагать парковки вдоль улицы
<b>Зона В</b> (срединная линия)		10%	0.2	< 1	L - M	Почти полное отсутствие застройки в принципе	Разрешено располагать парковки вдоль улицы
<b>Зона С</b> (береговая линия)		40%	0.3-0.9	3-5	L - S	Нет сплошного фронта воль улицы. Разрешен отступ от границы з.у.	Разрешено располагать небольшие гостевые парковки на участке.
<b>Зона D</b> (центральное ядро)		min 50%	2.5	■ < 6 ■ < 10	L - M	Застройка по фронту. Активный фронт по площади	Парковки вынесены в зону паркинга
<b>Паркинг</b>		80%	2	4-5	M	Застройка по основному фронту улицы	-
<b>Город-сад</b>		10%	0.2	< 1	XS	Лоты под огороды, сады, оранжереи	Парковка вынесена за пределы участков



# Варианты наполнения универсальных лотов

**MIN**

**MAX**



	высота (м)	наполнение
<b>Зона А</b> (придорожная линия)	3-6	спорт мелкая торговля
<b>Зона В</b> (срединная линия)	0	спорт, розарий выставка цветов городские огороды
<b>Зона С</b> (береговая линия)	3 5 12	гостиницы, рестораны ДОУ цирк, аттракционы
<b>Зона D</b> (центральное ядро)	5-25	торговля, офисы

	высота (м)	наполнение
<b>Зона А</b> (придорожная линия)	9	спорт мелкая торговля
<b>Зона В</b> (срединная линия)	0 10	спорт, розарий оранжерея, сады городские огороды
<b>Зона С</b> (береговая линия)	3-9 8-10 12	гостиницы, рестораны ДОУ, медицинский центр цирк, аттракционы
<b>Зона D</b> (центральное ядро)	8-45	торговля, офисы

	высота (м)	наполнение
<b>Зона А</b> (придорожная линия)	9	спорт мелкая торговля
<b>Зона В</b> (срединная линия)	3-9	спорт
<b>Зона С</b> (береговая линия)	3-12	гостиницы, рестораны барный кластер, СПА-центр медицинский центр
<b>Зона D</b> (центральное ядро)	8-45	торговля, офисы спортивный центр

XL

150x150

150x125

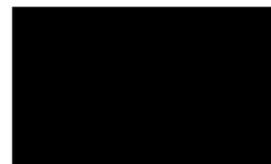
125x125

125x100



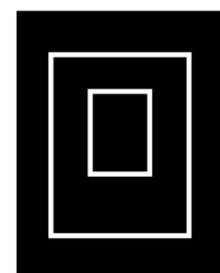
**Спортивно-досуговый центр  
Playsport**

150x110



**Зоопарк  
Masoala Halle**

160x95



**Торгово выставочный комплекс  
Zurich Exhibition Hall**

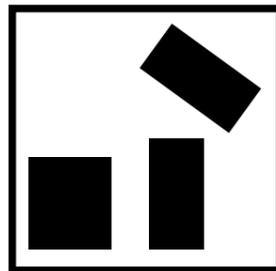
140x120



**Конно-спортивный клуб  
Комарово**

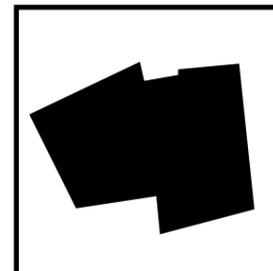
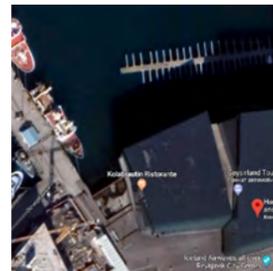
136x180

L 100x100 100x75 75x75 75x50



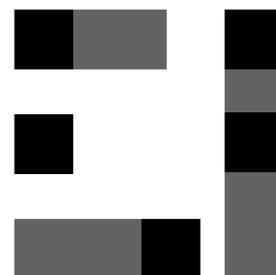
**Деловые кварталы SouthGate**

38x62  
40x70  
60x55  
160x110



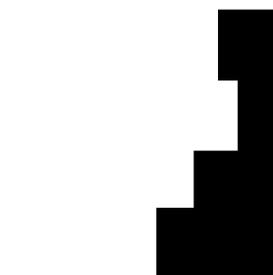
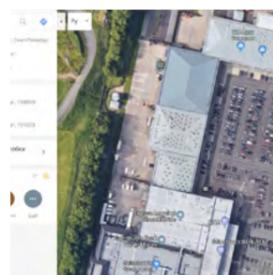
**Концертный зал Награ Concert Hall**

Размер блока: 113x98  
54x70, 46x90



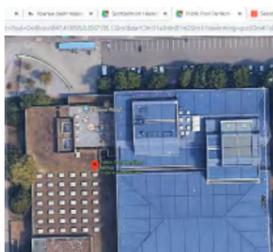
**Бизнес квартал Цюрих**

110x120



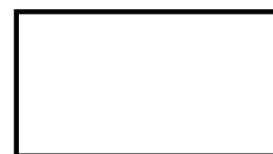
**Торговый центр Kingsgate Retail park**

75x45  
55x38



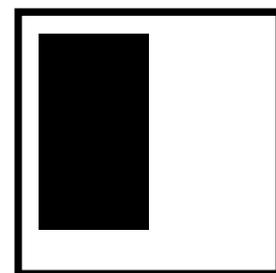
**Крытый бассейн Public Pool Oerlikon**

100x70



**Хоккейная коробка**

91x55



**Крытый каток Kunsteisbahn Oerlikon**

93x74



**Футбольное поле**

90/120 x 45/90

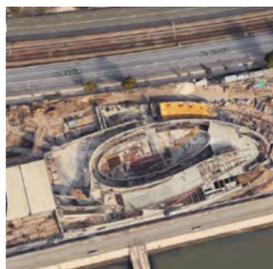
M

100x50

75x50

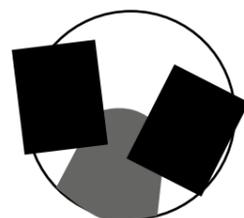
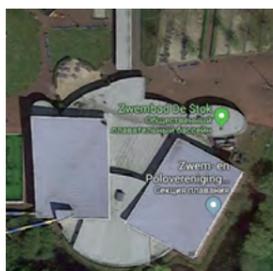
25x75

25x100



**Культурные объекты**  
**Центр современного искусства МААТ, Лиссабон**

100x50



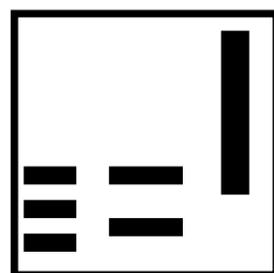
**Плавательный бассейн**  
**Zwembad De Stok**

80x80



**Картинг центр**  
**Kart Center Roosendaal**

62x80



**Конноспортивный клуб**  
**La Herradura Terapias Ecuestres**

66x35

S

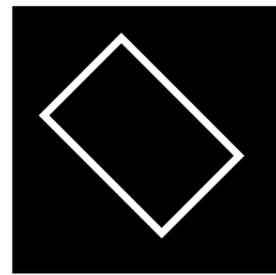
50x50

50x25



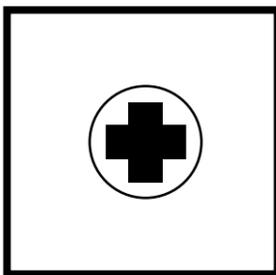
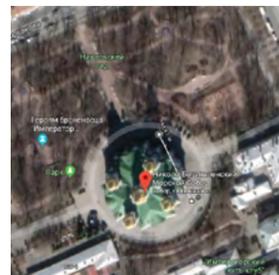
**Торговый квартал  
Розендал, Нидерланды**

