

# /НОВАЯ ЗЕМЛЯ

развитие городской среды



Современная аналитика/BIGDATA

Мастер-план и архитектура

Вовлечение горожан и работа с ЦА

Благоустройство территорий

Ревитализация исторического наследия

Финансовое моделирование

Городские исследования

Привлечение проектного финансирования

Транспортные решения

Управление реализацией проектов



**В 2019 г. мы одержали победу и привлекли финансирование для г. Елизово и г. Богородицка в самой конкурентной номинации – "МАЛЫЕ ГОРОДА" численностью 30-50 тысяч жителей**

Проектно-консалтинговая компания «НОВАЯ ЗЕМЛЯ» – одна из ведущих независимых экспертных организаций сферы пространственного развития и создания качественной городской среды. Междисциплинарный подход и опыт работы в различных регионах России позволяют нам успешно сотрудничать и реализовывать проекты как для государственного, так и для частного заказчика. Имеем успешный опыт привлечения государственных и частных инвестиций в городскую инфраструктуру, развитие туризма и коммерческого девелопмента. Мы заинтересованы выстроить долгосрочное сотрудничество в преобразовании вашего города и региона. В настоящий момент предлагаем Вам начать сотрудничество и подготовить проект-заявку для участия во **всероссийском конкурсе**

**ЛУЧШИХ ПРОЕКТОВ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ В МАЛЫХ ГОРОДАХ И ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЯХ**

 Директор ООО «Новая земля»  
и управляющий партнер SNOU  
Григорий Соломин

Бизнес-центр «Стендаль»,  
ул. Новорязанская 18 стр. 8, этаж 3  
Москва, 107078

+7 (499) 390-39-88 | info@nzemlya.com | www.nzemlya.com

## Команда экспертов



**Глеб Витков**  
Городское и региональное планирование  
  
Декан факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ, Москва



**Иван Курячий**  
Девелопмент и городская экономика  
  
Научный сотрудник факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ, Москва



**Григорий Соломин**  
Комплексное развитие территорий  
  
Член рабочей группы "Продвижение туристических программ и проектов" при МИНЭКОНОМРАЗВИТИИ РФ федерального агентства по туризму



**Сергей Сердюков**  
Дизайн городской среды  
  
Выпускник программы "Архитекторы РФ 2018"



**Александр Пчелинцев**  
Развитие туризма и капитализации исторического наследия  
  
Советник главы г. Зарайска



**Варвара Семина**  
Градостроительство  
  
Руководитель проектов компании "Новая земля"

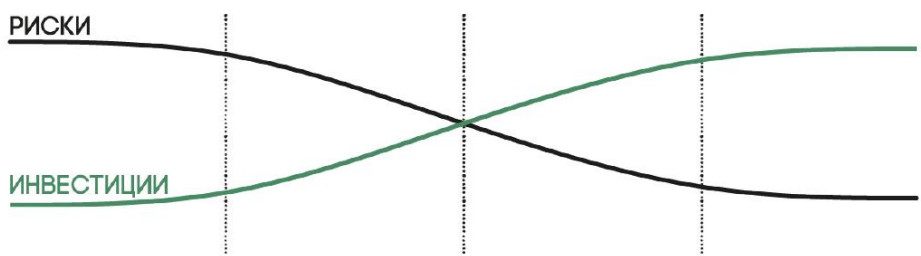
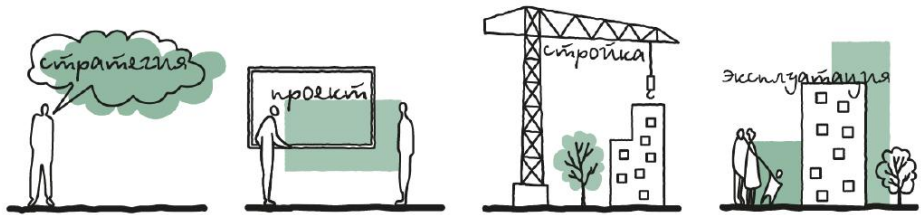


**Дмитрий Овчаров**  
Архитектор  
  
Руководитель NEFA architects



**Антон Кочуркин**  
Архитектор  
  
Руководитель 8LINES

## Мы работаем на всех этапах реализации проекта



# Богородицк, город-театр. Проект ревитализации исторического центра города и интерпретация наследия А.Т. Болотова

Победитель 2019 года в номинации  
«Малые города с населением 30-50 тыс. чел.»



Расположенный в 250 км от Москвы Богородицк известен дворцово-парковым ансамблем XVIII века с первым в России пейзажным парком. Первый владелец имения – внебрачный сын Екатерины II Алексей Бобринский.

Разбивка парка была доверена Андрею Болотову. Композиционным центром генерального плана города автор сделал дворец Бобринских. Дворец был спроектирован архитектором Иваном Егоровичем Старовым. Усадьба, разрушенная во время Великой отечественной войны, была восстановлена еще в 1960-е и стала местом притяжения

туристов – сегодня ее посещают более 80 тысяч человек в год.

Пять радиальных улиц Богородицка расходятся веером, и точка схода этих линий – геометрические центры дворцовых овальных залов и бельведера. От территории усадьбы город отделяет Большой Богородицкий пруд, также созданный по проекту Болотова. Пруд – это ядро города. По периметру пруда располагаются все точки притяжения туристов и горожан.



Команда «Новой земли» провела комплексный анализ территории, на его основании разработала программу поэтапного целостного развития города. Функциональное программирование территории и сервисные функции объектов раскрывают нематериальное наследие города, во многом связанное с русским ученым XVIII века Андреем Тимофеевичем Болотовым. NEFA architects работала над архитектурой объектов и их идейно-образным решением, а ARTEZA связала исторически сложившийся ландшафт места с современностью.

Усадьба и ее история становятся главной точкой отсчета в данном проекте. Проект ревитализации исторического центра города затрагивает обширную территорию правого берега Большого городского пруда. «Город-театр» – возвращение пространственной структуры города с интерпретацией культурного наследия А. Т. Болотова.

Именно театр и зрелищные искусства, образование и культура должны стать основой развития города, сама планировочная структура которого станет элементом его идентичности. Для этого надо лишь вернуть изначальные смыслы, а затем наполнить их новым содержанием. «Мы не проектировали архитектуру или благоустройство, мы искали форму материализации наследия – необходимого ресурса для развития экономики впечатлений» – говорит Григорий Соломин.

Проект включает три проектных решения:

1. Автовокзал.
2. Развитие улицы Пролетарская.
3. Благоустройство платины и дамбы.

Разработанный маршрут охватывает прибрежную часть Богородицкого пруда и Пролетарскую улицу, на которой находятся основные объекты архитектурного наследия. Также предусмотрена реконструкция Привокзальной площади – места, откуда начинается знакомство с городом: оптимизируется движение транспорта и структура территории. Автовокзальная площадь преобразовывается в качественное пространство с организованными парковочными местами и безопасным пешеходным движением.

