

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К КОНЦЕПЦИИ ОБЩЕСТВЕННОГО
ПРОСТРАНСТВА НА ТЕРРИТОРИИ
БЫВШЕГО ТРАМВАЙНОГО ДЕПО**

**РЕКРЕАЦИОННЫЙ КОМПЛЕКС
«АЛАТАУ ПАРК»**

МЕЖДУНАРОДНАЯ ЛАБОРАТОРИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ГОРОДСКОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ УНИВЕРСИТЕТА НАРХОЗ (АЛМАТЫ)

"АРХИТЕКТУРА ИССЛЕДОВАНИЯ ИННОВАЦИИ МЕНЕДЖМЕНТ" (АИИМ) (МОСКВА)

ИНСТИТУТ РЕГИОНАЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ГОРОДСКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ НИУ ВШЭ
(МОСКВА)

Оглавление

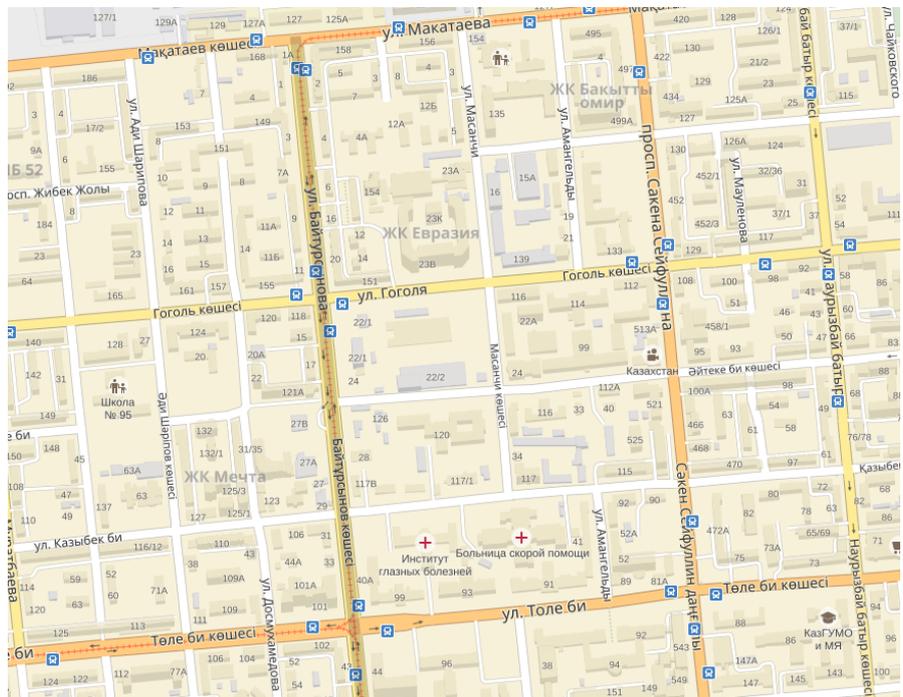
Пояснительная записка о проекте создания общественного пространства на территории бывшего трамвайного депо	3
Расположение	3
О проекте	3
Идеологическая основа	4
Концепция комплекса «Алатау Парк»	5
Функциональные зоны	6
Объемно-планировочные решения	7
Общественная зона	9
Выставочные пространства	10
Лекторий и коворкинг-центр	11
Торговая зона и точки питания	11
Детская зона развития	12
Мастерские	13
Открытая библиотека	14
Арт модуль и Зона Программ развлечения	14
Инфраструктура	15
Ориентировочные технико-экономические показатели и баланс территории 16	16
Видение интеграции проекта с целями развития Алматы	17
Основные социально-экономические показатели Алматы	17
Взаимосвязь с задачами развития Алматы	17
Приоритетные направления развития	17
Доступность для маломобильных групп населения	19
Доступная окружающая среда	19
Существующие стандарты	19
Экологическая стратегия	20
Общие положения	20
Эффективный контроль освещения	20
Экологические стандарты в строительстве - LEED USGBC	20
Управление	22
Общие положения	22
Экономика	23
Механизмы финансирования проекта	23