50x50  
25x25  
20x20



**Театр  
Teatro Central, Севилья, Испания**

50x50



**Религиозные объекты  
Никольский Морской собор**

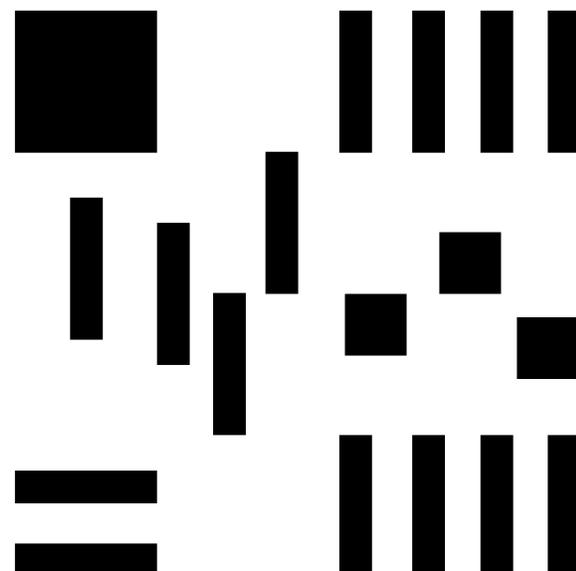
50x50



**Вэлнесс центр  
Wellness Roosendaal - Fitland Spa &  
Beauty**

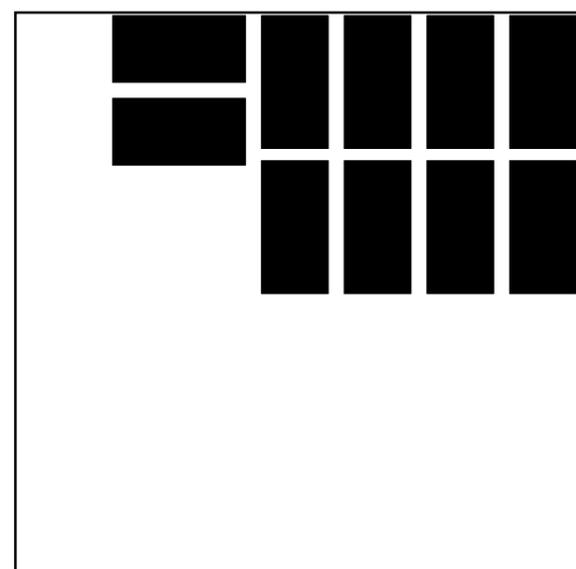
55x35

# Мегафункции



**Университетский кампус  
ETH Zürich Institute of Microbiology**

450x470



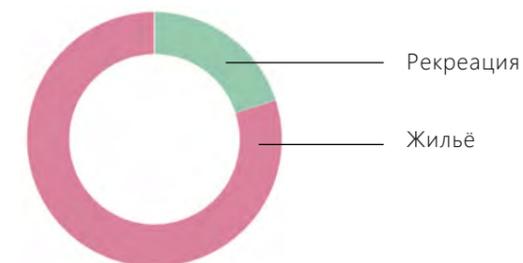
**Поле для гольфа**

600x420

**8 теннисных полей**

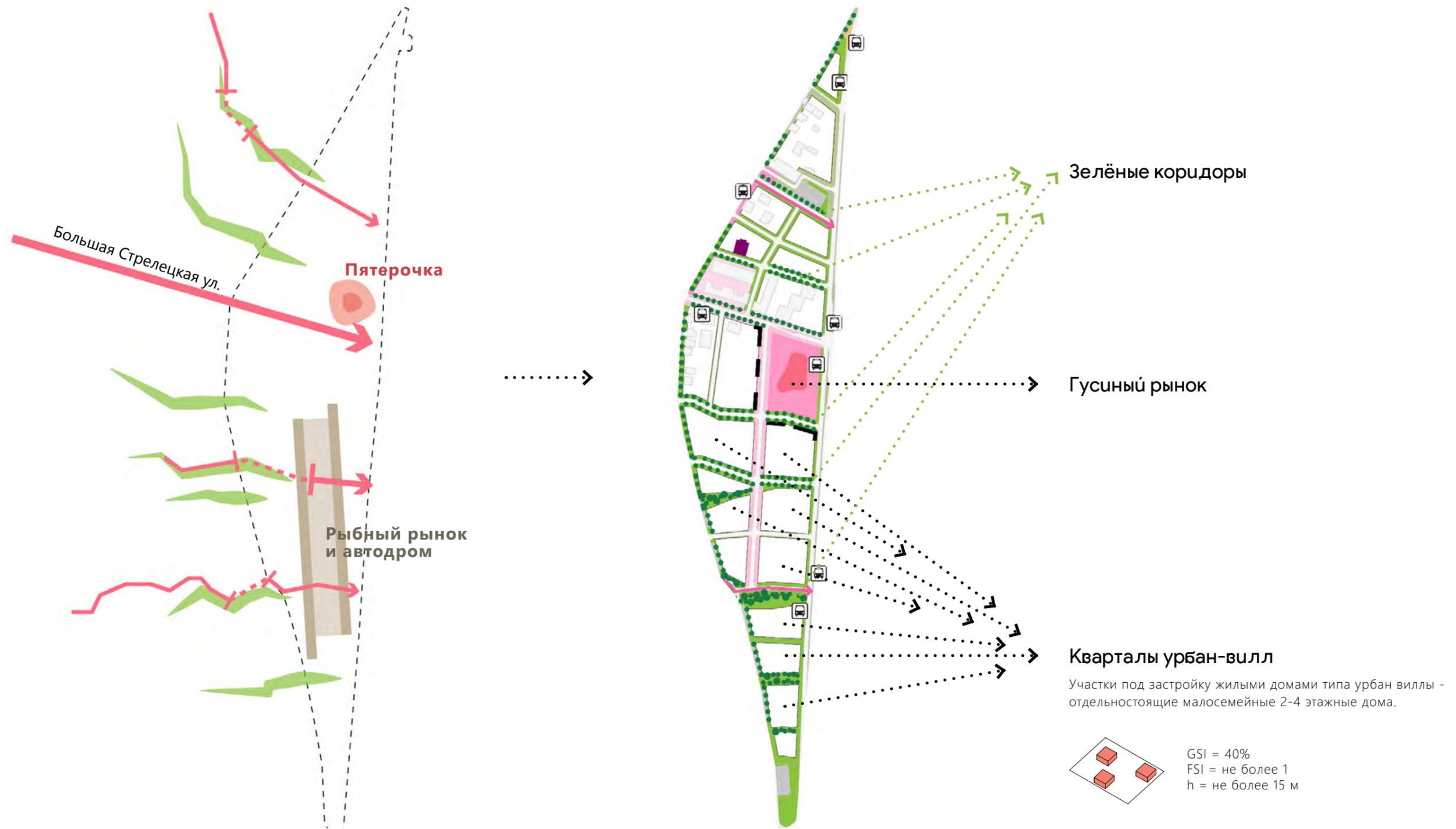
90x60

# Гусиновка

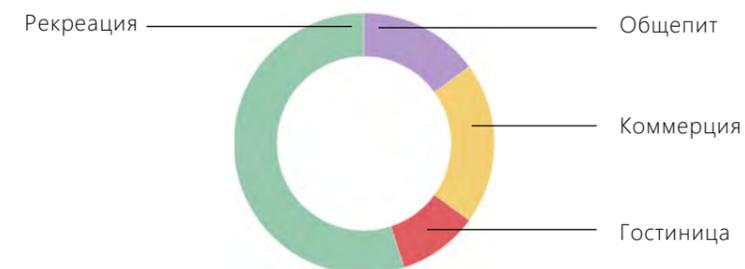


реконструкция плоть от плоти

# Анализ потенциалов и проектное предложение



# Прогулочное кольцо

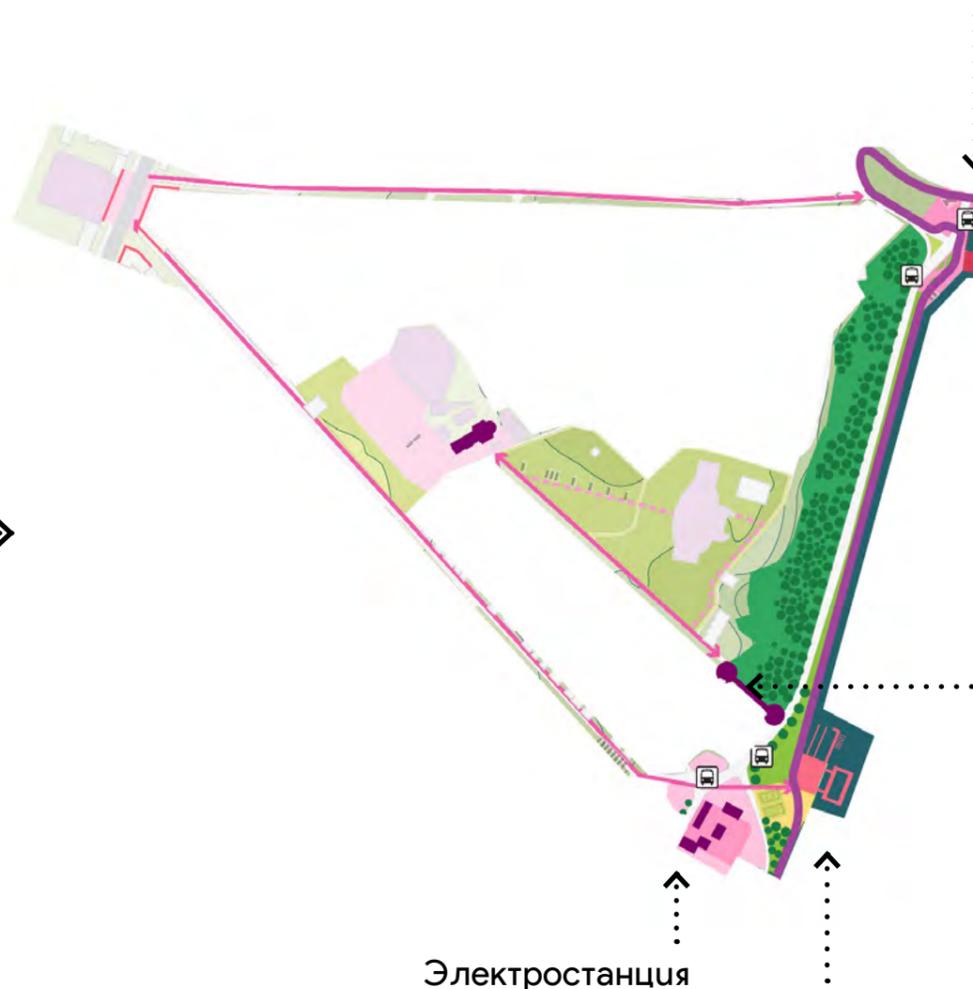
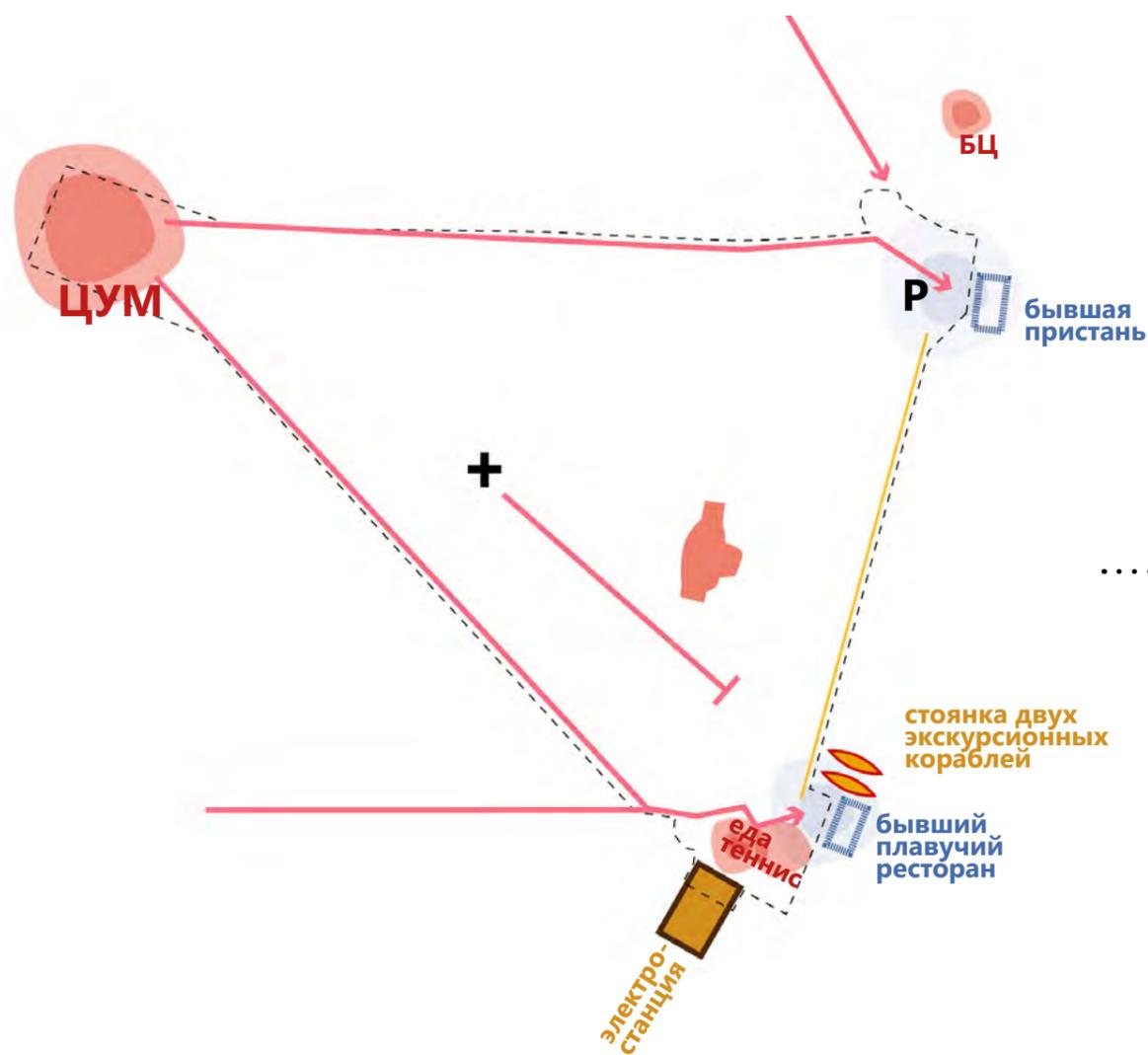


активация мёртвых точек

# Анализ потенциалов и проектное предложение

## Старая пристань - место для местных

Узел рядом с перехватывающей парковкой и бизнес-центром спроектирован, в первую очередь, как зона отдыха для работников бизнес-центра (воркаут-площадка, места для медитации и пикника) и как место встреч для тех, кто оставляет машину на перехватывающей парковке. Рядом расположены остановки общественного транспорта.