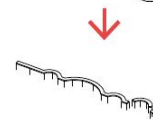
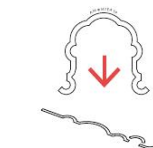
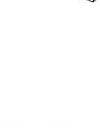
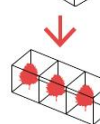
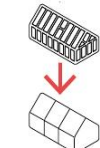




Первая линия города – формирующая пейзажный вид из дворца Бобринских на город. Задача реконструкции улицы Пролетарской – обеспечить интенсивность ее использования пешеходами и реализовать ее культурный и экономический потенциал. Для возвращения утраченной зрелищности видовых характеристик, маршрут обустройства смотровыми площадками. Так возрождаются визуальные связи с дворцом Бобринских и выявляется пространственная ценность. Изменяется ширина тротуара, ято необходимо для развития стрит-ритейла и городских сервисов, создаются привлекательные городские сады в палисадниках и велодорожка. Необходимо выполнить санитарную выборку деревьев и кустарников в городском саду и на берегу в усадебном парке. Это решение вернет посетителям дворца пейзажный вид на «грандиозный амфитеатр», основной композиционный и художественный замысел которого отражает романтическую идею эпохи барокко: «город-театр», запечатленный Болотовым.



«После создания сада из водоема осталось много ненужной земли, и Болотов решил соорудить из нее улочку. «Сюрприз» данного «урашения» заключался в следующем: рядом с улочкой находилась школа, расположенные у небольшого водоема. Когда этот шлоз открывали, вода из водоема перетекала к улочке, обливала ее и заливала углубление вокруг нее. Это углубление было не глубокое, но довольно широкое и лиресконить через него было невозможно. Стоит ли говорить о том, какое впечатление это производило на людей, оказавшихся на этой улочке?»



Так как театр и пейзажи тесно переплетаются в истории города и творчестве А. Т. Болотова, а пространство пруда надлежит плавающей сцены, то при реконструкции плотины и дамбы предложено использовать классическую планировку театра с амфитеатром, бельэтажем и ложами бенуара.

Достижения А.Т. Болотова демонстрируются зрителю разнообразными решениями. К примеру, оранжерея с яблонями рассказывает о его заслугах в области pomологии, а интерактивный арт-объект «Улитка» указывает на его знания в области инженерии и креативное мышление.



**Сроки проектирования:**  
2019 – 2020

**Место расположения:**

город Богородицк,  
Тульская область, Россия

**Виды проведенных работ:**

- Анализ историко-культурного контекста.
- Градостроительный анализ.
- Архитектурное проектирование.
- Рабочее проектирование

**Заказчик:**

администрация города  
Богородицка при поддержке меценатов города

**Цель проекта:**

развитие исторического центра города

**Задачи:**

- Победа в конкурсе «Исторические города и малые поселения».
- Рабочее проектирование

**Совместно с:**

NEFA architects, ARTEZA, SNoU project



Развитие улицы Пролетарская также имеет важное социальное значение для развития Детского образовательного кластера ( ДК «Маруся», дворец творчества молодежи, ДЮСШ). Реконструируется существующая асфальтированная площадь, на ней создаются детские площадки для разных групп пользователей, решаются вопросы безопасности и комфорта.

Смысловым центром маршрута согласно проекту становится территория плотины, непосредственно примыкающая к усадьбе и парку. Она соединит Привокзальную площадь с усадьбой удобным пешеходным маршрутом. Воссоздаваемый на этом месте амфитеатр – главная театральная сцена города, а пейзажи городского пруда служат декорациями для плавающей сцены.

На входе променада, у автовокзала возводится интерпретация утраченного интерактивного объекта Болотова «Улитка» – это арт-объект для маленьких горожан и гостей «города-театра».

Променад имеет бельэтаж, партер у воды, ложи бенуара с качелями. Здесь же располагается оранжерея с болотовскими сортами яблонь (Андрей Тимофеевич прославился как агроном) и театральное кафе, в меню которого – любимые блюда Болотова.

За счёт благоустройства плотины и дамбы, создаётся не только качественная пешеходная связь усадьбы с городом от автовокзала, но и решаются задачи маркетинга территории, интерпретируя наследие А.Т.Болотова.

# Туристический и сервисный центр города Елизово

Победитель 2019 года в номинации  
«Малые города с населением 30-50 тыс. чел.»



**314 870 ЧЕЛ**  
КАМЧАТСКИЙ КРАЙ



**63 203 ЧЕЛ**  
ЕЛИЗОВСКИЙ РАЙОН



**39 198 ЧЕЛ**  
ГОРОД ЕЛИЗОВО

#### АЭРОПОРТЫ

- 10 - 16 полетов в неделю
- 5 - 9 полетов в неделю
- 3 - 4 полетов в неделю
- 1 - 2 полетов в неделю

#### МОРСКИЕ ПОРТЫ

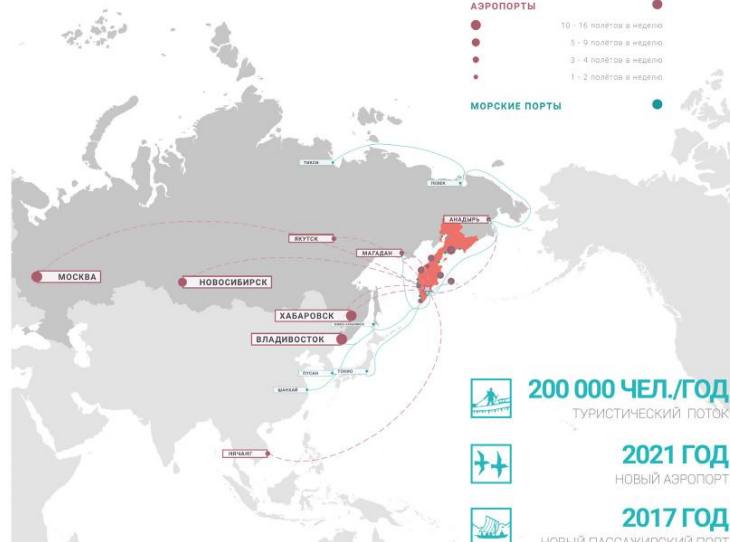
**200 000 ЧЕЛ./ГОД**  
ТУРИСТИЧЕСКИЙ ПОТОК



**2021 ГОД**  
НОВЫЙ АЭРОПОРТ



**2017 ГОД**  
НОВЫЙ ПАССАЖИРСКИЙ ПОРТ



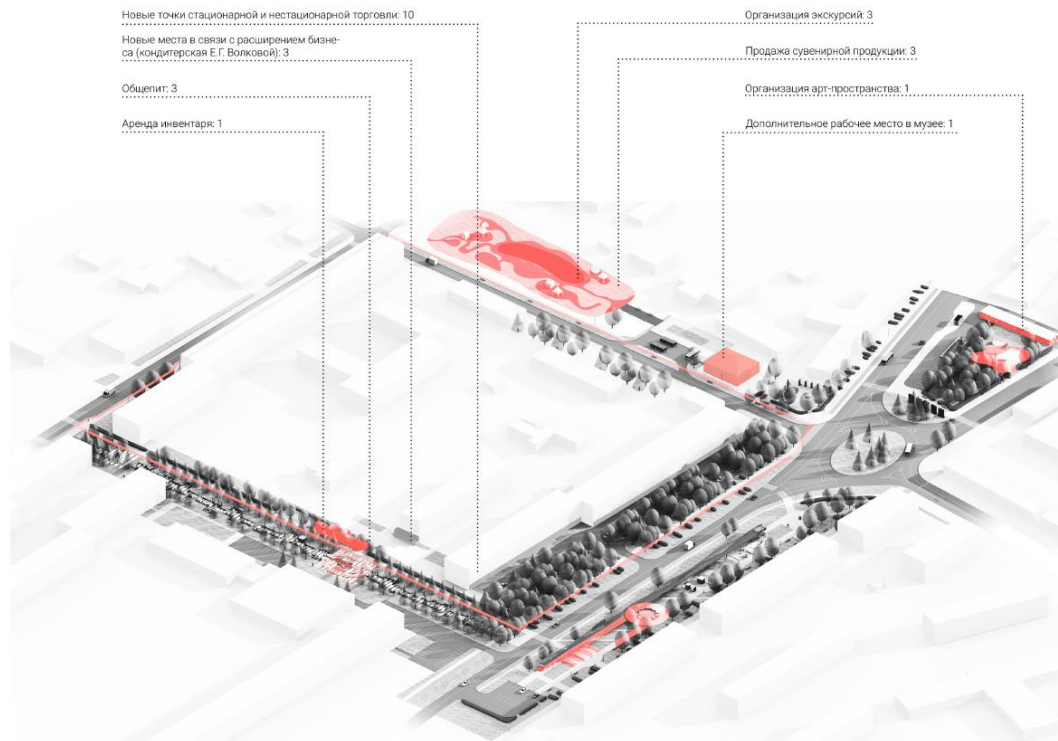
Проект-победитель Конкурса малых городов и исторических поселений Минстроя РФ 2019 в самой конкурентной номинации – «Города с населением 20–50 тысяч жителей». Проектно-консалтинговая компания «Новая земля» совместно с 8 Линией разработали проект развития центральной части г. Елизово – «ворот» Камчатки с расположенным поблизости международным аэропортом, ожидающим в 2021 году открытия нового современного терминала.