Пояснительная записка о проекте создания общественного пространства на территории бывшего трамвайного депо

Расположение

Территория, отведенная для создания общественного пространства, расположена в квадрате пересечения улиц Гоголя, Байтурсынова, Масанчи, Айтеке би и представляет собой территорию бывшего трамвайного депо. Расстояние от ближайших станций метро Жибек Жолы и Байконур составляет около 1,5 и 2 км, что составляет 25-30-минутную пешеходную доступность. От станций метро территорий трамвайного депо располагается на расстоянии 4 – 5 остановок общественного транспорта.

В радиусе пешей доступности от планируемого общественного пространства проживает более 25000 человек, большинство из которых – студенты Казахского государственного женского педагогического университета, Алматинского экономического колледжа, Зуботехнического колледжа, учащиеся 3-х общеобразовательных школ.



Территория трамвайного депо располагается преимущественно в районе жилой низкоэтажной (до 5-и этажей) застройки за исключением ЖК Евразия.

О проекте

На рассматриваемом участке общей площадью около 2,1 га намечено создание многофункционального рекреационного

и культурно-общественного пространства – парковой территории.

Повышению комфортности посещения «Алатау парк» будут способствовать расположенные по всей территории парка кафе, рестораны, торговые павильоны и прогулочные зоны, выставочные пространства, лектории, удачно вписанные в реконструируемую и приспособляемую к современному использованию существующую историческую застройку. Зоны для активного отдыха и занятий спортом, проведения культурно-массовых мероприятий сделают парк одной из главных точек притяжения, как для молодёжи, так и для более взрослой и семейной аудитории города Алматы.

Таким образом, в поставленной задаче выделяются два основных направления – познавательное и развлекательное, связанные друг с другом казахской тематикой: все, что происходит в Парке, должно происходить в специфически казахском антураже, на фоне объектов и символов, отсылающих зрителя к самобытности и суверенному достоинству нашей страны.

В основу представляемого нами варианта проектного решения «Алатау парк» положена концепция сохранения исторической застройки.

Идеологическая основа

Идеологическая основа «Алатау парк» заключается в формировании рекреационного творческого кластера Алматы с акцентом на культурно-творческую составляющую. Изменяющееся пространство кластера, которое зависит от творческого процесса, провоцирует на идеи и вдохновляет, создавая необходимые условия: природа, комфорт, тишина и самые неожиданные встречи.

Чтобы сохранить память о прошлом, знаковое здание депо будет сохранено и реконструировано, превратившись в выставочную галерею и конгресс-центр, станет основой нового комплекса вертикальных и горизонтальных пространств. Это позволит наполнить новым содержанием умирающую территорию трамвайного депо, станет настоящим драйвером развития урбанистической арт-культуры.



**Концепция
комплекса
«Алатау Парк»**

Цель настоящего проекта реновации и редевелопмента территории трамвайного депо – трансформировать участок в современное общественное культурное пространство, создать структуру, которая позволит развивать территорию и вернуть ее в городскую социальную ткань, задав ей вектор развития на многие годы.

Концепция создания «Алатау парк» должна непременно исходить из необходимости сохранения исторической застройки и насыщения новыми элементами архитектуры и малых форм.

Концептуальные предложения реновации и редевелопмента территории трамвайного депо основаны на следующих решениях:

- ❖ сохранении преемственности, сохранении духа места с одновременным наполнением его новым смыслом и новым содержанием;
- ❖ комплексном, мультифункциональном подходе к реализации культурологического и рекреационного проекта, который позволит органично включить проектируемую территорию в городскую ткань;
- ❖ создании изолированной от дорожной сети пешеходной зоны и системы велосипедных дорожек, которые в зимнее время могут превращаться в катки, задаст импульс становлению нового качества общественных пространств Алматы;
- ❖ включении озелененных пространств территории Парка в

существующий зеленый каркас города;

❖ применении новых, в том числе, перспективных и инновационных инженерных решений (возобновляемых источников энергии и энергосберегающих технологий, инновационных материалов покрытий объектов Парка).