## Достопримечательный лифт

Лифт от площади Детей к Новой пристани

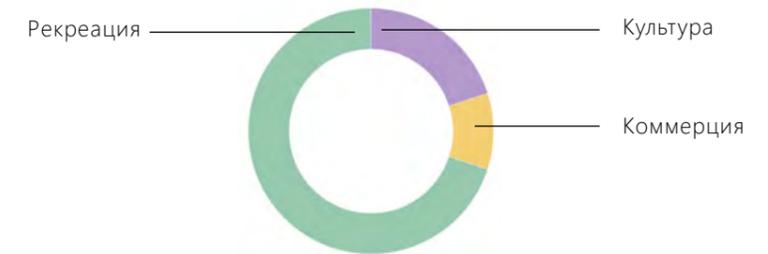
## Электростанция

Электростанция выглядит сегодня по последним европейским стандартам: ухоженная архитектура, территория вокруг благоустроена, забор практически прозрачный: через него просматривается красивая краснокирпичная архитектура здания. Приняв меры по снижению СЗЗ, возможно строительство гостиниц и пр. активности рядом с ней. Саму станцию предагаем не трогать, так как на данном этапе ее редевелопмент потребует вложения больших городских ресурсов.

## Новая пристань - место для путешественников

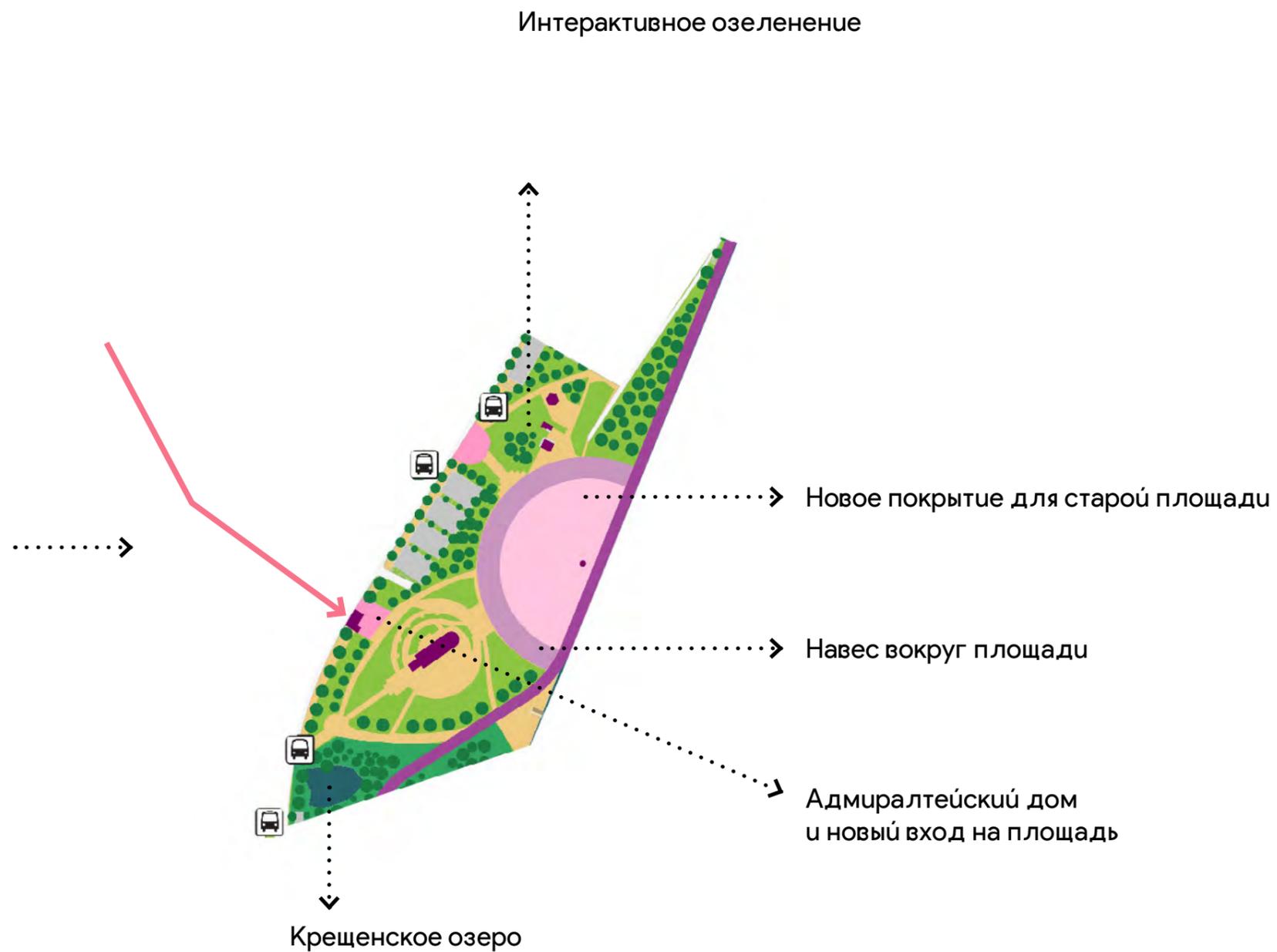
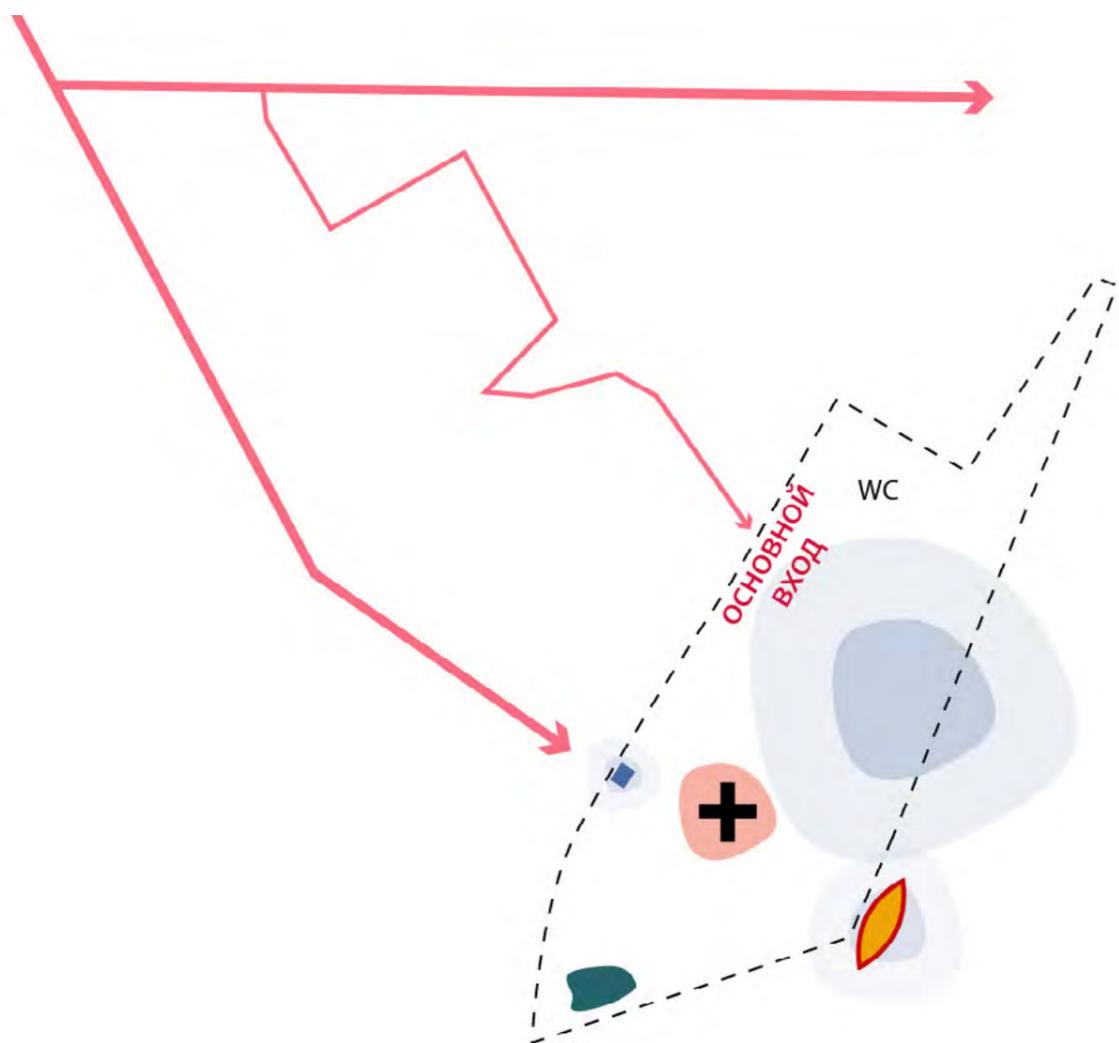
Полноценный туристический узел на новой пристани, откуда отходят экскурсионные корабли по водохранилищу. На пристани также расположена новая плавучая гостиница с кафе. Мы сохраняем и развиваем существующую активность за счет реконструкции прилегающих к электростанции зданий под культурный кластер и коммерцию.

# Адмиралтейская площадь



**НЕМНОГО КОСМЕТИКИ**

# Анализ потенциалов и проектное предложение



# Зима/Лето на Черноморье



# Летние активности Черноземноморья

Черноземноморье - это парк регионального масштаба со своими внутренними центрами, перифериями и аттракторами. Парк состоит из нескольких крупных зон со своим внутренним наполнением, меняющимся в зависимости от сезона. Для того, чтобы посетителю было удобно ориентироваться на такой большой территории, мы создали прототип туристических карты: для летнего и зимнего посещения набережной.