Проектируемый туристический маршрут объединяет рынок с местными морепродуктами, визит-центр Кроноцкого заповедника и

новый объект – интерактивный парк с воссозданными в натуральную величину историческими объектами местных народностей. Создание современного туристического комплекса активизирует местную предпринимательскую активность в сфере гостеприимства, сформирует рабочие места и принесет дополнительные доходы в бюджет города и региона.

Для горожан мы создаем единое пешеходное пространство, объединяющее скверы и улицы, на которых разместятся фермерский рынок, детские площадки и рекреационные объекты.





Новые точки стационарной и нестационарной торговли: 10

Новые места в связи с расширением бизнеса (кондитерская Е.Г. Волковой): 3

Общепит: 3

Аренда инвентаря: 1

Организация экскурсий: 3

Продажа сувенирной продукции: 3

Организация арт-пространства: 1

Дополнительное рабочее место в музее: 1

**ПРЕДПРИЯТИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА //**  
**КОНЦЕНТРАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ПО КАТЕГОРИЯМ**

## УСЛУГИ



### ТУРИСТЫ

В качестве услуг популярных среди туристов были выбраны отели, которые пользуются высоким спросом на сайте TripAdvisor и Booking. Этими сайтами туристы пользуются в первую очередь при выборе места жительства в городе.

### МЕСТНЫЕ ЖИТЕЛИ

Для выявления услуг популярных среди местных жителей, были проанализированы отзывы об организациях сферы услуг на сайтах 2ГИС и Яндекс. Самыми популярными услугами по результатам анализа стали салоны красоты.

## ПИТАНИЕ



### ТУРИСТЫ

Востребованность кафе и ресторанов среди туристов определялась количеством отзывов на сайте TripAdvisor, а также в зависимости от расположения их относительно отелей.

### МЕСТНЫЕ ЖИТЕЛИ

В качестве кафе популярных среди жителей города, были выбраны организации с большим количеством положительных отзывов на Яндекс и 2ГИС.

## ТОРГОВЛЯ



### ТУРИСТЫ

Центральный рынок обладает уникальным ассортиментом морских деликатесов характерным только для камчатского региона, при этом цены на продукцию ниже чем в Петропавловском-Камчатском. Это делает рынок привлекательным для туристов.

### МЕСТНЫЕ ЖИТЕЛИ

Объекты торговли востребованными у жителей города считаются торговые центры, в которых представлен большой ассортимент товаров повседневного потребления.

**Сроки проектирования:**  
2019

**Место расположения:**  
город Елизово,  
Камчатский край, Россия

**S = 12 га**

**Виды проведенных работ:**

- Анализ историко-культурного контекста.
- Градостроительный анализ.
- Архитектурное проектирование.
- Рабочее проектирование

**Заказчик:**  
администрация г. Елизово

**Цель проекта:**

развитие исторического центра города

**Задачи:**

- Победа в конкурсе «Исторические города и малые поселения».
- Рабочее проектирование

**Совместно с:**  
8 Линий

# Проект развития территории "Коломна – Зарайск – Луховицы – Озера"

В результате комплексного анализа территории было выявлено, что, несмотря на мощную промышленность (отгруженная продукция технологичной промышленности Коломны на 2017 г. составляет 123 млрд руб.), динамично развивающейся отраслью экономики территории является туризм. Коломна вошла в «Топ-3» городов Подмосковья, не имея в основе структуры туристического трафика религиозный туризм, в отличие от лидеров рейтинга г. Истра и г. Сергиев Посад. Маркетинг рассматриваемой территории в основном сформирован за счет бренда «Коломенская пастила», в основе успеха которого лежит профессиональная работа с историческим наследием.

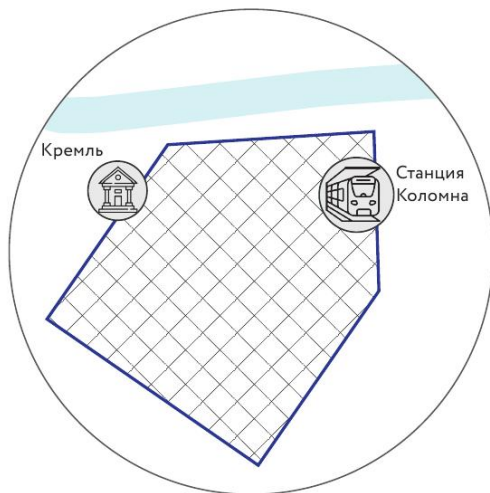
Основными объектами, генерирующими туристический трафик в Коломне, являются частные музеи. Несмотря на наличие Коломенского кремля (памятник федерального значения), государственные музеи, расположенные в нем, имеют значительно меньшие показатели посещаемости. В структуре бизнес-модели экономически эффективных частных музеев лежит сочетание нескольких составляющих: локальный исторический продукт или услуга, музейная экскурсия, историческая подлинность экстерьера и интерьера, история места, качество сервиса и маркетинга.

Туризм как отрасль современной экономики формирует новые качественные рабочие места с мультипликативным эффектом 1x5 и способствует удержанию и формированию качественного человеческого капитала, необходимого для устойчивого развития территории, в отличие от показателей отраслей промышленности и сельского хозяйства, где автоматизация производственных процессов замещает рабочие места и не создает новых качественных рабочих мест.

Города Коломна и Зарайск имеют уникальные ресурсы для дальнейшего развития территорий как исторических центров с объектами архитектурного наследия с высокой плотностью на гектар, что является необходимым ресурсом для развития культурного и городского туризма.

Соседние города Озера и Луховицы не имеют схожих параметров, но имеют интересные для туриста разнообразие и распределенные по территории турпродукты (агро- и гастротуризм, рекреационный и т.п.). Такие факторы, как единый рынок труда и сервисных функций, высокая транспортная доступность и наличие уникальных турпродуктов в каждом муниципальном образовании, позволяют формировать пользователю разнообразные туристические маршруты и получать эффекты всем муниципалитетам кластера.