Вся территория комплекса «Алатау парк» является безбарьерной, адаптированной для беспрепятственного движения маломобильных групп и представляет единую непрерывную плоскость с горизонтальными и наклонными поверхностями.



Функциональные зоны

- ❖ Детская зона развития
 - ❖ Мастерские
 - ❖ Точки питания
 - ❖ Пресс-центр
 - ❖ Лекторий, коворкинг-центр
 - ❖ Выставочный павильон
 - ❖ Открытая библиотека
 - ❖ Зона Программ развлечения
-

- ❖ Арт модуль
- ❖ Администрация Парка
- ❖ Прогулочная зона
- ❖ Парковочная зона



Схема функционального зонирования

Детская зона развития	Мастерские	Точки питания	Пресс-центр	Лекторий, коворкинг центр	Выставочный павильон	Открытая библиотека	Зона программ развлечения	Арт-модуль, Администрация комплекса	Прогулочная зона	Парковочная зона
-----------------------	------------	---------------	-------------	---------------------------	----------------------	---------------------	---------------------------	-------------------------------------	------------------	------------------

Объемно-планировочные решения

Взрыв-схема
объемно-пространственного
решения

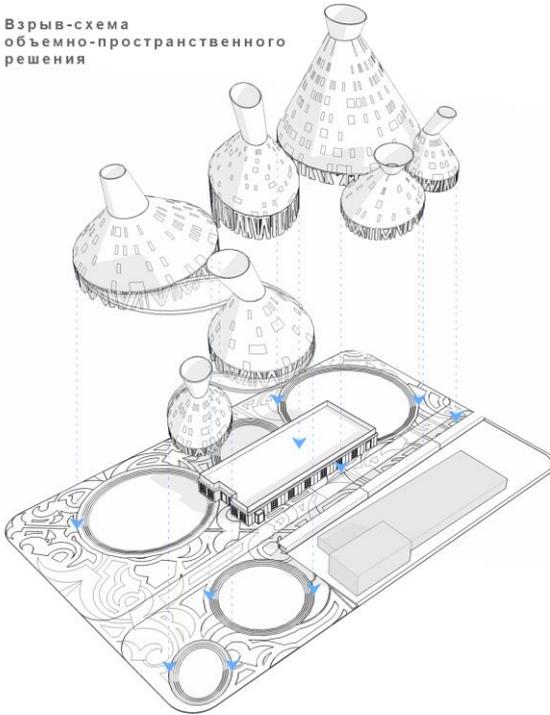


Схема
передвижения
1 уровень

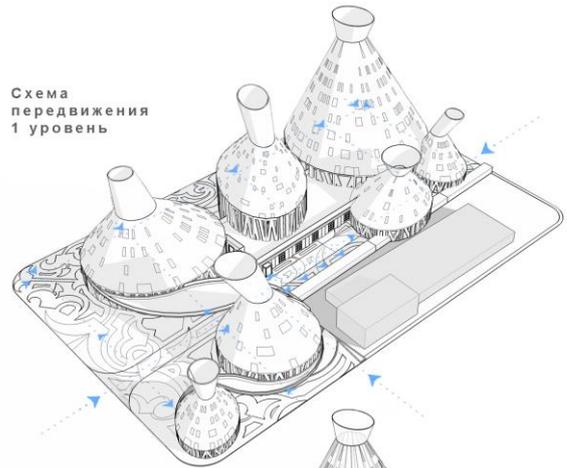


Схема
передвижения
2 уровень



Геометрия объектов, формирующих новое пространство, рассказывает о природе страны, ее национальной культуре, традициях и образах. Элементы древних орнаментов и форм, силуэты горных хребтов Алатау, ставшие дизайн-кодом комплекса, символично связывают историю народа и новейшее развитие современного общества, важными требованиями которого становятся технологичность и гуманность общественных пространств, забота о социуме и экологии.