Летние активности Черноземноморья:

## Морской пляж

Пляжный отдых  
Свадебные церемонии  
Пляжные виды спорта  
Прогулки с собаками  
Рыбалка  
Купание и спа-процедуры  
Открытый лекторий ВГТУ  
Барбекю и пикники  
Рейв и пенные вечеринки

## Пляжные кварталы -

Спорт на открытом воздухе  
Садоводчество и выставки ландшафтной архитектуры  
Питомники рыбы  
Соревнования по спортивной рыбалке  
Скейт-площадка  
Большая городская детская площадка  
Морской рынок  
Яхтинг

## Гусиновка

Гусиный рынок  
Ярмарки фермерских продуктов выходного дня

## Адмиралтейская площадь

Летние фестивали  
Церковные праздники городского масштаба  
Скейт-площадка  
Музейная программа Адмиралтейского дома

## Малое прогулочное кольцо.

Туристический маршрут от центра к набережной Софии Перовской  
Место встречи  
Морские прогулки по водохранилищу

## Большое спортивное кольцо

Беговой и веломарафон вокруг водохранилища



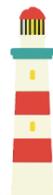


## 10 вещей, которые нужно сделать летом на Черноземноморье



### Загорать целый день на морском пляже

Не обязательно уезжать на юг, чтобы получить ровный красивый загар! Черноземноморье - это настоящий морской пляж с мягким мелким песком и симпатичными спасателями.



### Пужинать на Маяке при закате

Стрелецкий маяк – одна из наиболее популярных смотровых площадок города с воды. Панорамное кафе в маяке работает круглосуточно, что позволяет встречать здесь самые красивые закаты и рассветы.



### Посетить выставку «Город-сад» и вырастить свой овощ

В оранжереях «Города-сада» можно зарезервировать собственное место и научиться выращивать редкие виды овощей и растений.



### Поцеловаться на рассвете на Любовной пристани

...или посмотреть как это делают молодожёны. Любовная пристань Черноземноморья – популярное место для свадебных церемоний Воронежа.



### Заниматься спортом на свежем воздухе

В Пляжных кварталах Черноземноморья расположен самый большой открытый спортивный парк города от пляжного волейбола до регби.



### Попробовать свежих морепродуктов на Морском рынке

Каждые выходные на Морском рынке Черноземноморья в Пляжных кварталах стартует ярмарка морепродуктов (а вы думали, что наше море - это река?)



### Прокатиться на теплоходе по Воронежскому морю

С Новой пристани отправляются прогулочные теплоходы, среди рекомендуемых маршрутов: ночная обзорная прогулка и северный маршрут к Багратионовским островам.



### Научиться ловить рыбу профессионально

На Рыбачьей пристани Черноземноморья проходит обучение и соревнования по профессиональной рыбалке для взрослых и детей.



### Выпить шампанского с видом на дорогие яхты

Яхт-площадь Пляжных кварталов – территория роскоши Черноземноморья. Здесь расположены рестораны 5\* с панорамами, выходящими на бухту яхт-клуба «Captain Motors».



### Послушать лекцию в открытом лектории Университетской пристани

Летняя образовательная площадка ВГУ в амфитеатре у моря приглашает на открытые лекции каждую пятницу и воскресенье.

# Зимние активности Черноземноморья

Черноземноморье - это парк регионального масштаба со своими внутренними центрами, перифериями и аттракторами. Парк состоит из нескольких крупных зон со своим внутренним наполнением, меняющимся в зависимости от сезона. Для того, чтобы посетителю было удобно ориентироваться на такой большой территории, мы создали прототип туристических карты: для летнего и зимнего посещения набережной.

Летние активности Черноземноморья:

## Морской пляж

Катание с горок  
Свадебные церемонии  
Зимние развлечения на открытом воздухе  
Зимняя рыбалка  
Купание и спа-процедуры  
Барбекю и пикники  
Лесной каток на Стрелецкой

## Пляжные кварталы -

Спорт на крытых площадках  
Оранжереи  
Питомники рыбы  
Соревнования по зимней рыбалке  
Большая городская детская площадка  
Морской рынок

## Гусиновка

Гусиный рынок  
Ярмарки фермерских продуктов выходного дня  
Новогодняя ярмарка  
Гусиные бои

## Адмиралтейская площадь

Фестиваль ледяных скульптур  
Новогодние и Рождественские мероприятия  
Церковные праздники городского масштаба  
Праздник крещения  
Музейная программа Адмиралтейского дома

## Малое прогулочное кольцо.

Туристический маршрут от центра к набережной Софии Перовской  
Место встречи  
Прогулки на снегоходах и лыжах по водохранилищу

## Большое спортивное кольцо

Лыжная кольцевая трасса  
Велодвижение в зимнее время





## 10 вещей, которые нужно сделать зимой на Черноморье



### Кататься по снежным горкам морского пляжа

Ежегодно с началом зимы холмы морского пляжа превращаются в городок покатушек на санках и ватрушках.



### Сделать ставку на Гусиных боях

По народной традиции ещё с 19 века каждый февраль на Гусином рынке проводят гусиные бои. Ни одно животное при этом серьёзно не пострадает.



### Прокатиться на коньках по Стрелецкому ручью

На Стрелецкой пристани ежегодно работает лесной каток – ледяные дорожки между деревьев выходят через Стрелецкий ручей к Маяку.



### Пройти по морю на снегоходе

Ощутить простор морской глади, пройти по воде и почувствовать как замерзают ваши щёки можно, арендовав на старой пристани снегоход либо заказав прогулку с проводником.



### Приготовить рождественскую индейку прямо на пляже

Пляжная зона барбекю с печами-пепелачами приспособлена к активности как в летне, так и в зимне время года. Успейте занять своё место на мангале!



### Искупаться в проруби на Крещенском озере

Крещенское озеро Адмиралтейской церкви – главная площадка крещенских купаний в городе. Окунитесь в прорубь так, как это когда то на том же месте делал Петр 1.



### Выпить глинтвейна на маяке с видом на снежное море

Благодаря видовой панораме 360, кафе на Стрелецком маяке дает ощущение полного присутствия на море, при этом сохраняя вас в тепле и комфорте холодной зимой.



### Сходить в баню в землянке и купаться в открытом пруду

Банный комплекс Моржовой пристани особенно популярен среди воронежцев зимой, как отличный способ искупаться на море, не дожидаясь жаркого лета.



### Попасть на новогоднюю ярмарку на площади Коммерции

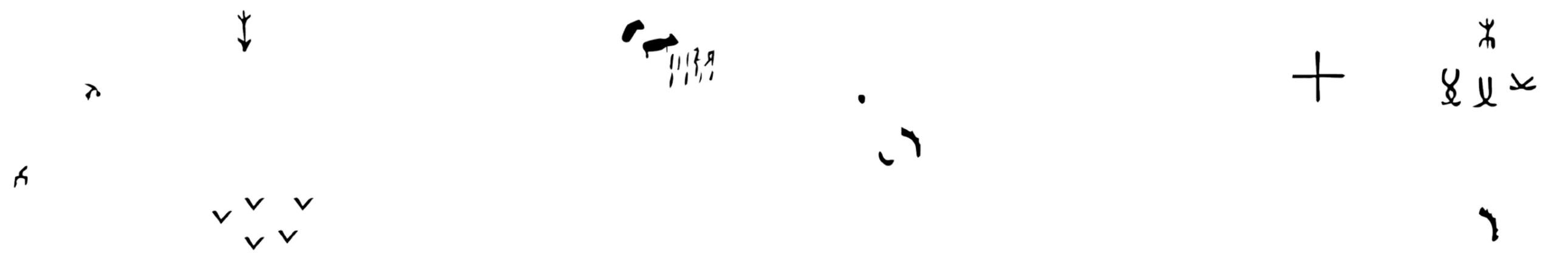
На центральной площади Коммерции Пляжных кварталов ежегодно проходит самая яркая новогодняя ярмарка города с джазовыми концертами и большими скидками.



### Провести день среди цветов в оранжереях «Города-сада»

Оранжереи и ландшафтные студии Черноморского «Города-сада» дают возможность очутиться в саду в любое время года.





# Ч. IV

# ДИЗАЙН-КОД



# Концепция дизайн кода



Морская романтика  
(лодки, пирсы,  
смотровые вышки)



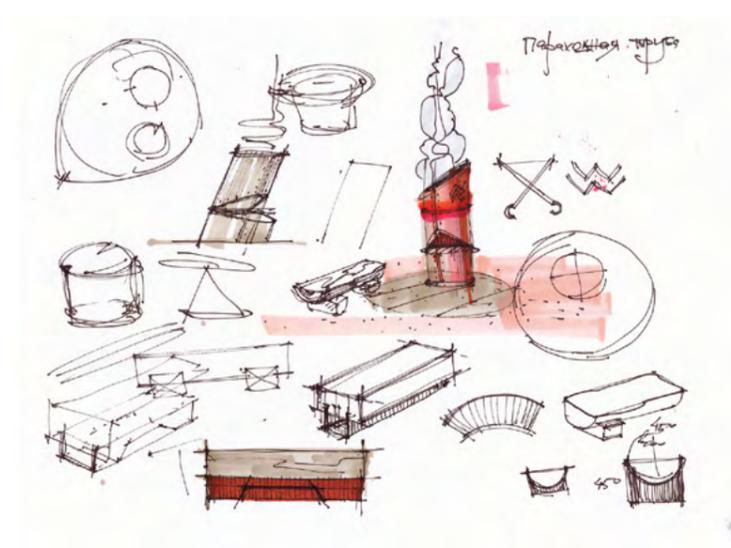
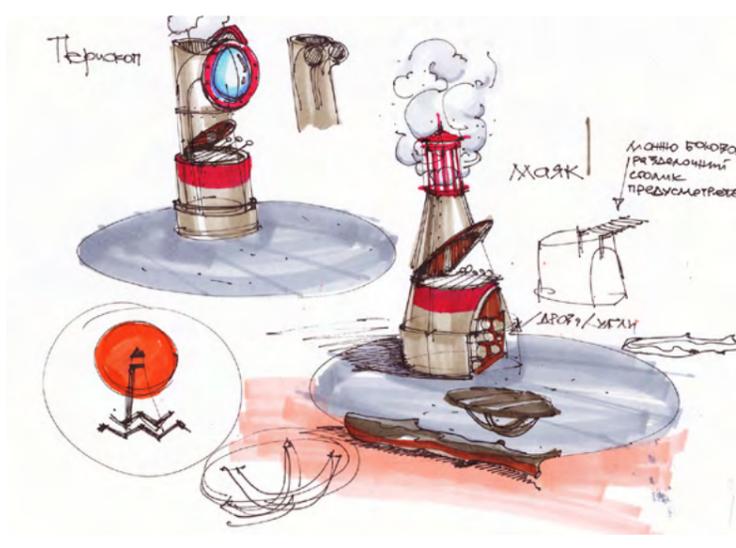
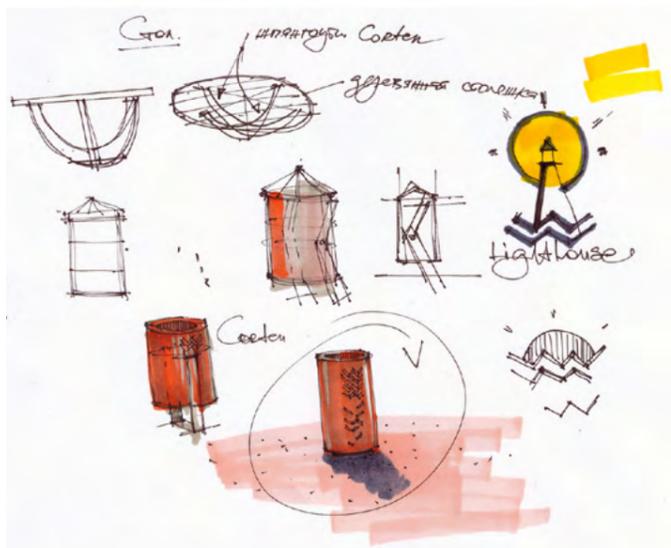
Корабельные конструкции  
(шпангоуты, каркасы,  
подзорные трубы)