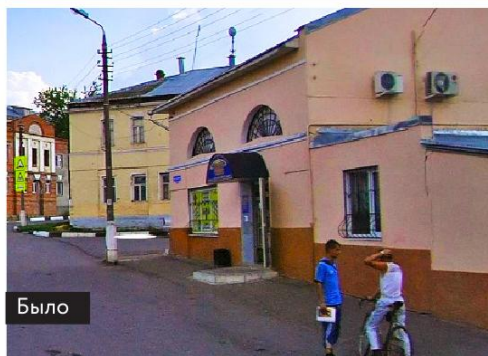
2009 г.



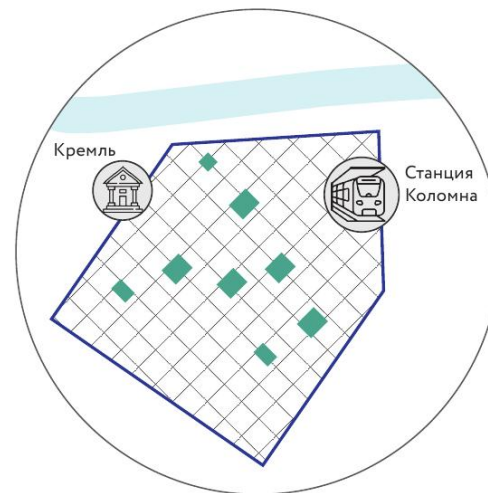
25 объектов сервиса

40 тыс. чел. в год

Выручка тур. индустрии: 0,13 млрд руб.



2018 г.



135 объектов сервиса

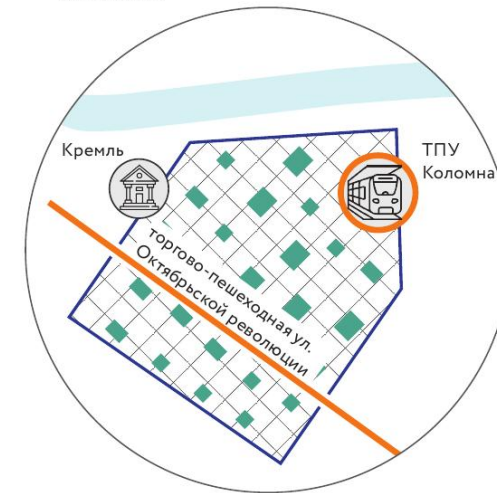
1200 тыс. чел. в год

Выручка тур. индустрии: 3,98 млрд руб.



2024 г.

государственные инвестиции (orange square) частные инвестиции (green square)



256 объектов сервиса

2000 тыс. чел. в год

Выручка тур. индустрии: 8,2 млрд руб.

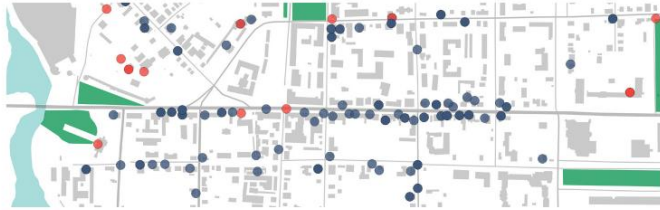


## Выявление потенциала улицы Октябрьской революции

### Объекты туристического сервиса



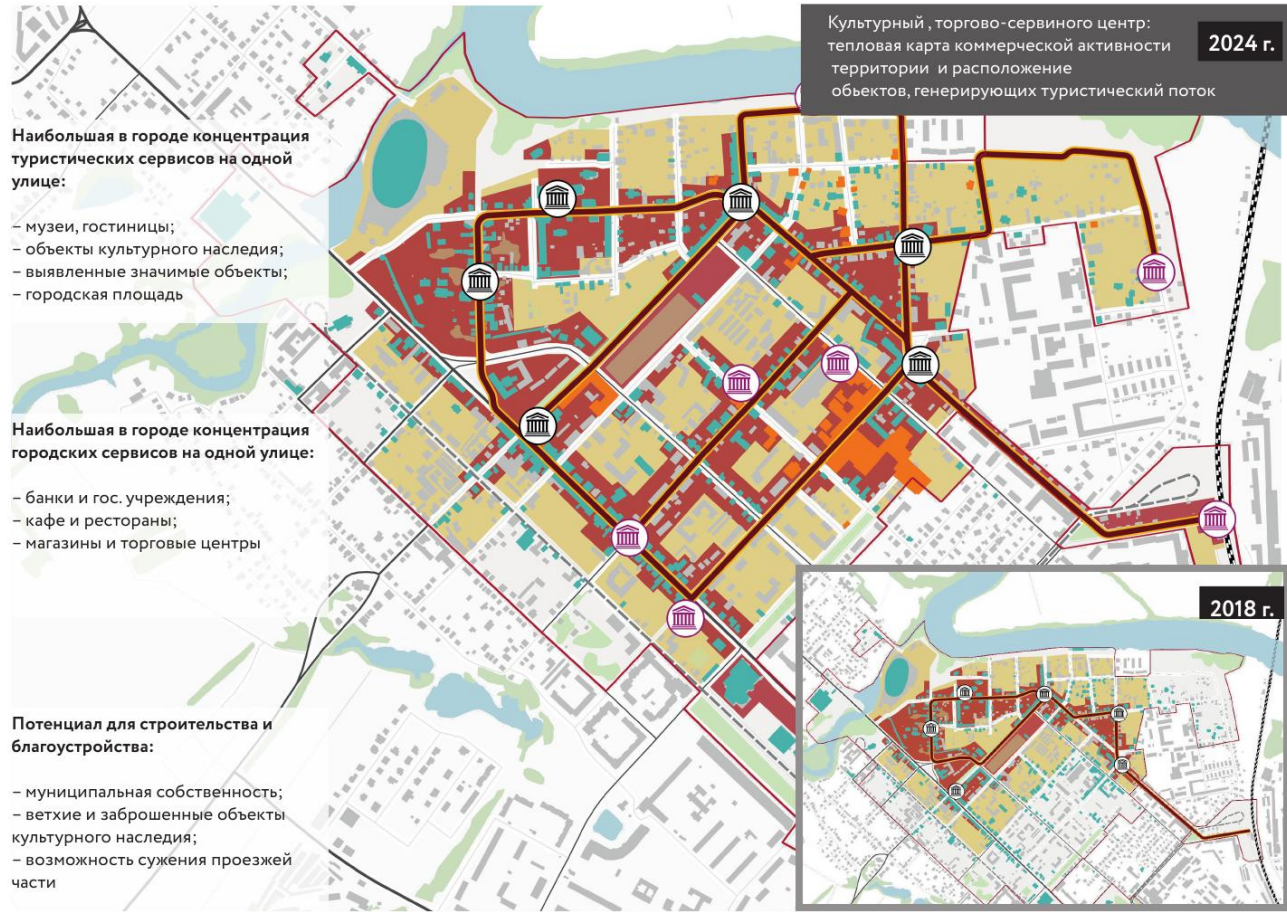
### Объекты городского сервиса



### Форма собственности на земельные участки



## Создание экономически эффективной улицы путем изменения ее профиля



### Цель проекта:

Создание культурного торгово-сервисного центра в городах Коломна и Зарайск с большим трафиком (более 2 млн чел.) для туриста и горожанина с высокой покупательной способностью (средний чек одного дня до 4000 руб.) за счет вовлечения в деловой оборот всей нежилой недвижимости исторических центров, который управляется по принципу модели торгового комплекса под открытым небом, где яркими арендаторами становятся частные музеи услуг и продуктов, трафик которых используют объекты торговли и сервиса.