Все перечисленное приведет к появлению прогрессивного, социально и экономически сбалансированного района с новым качеством жизни, органично вписанного в окружающую городскую ткань и даст новый импульс развитию всех близлежащих территорий.

Это абсолютно адресный по своему наполнению, образу, характеру, проект, необходимый и востребованный. Современное общественное пространство, функционально ориентированное на город, наполненное необходимыми, в том числе и социальными функциями, позволит содействовать процессу модернизации городской среды и повысить качество социальной коммуникации.

Общественная зона

Основным функциональным элементом культурного рекреационного комплекса «Алатау парк» станет Центральная общественная зона – универсальное пространство для проведения фестивалей, массовых мероприятий, досуга и активного отдыха. С точки зрения пространственной организации, Центральная общественная зона представляет собой свободное озелененное, многоуровневое, мультифункциональное пешеходное пространство с открытыми проницаемыми павильонами, которые выстраиваются в функциональную цепочку вокруг сохраняемого здания трамвайного депо, образуя единый комплекс.

Яркий, запоминающийся и харизматичный образ комплекса «Алатау парк», делает его очевидной знаковой доминантой застройки и узнаваемым ориентиром.

Предполагаемая этажность застройки общественной зоны — 2-3 этажа. Конические павильоны выполняются из металлоконструкций с внешним покрытием ETFE и теплыми модулями внутри. В вечернее время комплекс становится световым аттракционом, из-за возможного множества вариантов его подсветки. Первый уровень – это пронцаемое пешеходное пространство, в котором размещаются функциональные тематические модули и их элементы. Второй уровень, также пешеходный уровень, функциональные модули и смотровые обзорные площадки, третий уровень тематические модули, администрация и технические помещения и пространства.

Функциональное наполнение комплекса полностью соответствует программе, а предлагаемое универсальное проектное решение позволяет дополнять, менять составляющие местами, смешивать их и создавать новые, в зависимости от востребованности в любой момент времени.

Для маломобильных групп населения предусмотрен безбарьерный доступ на всей территории комплекса «Алатау парк», пандусы наружных и внутренних входов, лифты, рассчитанные на инвалидов-колясочников, санузлы и внутренние пространства павильонов с учетом потребностей инвалидов.

Выставочные пространства

Выставочные пространства располагаются в сохраняемом здании депо и организовываются таким образом, чтобы усилить зрелищность познавательного материала, заинтересовать посетителя.

Выставочная составляющая должна стать своеобразным культурным «брендом» комплекса «Алатау парк».

Универсальность и взаимосвязь составляющих пространство комплекса позволяет проводить в нем выставочные и иные публичные культурные мероприятия почти любого масштаба и уровня.



Лекторий и коворкинг-центр

Лекторий «Алатау парк» будет представлять собой современную мультимедийную образовательную локацию комплекса, в которой его посетители смогут услышать лекции известных ученых, искусствоведов, писателей, на которой будут организовываться встречи и презентации, где слушатели смогут узнать много нового, пообщаться с интересными людьми и получить ответы на интересующие вопросы.



Торговая зона и точки питания Торговая зона «Алатау парк» будет представлена небольшими магазинами, кофейнями, авторскими

ресторанными проектами. Также общественное пространство может быть использовано под сезонные тематические ярмарки и иные временные торговые форматы.



Детская зона развития

Детская зона комплекса может из локальной, в павильоне, при необходимости, трансформироваться в «глобальную», занимая на время проведения детских мероприятий, необходимые по объему пространства. В детской зоне будут созданы все условия детям для свободного и увлекательного времяпрепровождения, проведения детских праздников и увлекательных конкурсов, творческой самореализации, занятий активными видами спорта. Уличные тренажеры для детей и взрослых гармонично впишутся в концепцию парка и доставят массу положительных эмоций отдыхающим!



В этой же функциональной зоне находятся и пункты проката велосипедов и аренды спортивного инвентаря.