Древние хижины и  
сооружения  
(шалаша, землянки,  
хоббитские норы)



Фантастические явления  
(пепелац, однажны  
приземлившийся в дюнах)



# Дизайн код благоустройства Морского пляжа, включая конкурсные границы первой очереди

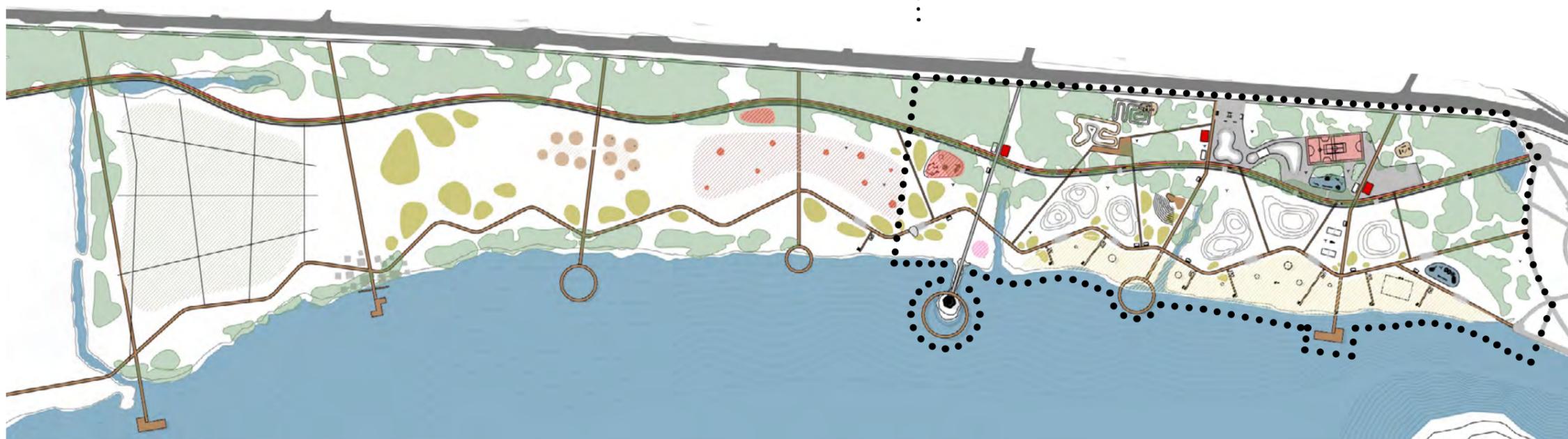
Определённая конкурсным заданием граница первой очереди отличается от предлагаемой в проекте и описана выше в разделе ii.

Так как функциональный набор элементов для предлагаемой проектом первой очереди сильно ограничен, то дизайн-код Черноземноморья был разработан для территории всего Морского пляжа как продолжение заложенных концепцией идей.

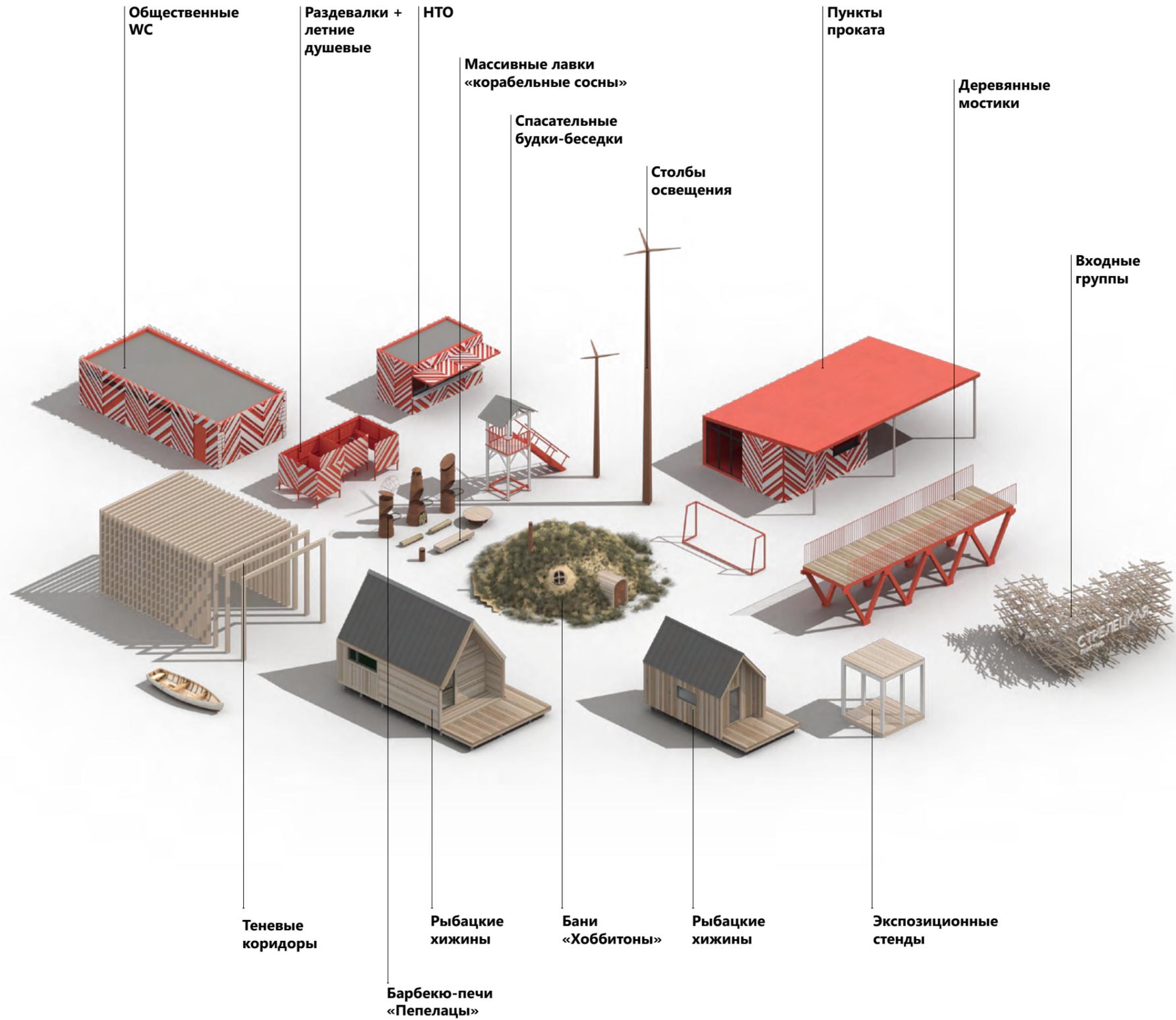
В границы Морского пляжа попадает и предложенные конкурсным заданием границы первой очереди.