### Задачи:

- Развитие пешеходной среды в зоне исторического центра через расширение тротуаров и стратегии парковки туристического и индивидуального транспорта.
- Активация ж/д сообщения по маршруту «Коломна-Зарайск», строительство турвокзалов и запуск туристического поезда.
- Маркетинг территории: событийная программа; навигация; создания представленности турпродуктов в местах пребывания целевой аудитории (парки, торговые комплексы) на территории Москвы.
- Получение региональной поддержки в виде субсидий на реставрацию ОКН и предоставление льготных кредитов для предпринимателей, задействованных в туристической сфере.

- Важные показатели проекта:**
- Маятниковая миграция в Москву 14,8% от населения Коломны.
  - Существующий туристический трафик 2018 г.: Коломна – 1,2 млн чел, Зарайск – 0,1 млн чел.
  - Средний чек туриста одного дня составляет 3000 руб.
  - Москвичи – 80% от всего турпотока.
  - Прогнозный трафик на территории исторического центра в 2023 г. после реализации проектов развития составит: Коломна - 2 млн чел, Зарайск - 0,3 млн чел.
  - Налоговые поступления в бюджет Коломны за 5 лет – более 1 млрд руб. (ROI 333%).
  - Выручка Музея Калача (площадь 100 кв. м) – 40 млн руб. (дальнейший рост ограничивается емкостью объекта: 190 тыс. чел. посетителей в 2017 г. (экскурсант + покупатель)).
  - Динамика выручки качественных проектов одной модели (музей+продукт) составила +100% за год.
  - До 50% туристов выбирают ж/д сообщение

Сроки проектирования и реализации:

2018 – 2023

Место расположения:  
г. Коломна

Виды работ:

- Экономика.
- Социология.
- Анализ рынка.
- Консалтинг.
- Городское планирование.
- Транспорт.
- Архитектурное проектирование.
- Маркетинг

Цель проекта:

достижение измеримых показателей роста экономики

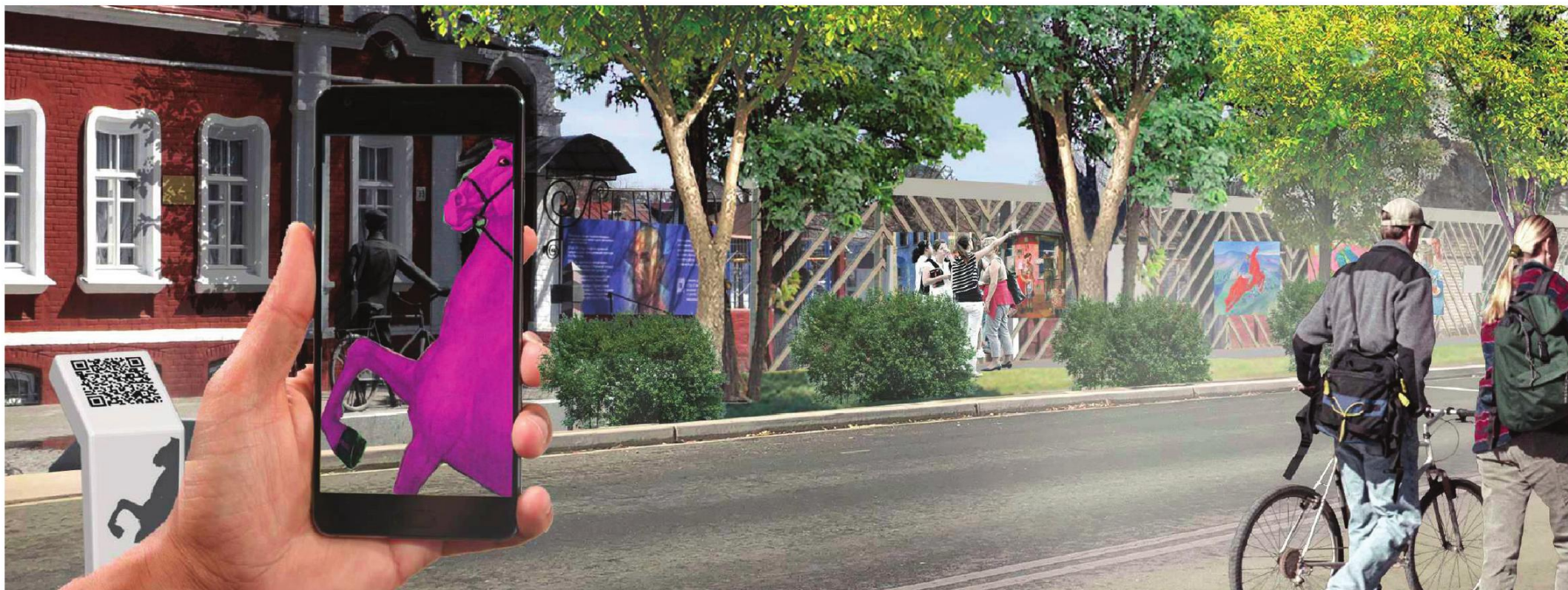
Заказчик:

правительство Московской области, школа управления «СКОЛКОВО»