Проницаемые дорожные покрытия с элементами световой уличной навигации, цветовая и тактильная дифференциация функциональных зон, непрерывные системы пешеходных путей, велодорожки, мультифункциональное пространство и новое качество городского рекреационного пространства, все эти элементы, объединенные единым дизайн-кодом и общим архитектурным замыслом, создают современную комфортную социальную среду.

Мастерские

Пространства и галерея, обеспечивающие комфортные условия для счастливой работы художника, дизайнера одежды, любого представителя прикладного искусства и мастеров народных промыслов.



Открытая библиотека

Развитие новых подходов к формированию библиотеки как культурно-досугового центра. Библиотека будет располагать всеми необходимыми техническими средствами для проведения лекций, семинаров, круглых столов, мастер-классов, кружков, творческих и авторских встреч с писателями, поэтами, кинематографистами.



Арт модуль и Зона Программ

Место развития творческих бизнесов, городской центр образования в сфере искусства, сердце уличных фестивалей и просто комфортная активная среда — как

развлечения для людей искусства, так и для обычных горожан.

Место сотрудничества города, девелоперов, инвесторов, творческих бизнесов, собственников и просто жителей, в которых креативные индустрии начинают, как развиваться сами, так и менять город вокруг.



Инфраструктура

Реализация проекта создания Парка предполагает реконструкцию инженерной инфраструктуры на территории трамвайного депо.

Потребности комплекса в электрической энергии составляют около 1600кВт. Обеспечение потребностей в электрической энергии предполагает прокладку кабельной линии.

Потребности комплекса в теплоносителе для горячего водоснабжения, вентиляции и кондиционирования, отопления могут быть закрыты подведением мощностей существующих котельных с соответствующей реконструкцией внутриплощадочных сетей.

Создание комплекса потребует также, реконструкцию внутриплощадочных сетей водопровода и канализации.

Технологический каркас инженерной инфраструктуры, на котором выстраивается рекреационное пространство, состоит, в том числе, из элементов возобновляемой энергии.

Инженерное оборудование и системы позволят создать среду, соответствующую современным стандартам качества пространства для жизни.

Ориентировочные технико-экономические показатели и баланс территории

№№	Наименование объекта	Площадь территории, га	Площадь здания, м2	Площадь застройки, м2
1	Пресс-центр	2,1	1000	4000
2	Детская зона развития		850	850
3	Мастерские		1000	2000
4	Лекторий и коворкинг-центр		2000	3000
5	Выставочный павильон		4200	4200
6	Открытая библиотека		500	2000
7	Арт-модуль, администрация комплекса		600	1000
8	Зона программ развлечений		3000	6000
9	Точки питания		1000	1000
Итого			14150	24050

Баланс территории «Алатау парк»



Видение интеграции проекта с целями развития Алматы

Основные социально-экономические показатели Алматы

Население (на 1 мая 2016 года, тыс. человек)	1722,1
Уровень безработицы (за 2 квартал 2016 года, %)	5,4
Среднемесячная заработная плата (за 2 квартал 2016 года, тенге)	187292
Инфляция (август 2016 года к декабрю 2016 года, %)	104,7
Инфляция (январь-август 2016 года к январю-августу 2015 года, %)	118,3
ВРП (за 1 квартал 2016 года), млн. тенге	1935695,6

Взаимосвязь с задачами развития Алматы

Приоритетные направления развития

Развитие территории Парка напрямую увязано с задачами развития Алматы по формированию современной комфортной городской среды для проживания населения, обозначенными в пятилетней Программе развития «Алматы-2020».