Границы территории конкурсного предложения по первой очереди

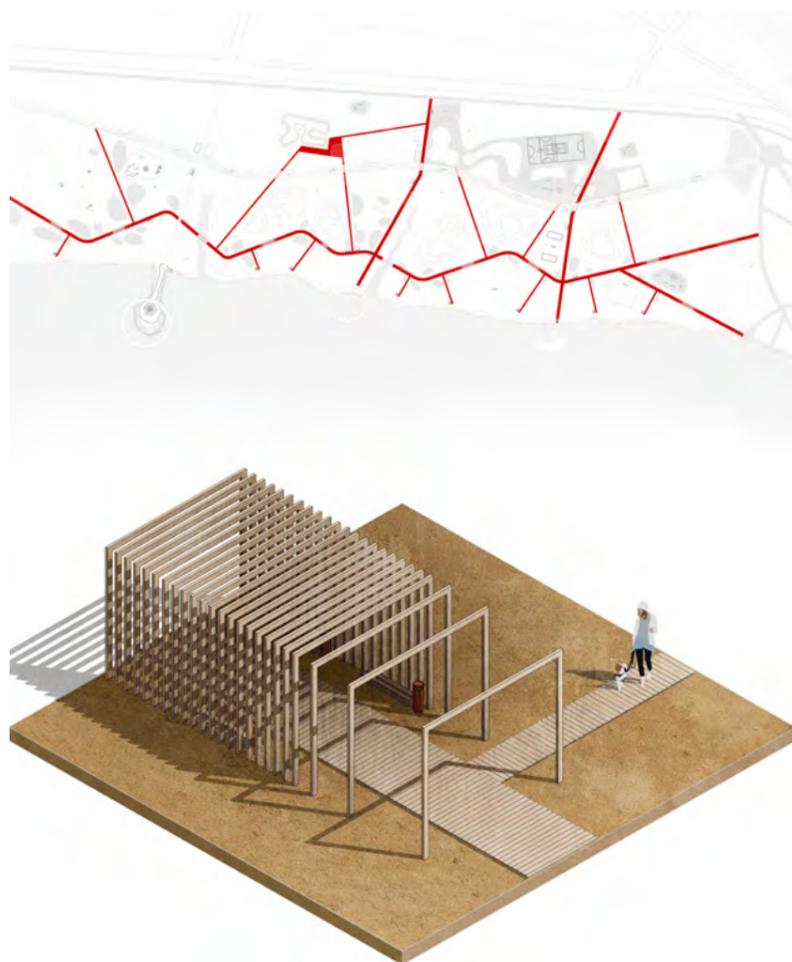


# Тулбокс элементов дизайн-кода

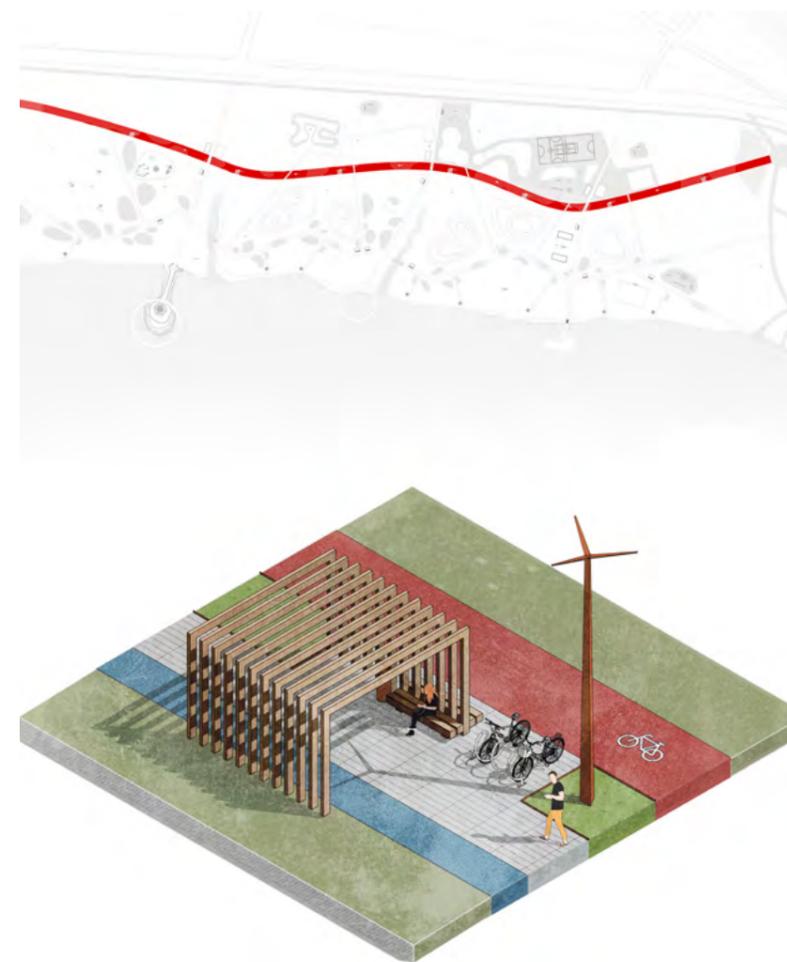


# Дорожные покрытия

Сеть деревянных настилов



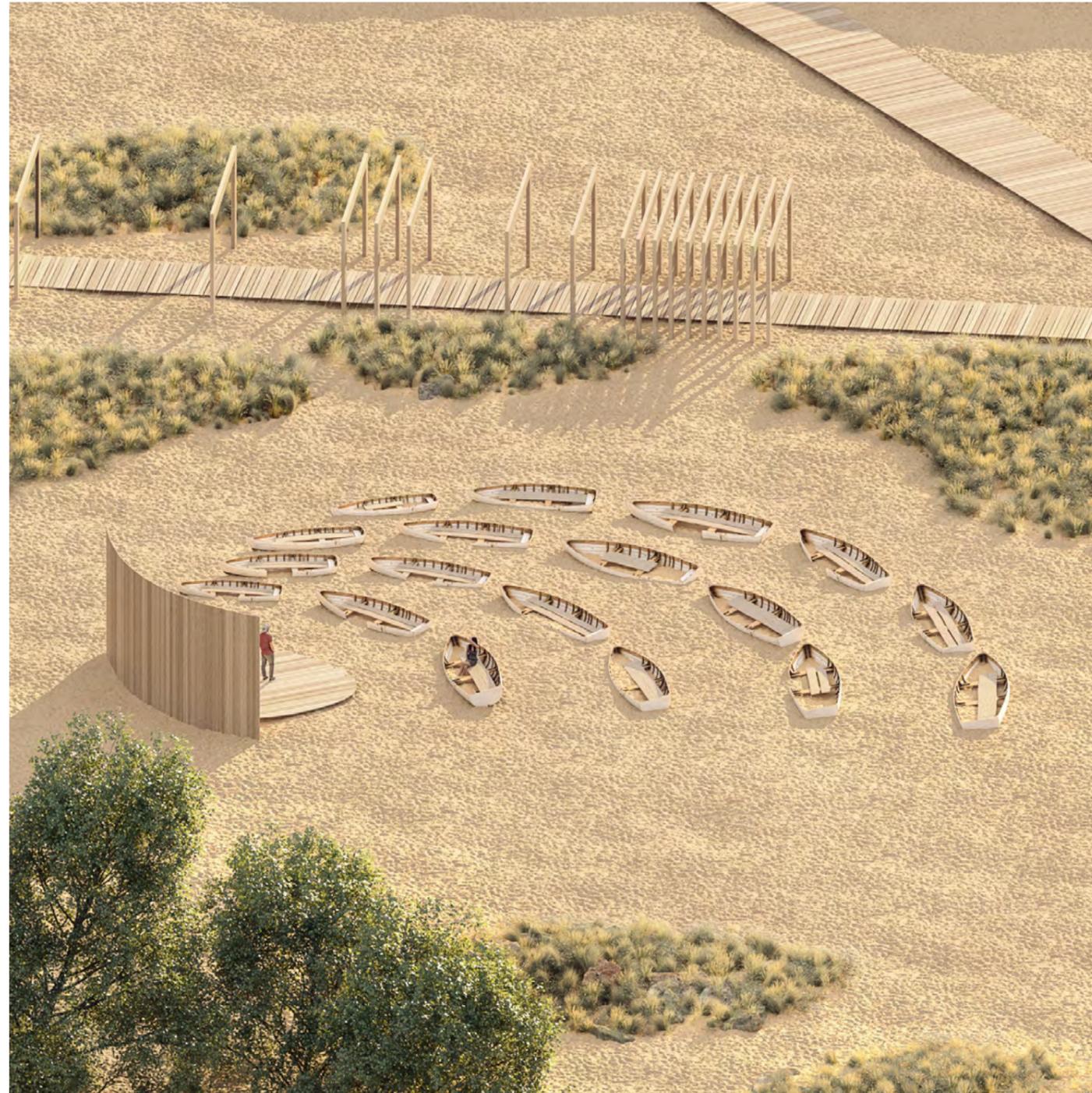
Бетонная дорожка – часть спортивного Воронежского кольца