# Конкурс «Исторические поселения и малые города»: концепция благоустройства центральной части города Хвалынска



## КОМПОНЕНТЫ МЕСТНОЙ ИДЕНТИЧНОСТИ



КОНЬ

ПЛЕНЕРЫ



ЯБЛОКО  
СОК



МЕЛ  
СОСНЫ  
ВОЛГА



РЕЗЬБА  
ПЛОТНИКИ  
КРАЛЕЧКИ

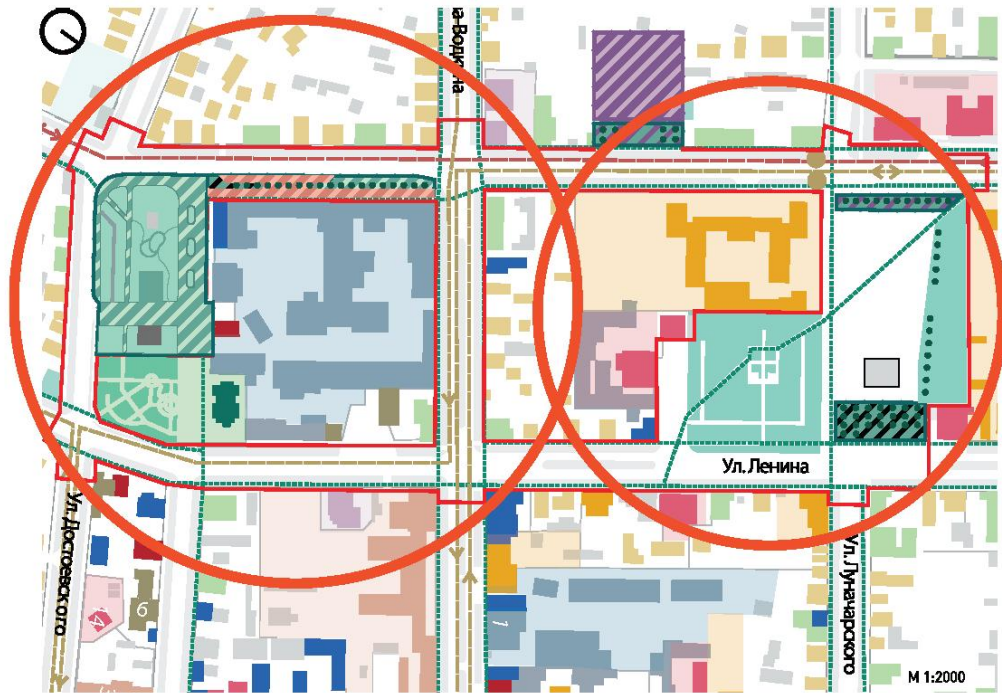
НАЛИЧНИК



САД ХРАМОВ  
ПЕЩЕРА

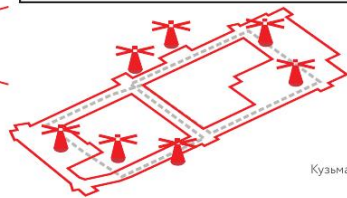
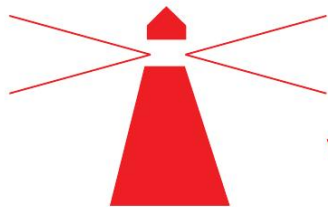
В рамках проекта объектом проектирования является комплексное благоустройство общественной территории. Границы проектирования лежат вокруг двух кварталов в культурно-историческом центре города Хвалынска и включают в себя важные транзитные оси — участки улиц Луначарского, Петрова-Водкина и Достоевского, которые выходят на набережную р. Волги. К ним примыкают и входят в границы проектирования крупные общественные пространства, являющиеся важными культурно-туристическими центрами притяжения: главная городская площадь, сквер с памятником

Борцам Революции со стороны ул. Луначарского и парк с новым сквером у храма Крестовоздвижения на ул. Достоевского. В результате анализа территории было выявлено, что городская площадь активно используется для различных мероприятий, в том числе именно на ней проходят знаменитые Хвалынские пленеры. А также выяснилось, что новый сквер у Крестовоздвиженской церкви со стороны ул. Достоевского уже успел полюбить жителей и гостей города и становится новой достопримечательностью, своеобразной фотозоной.

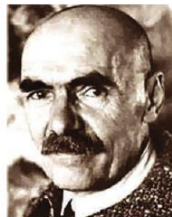


- |  |   |   |
|--|---|---|
| <span style="color: red;">■</span> Административные объекты      | <span style="color: brown;">■</span> Объекты обслуживания                   | <span style="color: purple;">■</span> Проектируемые учреждения культуры                   |
| <span style="color: orange;">■</span> Образовательные учреждения | <span style="color: blue;">■</span> Производственно-складские объекты       | <span style="color: green;">■</span> Проектируемые объекты рекреации                      |
| <span style="color: yellow;">■</span> Объекты здравоохранения    | <span style="color: lightblue;">■</span> Пустующие объекты                  | <span style="color: red;">■</span> Проектируемые объекты обслуживания внешнего транспорта |
| <span style="color: pink;">■</span> Объекты культуры             | <span style="color: lightgreen;">■</span> Многоквартирные жилые дома        | <span style="color: green;">■</span> Пешеходные связи                                     |
| <span style="color: lightgreen;">■</span> Объекты рекреации      | <span style="color: yellowgreen;">■</span> Жилая застройка усадебного типа  | <span style="color: orange;">■</span> Маршруты городского автобуса № 1                    |
| <span style="color: red;">■</span> Объекты общественного питания | <span style="color: darkgreen;">■</span> Культовые объекты                  | <span style="color: yellowgreen;">■</span> Маршруты городского автобуса № 2               |
| <span style="color: blue;">■</span> Объекты торговли             | <span style="color: red;">■</span> Объекты обслуживания внешнего транспорта | <span style="color: red;">■</span> Маршруты междогородного автобусного сообщения          |
|  |   | <span style="color: red;">■</span> Граница проектирования                                 |

Северная часть города называется МАЯК. Здесь была башня со всегдашним сторожем, который и следил за Заволжьем. При замеченной опасности на башне зажигался костер и бился набат. Работавшие в полях мужики бросали работу и верхами мчались к родным избушкам и вставали на защиту животов своих.



Кузьма Сергеевич Петров-Водкин  
"Хлыновск", 1930 год



В ходе предпроектного исследования выявлены также недостатки территории:

- отсутствие необходимой инфраструктуры;
- недостаточно комфортная среда для пешеходов;
- недостаточный уровень освещенности;
- отсутствие качественных зон отдыха;
- невозможность демонстрации ряда исторических объектов и артефактов в связи с их утратой;
- отсутствие необходимых для

туристической привлекательности компонентов.  
Целью проектирования являлось устранение недостатков территории и повышение ее туристической и экономической привлекательности. Для решения поставленной цели были выбраны следующие решения:

- разведение пешеходных и автомобильных потоков, создание безбарьерной среды с приоритетом на пешеходов;
- повышение качества освещения и подсветки фасадов.

Сроки проектирования:

2018 – 2019

Место расположения:

г. Хвалынский

S = 12 га

Виды проведенных работ:

- Анализ историко-культурного контекста.
- Градостроительный анализ.
- Архитектурное проектирование.
- Рабочее проектирование.

Заказчик:

администрация  
г.Хвалынска

Цель проекта:

развитие исторического центра города

Задачи:

- Победа в конкурсе «Исторические города и малые поселения».
- Рабочее проектирование

Проектирование:  
SNOU project

# Дизайн-код и стандарты благоустройства г. Новотроицка

В 2017 году был разработан и презентован колористический мастер-план – регламент цветового и архитектурного оформления фасадов, дизайна улиц и общественных пространств города, размещения рекламных и информационных конструкций объектов торговли и услуг.

Анализ архитектурного контекста города лег в основу классификации зданий, улиц и общественных пространств в зависимости от их места в планировочной структуре и особенностей восприятия. В результате качественных интервью и визуального обследования удалось зонировать город по типологии зданий, кварталов и улиц. Также для каждого из зданий было выделено до 11 архитектурных элементов (крыша,

карниз, входная группа, цоколь, лестница и т.п.) и подобраны уникальные цветовые сочетания для каждой зоны.