Цели создания Парка коррелируют с указанными в Программе ключевыми 7-ью приоритетами развития Алматы, а именно:

- ❖ Комфортный город
- ❖ Безопасный город
- ❖ Социально-ориентированный город
- ❖ Экономически устойчивый город
- ❖ Город для бизнеса и частного капитала
- ❖ Интегрированный город
- ❖ Город активных граждан

Задачи развития парка, согласованные с задачами

развития Алматы:

- ❖ развитие инфраструктуры для пешеходов, людей с ограниченными возможностями, а также велотранспорта;
 - ❖ привлечение специалистов в области ландшафтного дизайна развитие зеленого каркаса города;
 - ❖ внедрение технологий «умного города», за счет повышения эффективности использования энергии и воды, эффективности работы коммунальных служб и качества оказания услуг путем внедрения информационно-коммуникационных технологий;
 - ❖ гармоничное сочетание национального историко-культурного наследия с современными трендами в области искусства будет играть определяющую роль в культурном позиционировании города;
 - ❖ популяризация здорового образа жизни, увеличение количества спортивно-массовых и физкультурно-оздоровительных мероприятий среди всех слоев населения;
 - ❖ развитие туризма и повышение туристической привлекательности города;
 - ❖ развитие государственно-частного партнерства (ГЧП).
-

Доступность для маломобильных групп населения

Доступная окружающая среда

Проектирование и строительство мест отдыха и развлечений должно выполняться в соответствии с принципом универсальности («общедоступности») проектируемых сооружений, с целью обеспечения беспрепятственного доступа к ним маломобильных групп населения.

Пандусы и поручни

Пандус является наиболее универсальным сооружением для доступа в здание. Для того, чтобы обеспечить беспрепятственный доступ маломобильных групп населения в здание, угол наклона пандуса должен составлять не более 8%.

В случае, если длина пандуса превышает 40 см, необходимо предусмотреть установку поручней, с целью предотвратить возможные падения.

Препятствия и уличное оборудование

Основной задачей является проектирование доступных для маломобильных групп населения дорожек, позволяющих людям с ограниченными физическими возможностями безопасно самостоятельно передвигаться, в том числе людям с нарушениями зрения. Там, где это возможно, дорожки не должны иметь преград. Также следует избегать установки каких-либо выступающих конструкций. С целью минимизировать опасность несчастного случая при столкновении, рекомендуется использовать деревянное или пластиковое уличное оборудование, предпочтительно имеющее обтекаемые формы.

Существующие стандарты

При разработке проектной документации необходимо учесть международные и казахские нормы и стандарты, обеспечивающие доступность Парка для малоподвижных групп населения.

Экологическая стратегия

Общие положения

Здания будут обеспечиваться электричеством, теплом и водой на основе самых передовых технологий. В основе экологической концепции - энергосбережение и сокращение выбросов CO₂. Планируется широко использовать возобновляемые источники энергии в сбалансированном сочетании с традиционными энергосистемами.

Уровни теплоснабжения, определяются в зависимости от выполняемых ими функций, в соответствии с которыми в них спроектированы крытые и подземные переходы, атриумы и портики.

Эффективный контроль освещения

Освещение является одной из важнейших черт, возможность правильно продемонстрировать экспонаты.

Освещение должно быть сконструировано так, чтобы обеспечить надлежащую экспозиционную среду при использовании минимума энергии посредством внедрения высоко энергоэффективного осветительного оборудования и сложного контроля освещения, для максимального использования дневного света. Для остекления планируется использовать энергоэффективные стекла, аккумулирующие солнечную энергию, которая будет применяться для обогрева помещений. Обеспечивать здание энергией станут и ветрогенераторы, а уменьшить ее расходование планируется благодаря LED-лампам, которые потребляют мало энергии и служат продолжительное время.

Экологические стандарты в строительстве - LEED USGBC

LEED (The Leadership in Energy & Environmental Design) – "Руководство в энергетическом и экологическом проектировании" – является рейтинговой системой сертификации для так называемых Зеленых зданий (green building). Эта система была разработана в 1993 году как Зеленый строительный стандарт измерения энергоэффективности и экологичности проектов и зданий. Система LEED разработана Американским Советом По Зеленым Зданиям - United States Green Building Council (USGBC) как стандарт измерения проектов энергоэффективных, экологически чистых и устойчивых (sustainable) зданий для осуществления перехода

строительной индустрии к проектированию, строительству и эксплуатации таких зданий.