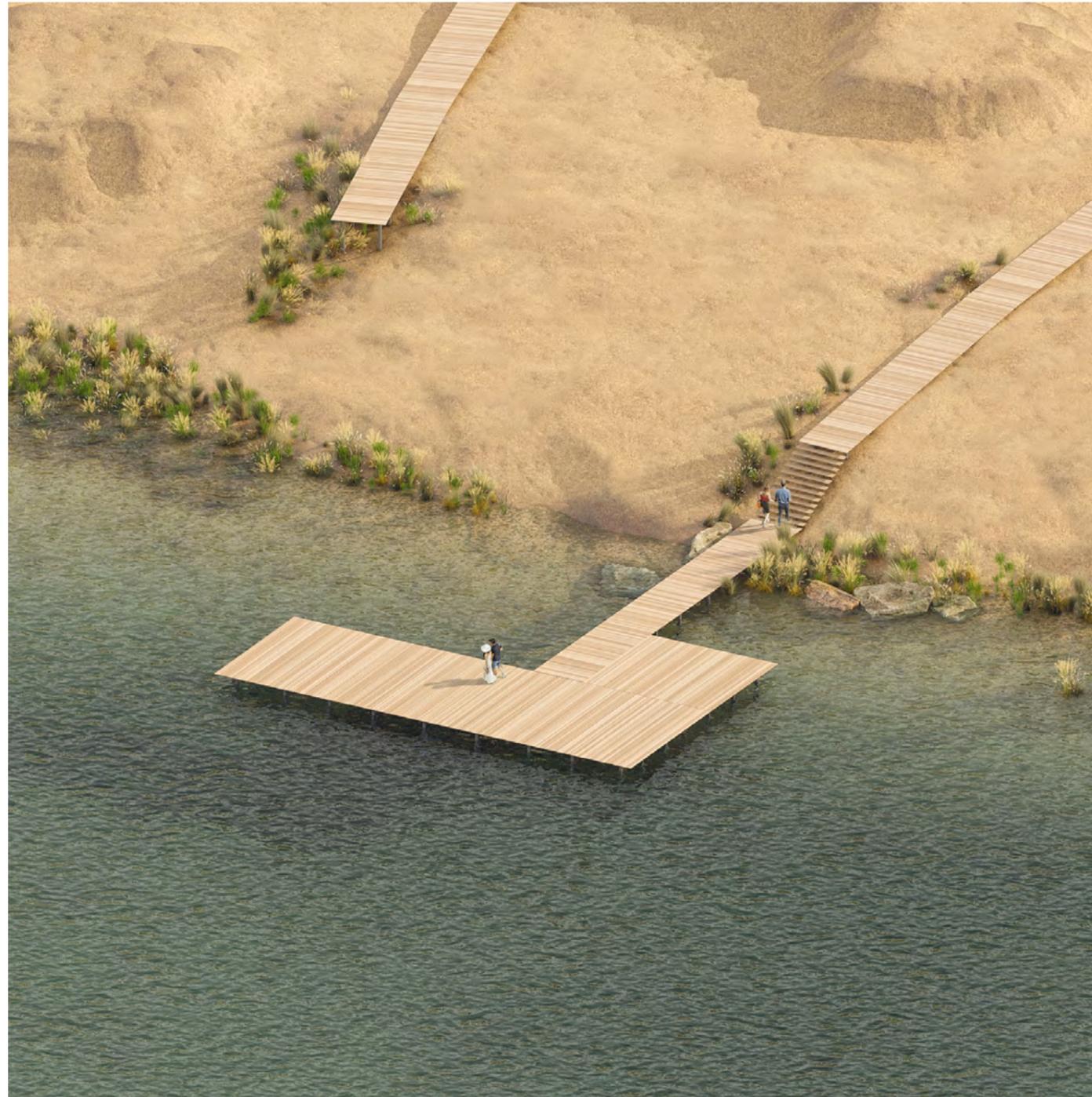
# Университетская пристань



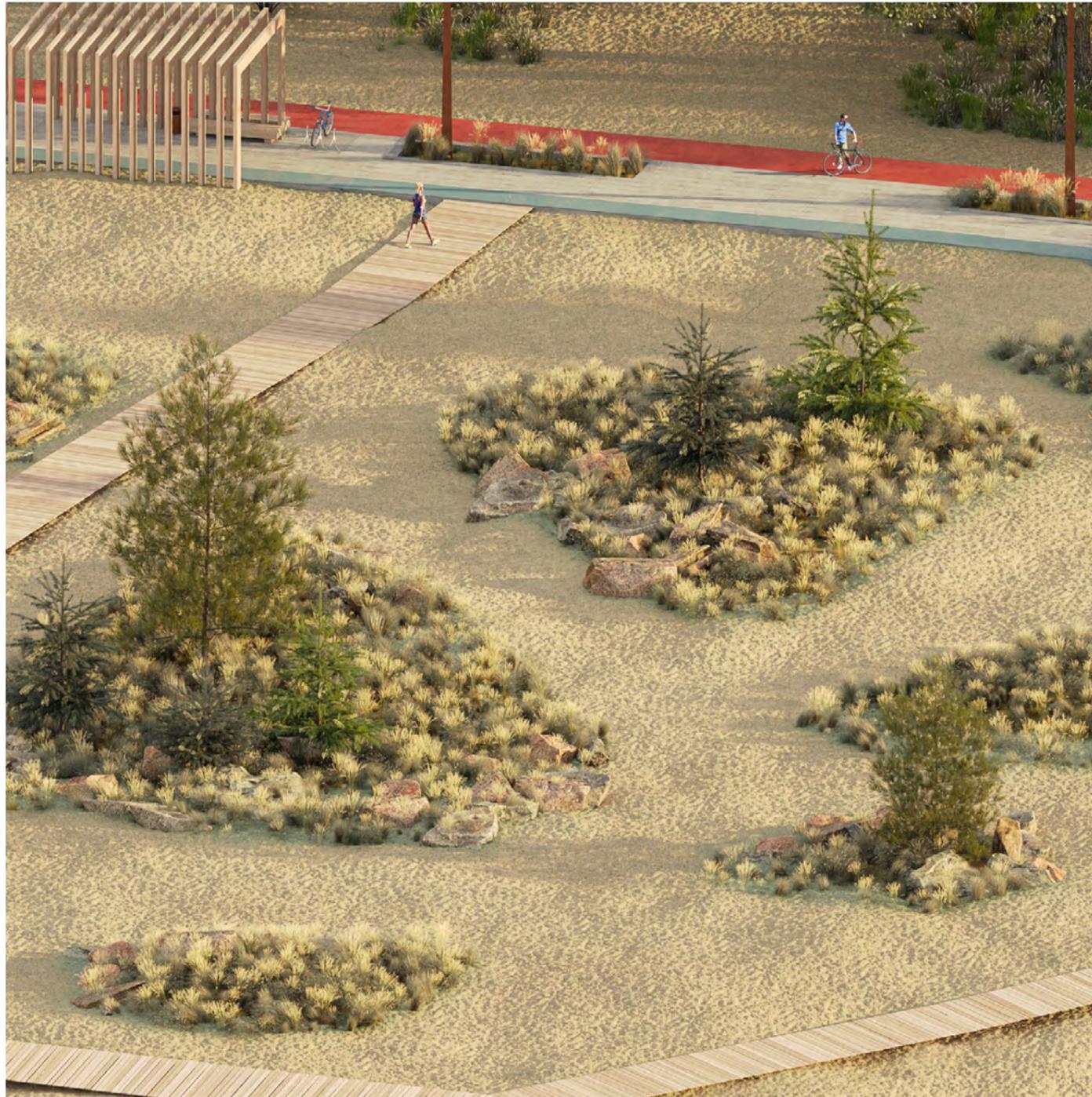
# Амфитеатр Университетской пристани



# Любовная пристань



# БИОТОПЫ



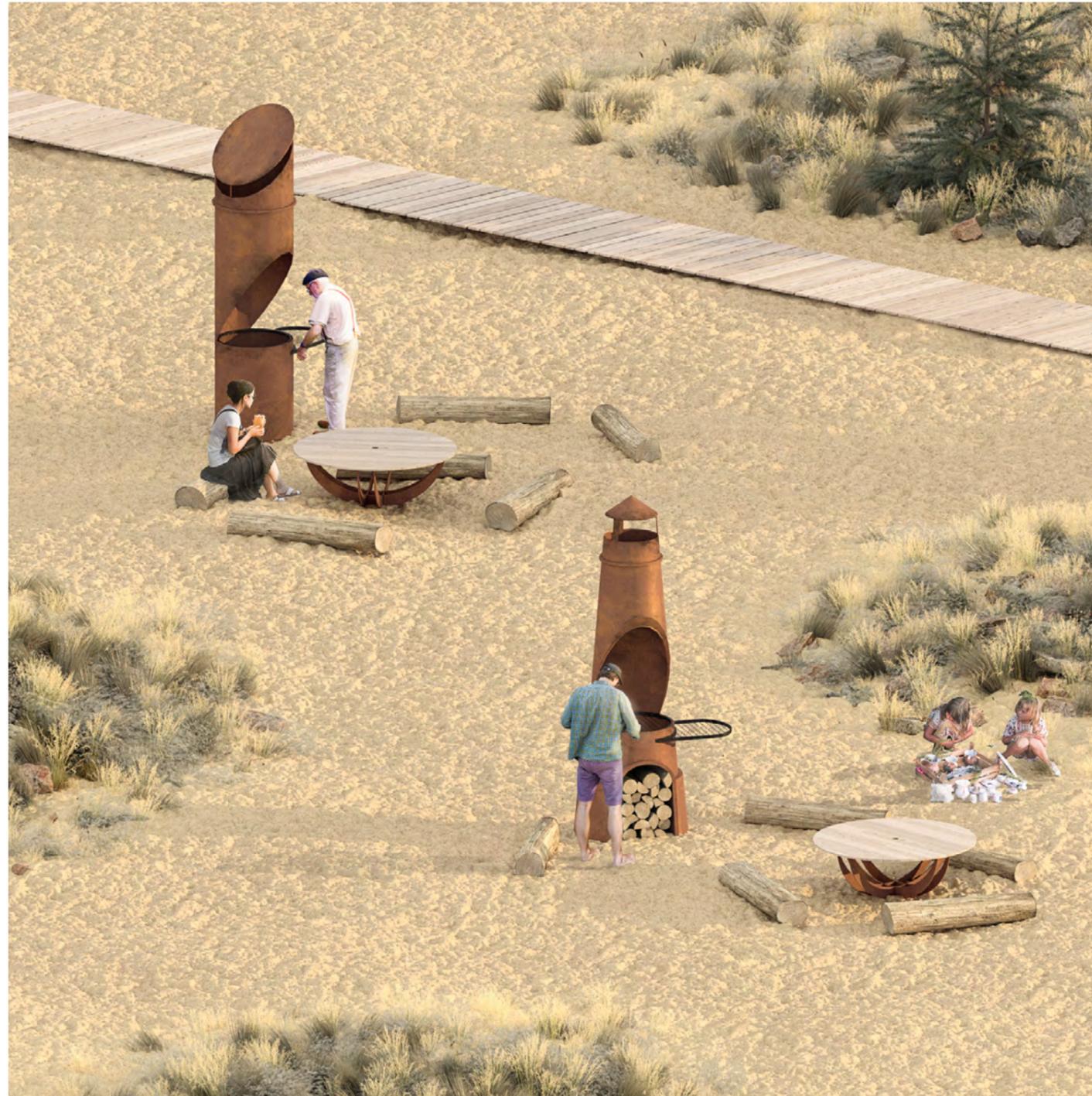
# Рыбацкая пристань



## Бани – «хоббиториумы»



# Барбекю – «пепелацы» / «трубы» / «подзорки»

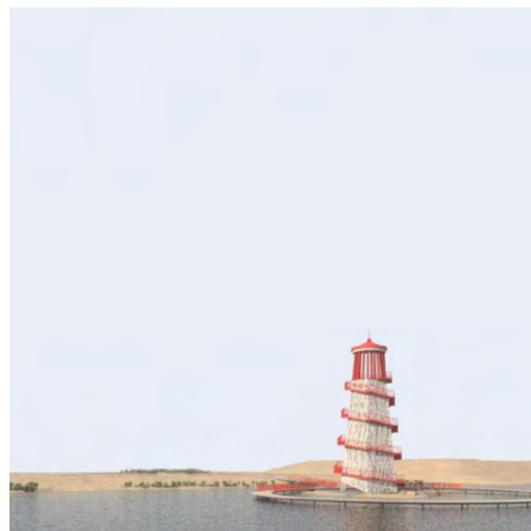


# Сезонность

## Лето и сухое время года

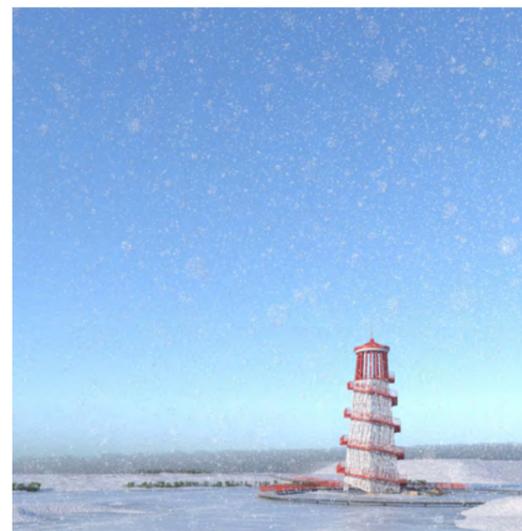
Использование в сухой теплый период разнообразно: прогулки на свежем воздухе, встречи, велопогулки, бег, ходьба, спорт и активный отдых – здесь есть все, чтобы наслаждаться природой в теплое время года.

На намытой территории остается очень много открытого песка, в связи с этим, активно развиты пляжные виды отдыха: пляжный волейбол, футбол, фризби, устанавливаются шезлонги для принятия солнечных ванн, грибы-навесы от палящего солнца, деревянные беседки, пляжный work-out, устанавливаются качели у маяка.



## Зима и сырое время года

Зимой территория не консервируется, используется в полном объеме для создания парка ледяных скульптур, игр на свежем воздухе, природный лед для катания и спорта на льду, формируются лыжные трассы. Кроме того, всегда есть возможность согреться в маячном фуд-корте. Активный отдых на природе в самом центре города-миллионника.