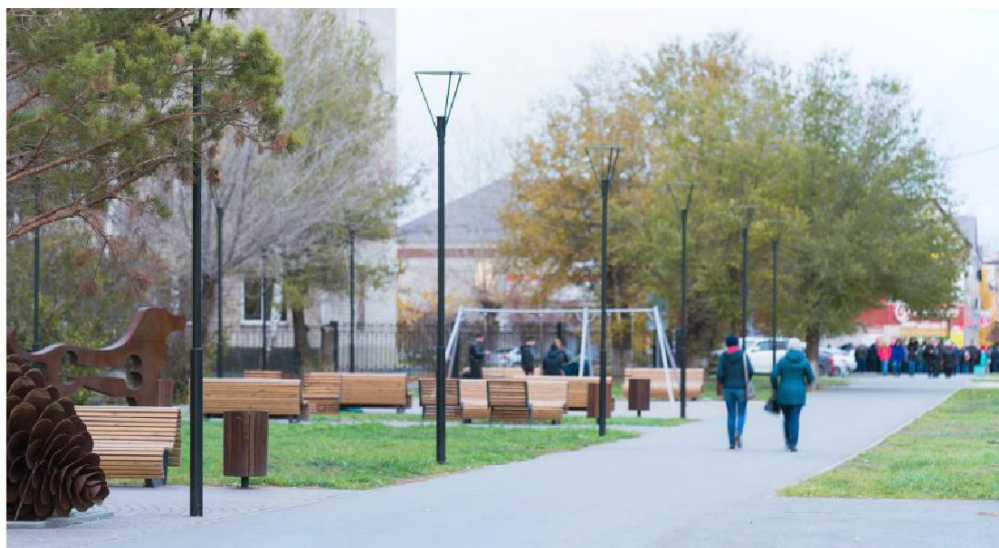
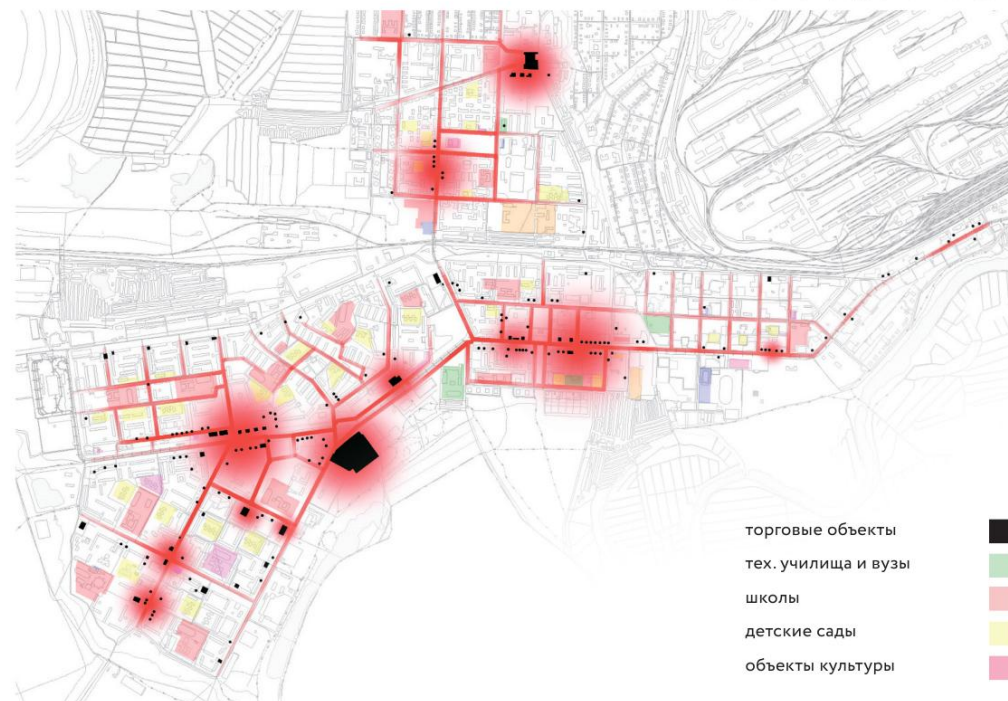
Регламент наружной рекламы и оформления фасадов объектов торговли и услуг (дизайн-код) затрагивает все информационные и рекламные носители, расположенные на фасадах, в витринах и в непосредственной близости от фасадов. Целью разработки регламента является упорядочение информационных носителей, создание лаконичного и стилистически грамотного дизайна вывесок, табличек и стендов, трансляция понятного сообщения для потенциальных пользователей, покупателей и посетителей.

Дизайн-код дает инструменты

для создания лаконичных и стилистически гармоничных элементов информационного оформления, построения иерархии, определения размеров и мест размещения, рассчитанных относительно архитектурных элементов и пропорций каждого фасада. Чем проще сообщение и строже дизайн вывески, тем больше внимания потенциального клиента она притягивает.

Колористические паспорта готовятся администрацией Новотроицка для зданий, строений, сооружений, фасады которых подлежат ремонту. Колористические решения фасадов на объекты нового строительства и реставрируемые объекты являются разделом рабочей документации по проектированию объекта.

Схема пешеходной активности



Улица Советская (реализация), 2018 г.



Стандарты благоустройства улиц

# Реконструкция улицы Советская: “Пешеходная улица”

Концепция развития ул. Советская

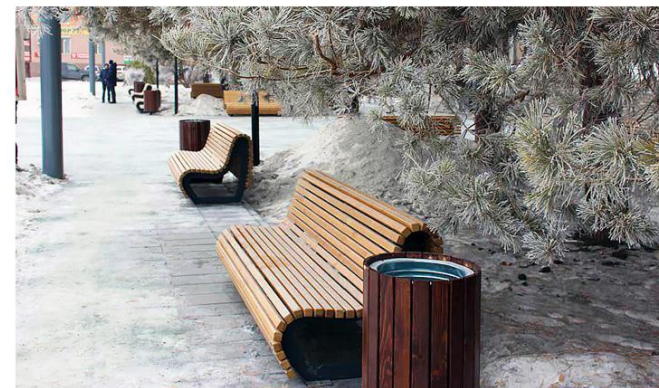


В 2017 году была запущена реконструкция улицы Советской – важнейшего транспортного и пешеходного коридора с ключевой сервисной и торговой инфраструктурой. Компания “Новая земля” выбрала для пилотного проекта самую загруженную ее часть.

Работа наших социологов и архитекторов помогла определить проблематику улицы: хаотичная парковка, небезопасные остановки общественного транспорта, беспорядочное оформление фасадов и слабое освещение. В результате работ была сформирована концепция проекта, основанная на принципе “лес приходит в

город”. Этот подход подразумевает использование природных элементов (деревя, камня и воды) и увеличение количества зеленых зон. С помощью ландшафтного дизайна и озеленения улица делится на зоны с различными функциями, что позволяет пешеходам идти, отдыхать или ожидать транспорт в безопасности и в естественной тени деревьев.

Реконструкция Советской улицы финансируется совместно холдингом “Металлоинвест”, федеральным правительством и городской администрацией. Окончание работ запланировано на 2018 год.



Улица Советская (реализация)

Сроки проектирования и реализации:

2014 – по настоящее время

Место расположения:  
г. Новотроицк,  
Оренбургская область,  
Россия

S = 352,34 кв. км

Виды работ:

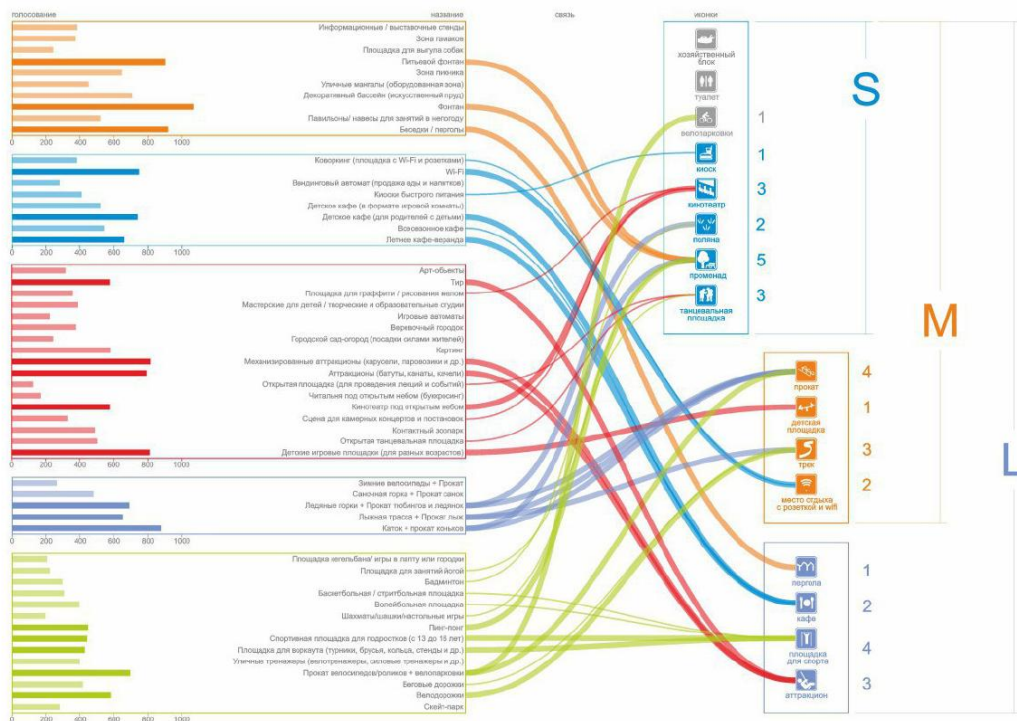
- Визуальный анализ.
- Социологическое исследование.
- Финансово-экономическое моделирование.
- Комплексный анализ территории.
- Разработка рекомендаций по управлению территорией.
- Проектирование стадий Концепция, Проект и Рабочая документация.
- Проект реконструкции и функционального зонирования ул. Советская.
- Колористический мастер-план.
- Формирование рекомендаций по дизайну.
- Регламентация фасадных вывесок