Важно отметить, что LEED не заменяет собой требования нормативных документов, установленных в той или иной стране государственными ведомствами (в России – ГОСТы, СНиПы; призваны обеспечить необходимый минимум безопасности для людей). Она только дополняет более совершенными, отвечающими запросам современности, критериями оценки качества.

Новый подход помогает решить следующие задачи:

- Снижение уровня потребления энергетических и материальных ресурсов зданием;
 - Снижение неблагоприятного воздействия на природные экосистемы;
 - Обеспечение гарантированного уровня комфорта среды обитания человека;
 - Создание новых энергоэффективных и энергосберегающих продуктов, новых рабочих мест в производственном и эксплуатационном секторах;
 - Формирование общественной потребности в новых знаниях и технологиях в области возобновляемой энергетики.
-

Управление

Общие положения

Стратегия развития Парка акцентируется на культурно-творческую составляющую и позволяет обеспечить стабильный финансовый результат.

На этапе подготовки проектного решения и реализации проекта по созданию «Алатау парк» учреждается проектный офис в структуре Администрации г.Алматы. Офис координирует и организует совместную работу административных, проектных, архитектурных, общественных, бизнес организаций разных форм собственности для достижения конечного результата по созданию Парка. Роль координатора между всеми заинтересованными субъектами и оператора «единого окна» для обратной связи. Обеспечение взаимодействия с государственными и бизнес-структурами, зарубежными партнерами.

Поддержка Администрации г.Алматы заключается в ускорении принятия решений и оперативного согласования и выдачи всех видов разрешительной документации, обеспечение строительного процесса проектно-сметной документацией, оборудованием, осуществление авторского надзора за строительством и передачу объекта, законченного строительством и принятого в эксплуатацию, той организации, которая будет эксплуатировать объект.

После реализации проекта по созданию Парка, создается **управляющая компания, которая** выполняет оперативное управление Парком, организационное и финансовое обеспечение привлечения новых резидентов.

Расширенный спектр услуг Управляющей компании подразумевает индивидуальный подход к каждому объекту и включает в себя:

- ❖ оценку перспективы развития в различных форматах;
 - ❖ анализ наиболее эффективного использования;
 - ❖ построение финансово-экономической модели;
 - ❖ планирование эффективной маркетинговой кампании;
 - ❖ привлечение партнеров;
 - ❖ запуск проектов и их дальнейшее администрирование.
-

Экономика

Механизмы финансирования проекта

Предлагаемый к реализации проект по созданию тематического Парка направлен на повышение туристической привлекательности Алматы, улучшения имиджа района.

Аренда — основной источник дохода «Алатау парк»: в основном рекламные и event-агентства, студии дизайна и видеопроизводства, шоу-румы, мастерские дизайнерских товаров и услуг, выставки и шоу-румы, презентации товаров, городские ярмарки, ресторанный бизнес.

Возможность акцента на бизнес-составляющую. Использование под офисы и торговлю до 40% площадей. Оставшиеся 20% — это общественное питание, спорт, развлечения и выставочные площади. Получение прибыли:

- ❖ сдача помещений в долгосрочную аренду;
- ❖ проведение мероприятий;
- ❖ сдача в аренду рабочих мест в пространстве коворкинг.

Поддержка креативной атмосферы за счет многочисленных мероприятий: выставок, семинаров, воркшопов:

Запланированные к созданию на его территории культурно-досуговые, развлекательные объекты, объекты широкого туристского показа обусловят в будущем высокую посещаемость Парка (на уровне до 0.5 млн. человек в год).

Одним из наиболее эффективных механизмов реализации данного инвестиционного проекта является государственно-частное партнёрство (ГЧП), в рамках которого муниципалитет и город берут на себя обязательства по созданию необходимой инженерной инфраструктуры, а инвесторы вкладываются в развитие и создание рекреационных и общественных объектов.