Ч. V

# ЭФФЕКТЫ



## Посещаемость

**11**

**млн человек в год**

Спортивно-коммерческий парк с универсальными лотами под застройку

**1,1**

**млн человек в год**

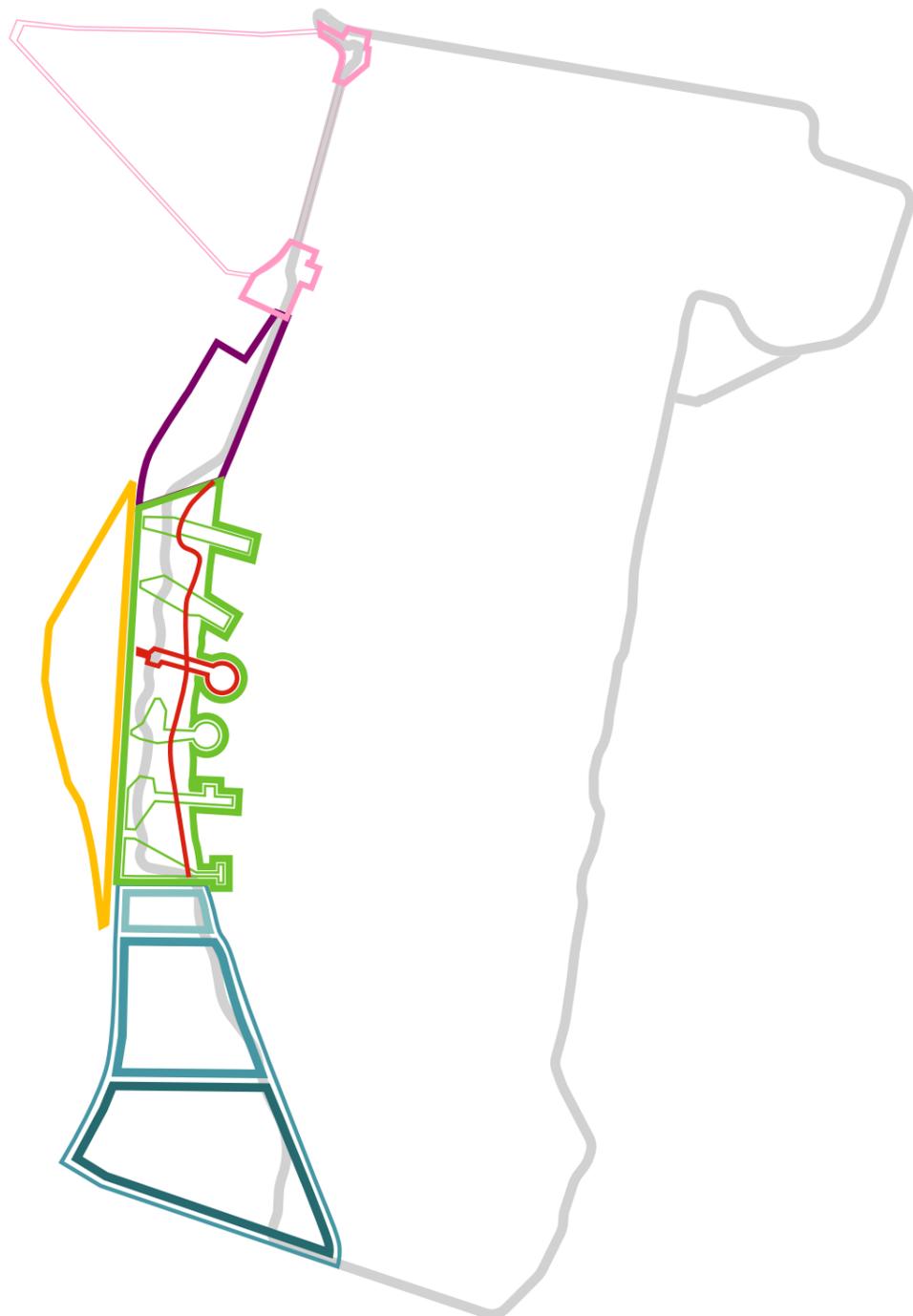
Морской пляж, прогулочное кольцо и адмиралтейская площадь

**1**

**млн человек в год**

Гусиновка

# Инвестиционные блоки проекта



**«Плед, свет, туалет»**

маяк,  
пристань,  
пирс,  
входная группа  
благоустройство

**Морской пляж**

Роща  
Пляж  
7 пристаней-узлов

**Пляжные кварталы:**

**Город-сад**

Питомник с продажей растений и  
офисами для ландшафтных бюро  
Лоты под огороды и проведение  
выставки «Город-сад»

**Спортивное кольцо**

Вело + беговое кольцо,  
длина около 10,5 км  
с внедрением консольных  
конструкций на участке Чернавского  
моста (около 400 м) и Вогрэсовского  
моста (около 450 м)

**Адмиралтейская  
площадь**

Реконструкция мощения  
Мега-навес  
Культурный центр  
Благоустройство

**Спортивные  
кварталы**

Крытые спортивные комплексы  
Открытые спортивные площадки

**Прогулочное кольцо**

Два туристических узла:  
Новая и Старая пристани  
(плавучие гостиницы, кафе,  
пристани, торговые точки)  
Лифт по рельефу

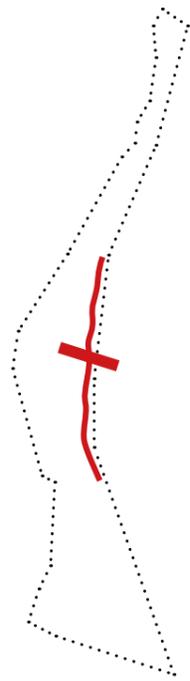
**Гусиновка**

Коммерция (крытый рынок)  
Жилье (урбан виллы)

**Центральные  
кварталы**

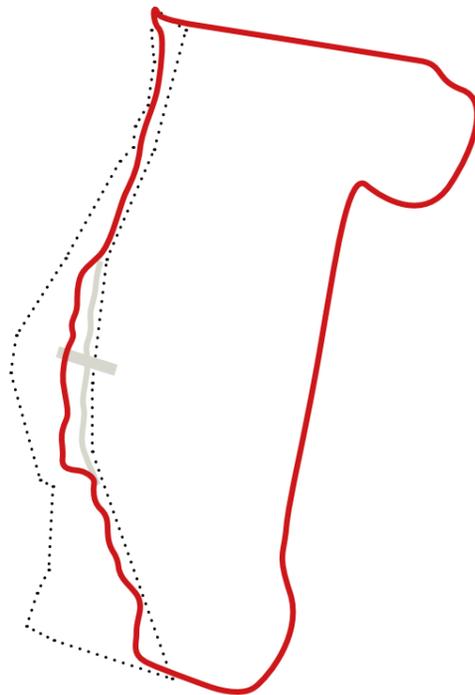
Коммерция (shopping village с  
общепитом)  
Деловая зона  
Рекреационная набережная и  
парк  
Гавань + Яхт Клуб

# Стадийность реализации



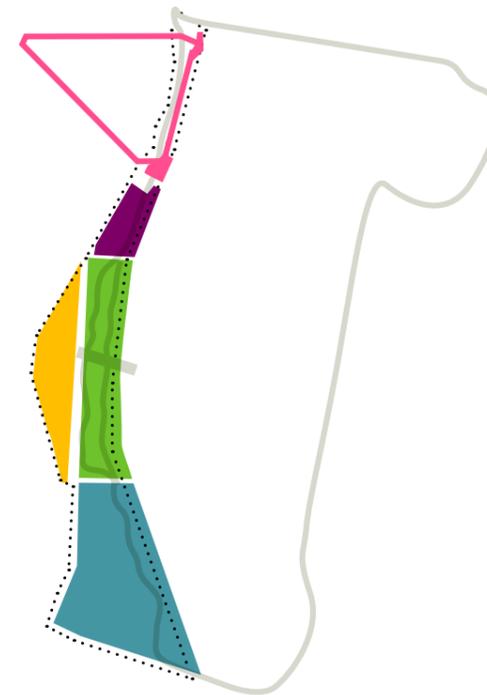
**1 очередь**

«плед, свет, туалет»



**2 очередь**

спортивное кольцо  
и бетонная дорожка



**дальнейшие очереди**

пять оставшихся блоков  
реализуются в любой  
очередности

## Социально-экономические эффекты

### РАСХОДЫ НА РЕАЛИЗАЦИЮ:

1 ОЧЕРЕДИ - 150 МЛН

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В ПРОЕКТ - 11,54 МЛРД РУБ

### СТРУКТУРА ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА:

БЮДЖЕТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ - 3 970 655 ТЫС. РУБЛЕЙ

ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ - 7 568 000 ТЫС. РУБЛЕЙ

ДОХОДЫ БЮДЖЕТА ОТ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,

КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ - 1 475 000 ТЫС. РУБЛЕЙ

## Социально-экономические эффекты

**ПРИРОСТ ДОХОДОВ СУБЪЕКТОВ**

**КОРПОРАТИВНОГО СЕКТОРА - 5 144 772 ТЫС. РУБЛЕЙ**

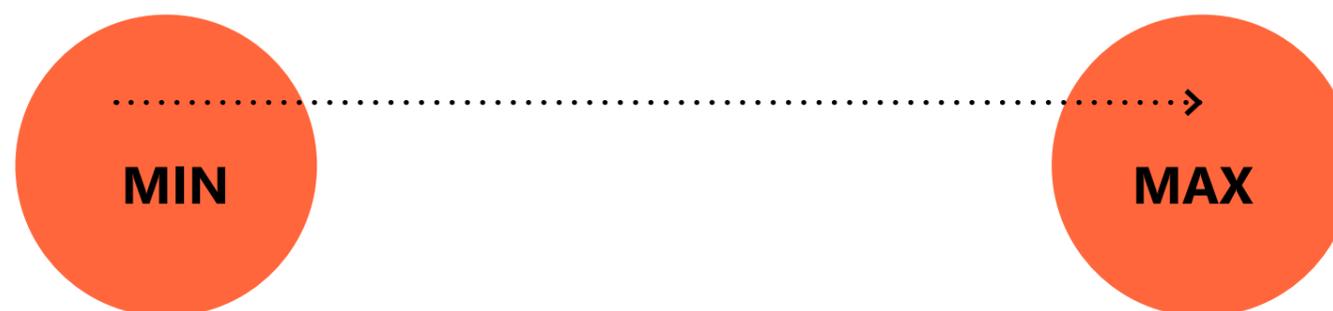
**ПРИРОСТ РЫНОЧНОЙ И КАДАСТРОВОЙ**

**СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**В РЕЗУЛЬТАТЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА - 7 936 480 ТЫС. РУБЛЕЙ**

**КОЛИЧЕСТВО РАБОЧИХ МЕСТ - 8000**

## Варианты развития территории. Основной и альтернативный сценарии



**РАЗНИЦА МЕЖДУ ВАРИАНТАМИ ПО ОБЩЕМУ ОБЪЕМУ  
ИНВЕСТИЦИЙ В ПРОЕКТ - 1,8 МЛРД. РУБ  
(11,5 И 9,7 МЛРД. РУБ ДЛЯ РАЗНЫХ ВАРИАНТОВ),**

**ПО ОБЪЕМУ БЮДЖЕТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ - 1,1 МЛРД. РУБ.  
(4 И 2,9 МЛРД РУБ ДЛЯ РАЗНЫХ ВАРИАНТОВ).**

**ПРИ ТОМ, ЧТО ОБЪЕМ НАЛОГОВЫХ  
ДЛЯ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ВАРИАНТОВ  
1,1 МЛРД РУБ И 730 МЛН РУБ. В ГОД.**

Спасибо!

**MLA+**

insight  
architectural & design bureau

 **Knight  
Frank**

**O T S**