Заказчик:

ОАО «Холдинговая компания «Металлоинвест», администрация города Новотроицка

Совместно с:  
SNOU project

# Центральный парк, г. Новотроицк: “Парк мечты”



Функционально-сервисная модель парка

Городской парк Новотроицка – основное общественное пространство города. В 1990-е годы парк не имел качественного управления и программы развития, что привело к значительному снижению популярности парка среди горожан.

Цель проекта развития городского парка – разработка концепции и проектной документации на основе социологического анализа. Были проведены онлайн-опрос и анализ конкурентного предложения. На их основе была разработана функционально-экономическая

модель парка, обеспечивающая гарантированный спрос со стороны жителей и создающая условия для развития малого бизнеса в городе. Данная модель рассчитана с учетом капитальных инвестиций в строительство и реконструкцию, операционных расходов на поддержание работы парка и доходов от предоставления услуг. На основе концепции разработана проектно-сметная документация.

Ключевая задача проекта – сохранить исторический облик парка, его классическую планировку и облик архитектурных

объектов. Главный вход в парк будет оборудован пандусами для маломобильных групп населения. Сохраняемые павильоны будут реконструированы и адаптированы под актуальные виды использования, включая выставочные, образовательные и культурно-массовые события. Новые павильоны, согласно проекту, будут возведены из энергоэффективных и в то же время экономичных конструкций, что снизит и капитальные, и операционные издержки. Существующая инфраструктура, инженерные сети и зеленые насаждения по



Соучастие горожан в проектировании парка

Располагаясь в историческом центре города и соседствуя с территорией стадиона «Металлург», парк имеет потенциал концентрировать в себе сервисную функцию, сопровождающую общегородские вело-, беговые и лыжные маршруты.

Основой предлагаемой ландшафтно-планировочной концепции парка является сохранение существующей регулярной структуры парка, которая задана системой основных аллей и насаждений. Данный подход позволяет одновременно оптимизировать расходы на реконструкцию и демонтаж существующей инфраструктуры, а также сохранить исторический облик территории. Функциональная программа и типология услуг парка, в свою очередь, основана на результатах интернет-опроса (см. стр.14 -15), проведенного среди горожан г. Новотроицк на предварительном этапе проекта. Принятая функциональная модель предполагает создание сервисов, ориентированных на все возрастные и социальные группы населения. Отличаясь по интенсивности активностей, качественным характеристикам, функциональным требованиям, а

также преобладающим группам пользователей, выявленные сервисы формируют в рамках ландшафтно-планировочной концепции отдельные функциональные зоны, в т.ч.:

- центральную зону, которая является ядром парка и содержит в себе основные коммерческие услуги (кафе, прокат спортивного инвентаря, информационный павильон и др.);
- территорию активного отдыха, которая содержит в себе многофункциональную спортивную площадку для игровых видов спорта;
- зону для детей и семейного отдыха, в границах которой находится детская площадка и фруктовый сад;
- территорию кинотеатра;
- хозяйственную зону.

Система пешеходно-тропиночной сети основывается на существующем каркасе аллей и дорожек и задает регулярную структуру новому парку. Центральные маршруты и аллеи модернизируются (изменение профиля существующих покрытий), асфальтовое покрытие сохраняется.

## Генеральный план парка



Центральный парк г. Новотроицка (фото реализации)

**Сроки проектирования и реализации:**

2014 – по настоящее время

**Место расположения:**  
г. Новотроицк,  
Оренбургская область,  
Россия

**S = 352,34 кв. км**

**Виды работ:**

- Визуальный анализ.
- Социологическое исследование.
- Финансово-экономическое моделирование.
- Комплексный анализ территории.
- Разработка рекомендаций по управлению территорией.
- Проектирование стадий Концепция, Проект и Рабочая документация.
- Проект реконструкции и функционального зонирования ул. Советской.
- Колористический мастер-план.
- Формирование рекомендаций по дизайну.
- Регламентация фасадных вывесок

**Заказчик:**

ОАО «Холдинговая компания «Металлоинвест», администрация города Новотроицка

## ВДНХ: анализ пешеходных и транспортных потоков, система навигации

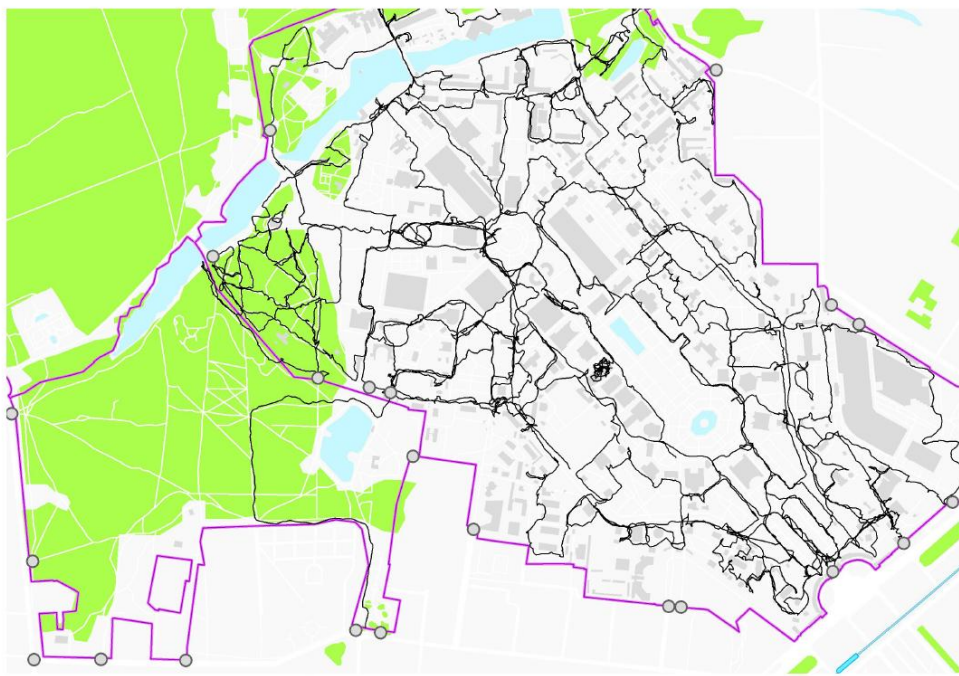
Комплекс ВДНХ, один из памятников советского градостроительства и архитектуры в Москве, сегодня возвращает свою значимость в качестве культурно-выставочного центра и рекреационной зоны общегородского масштаба. Разработка системы навигации для территории ВДНХ требует особого аналитического подхода и использования специальных инструментов пространственного и полевого анализа.

В процессе работы были собраны данные по существующей системе доступности территории и режимам функционирования комплекса, обоб-

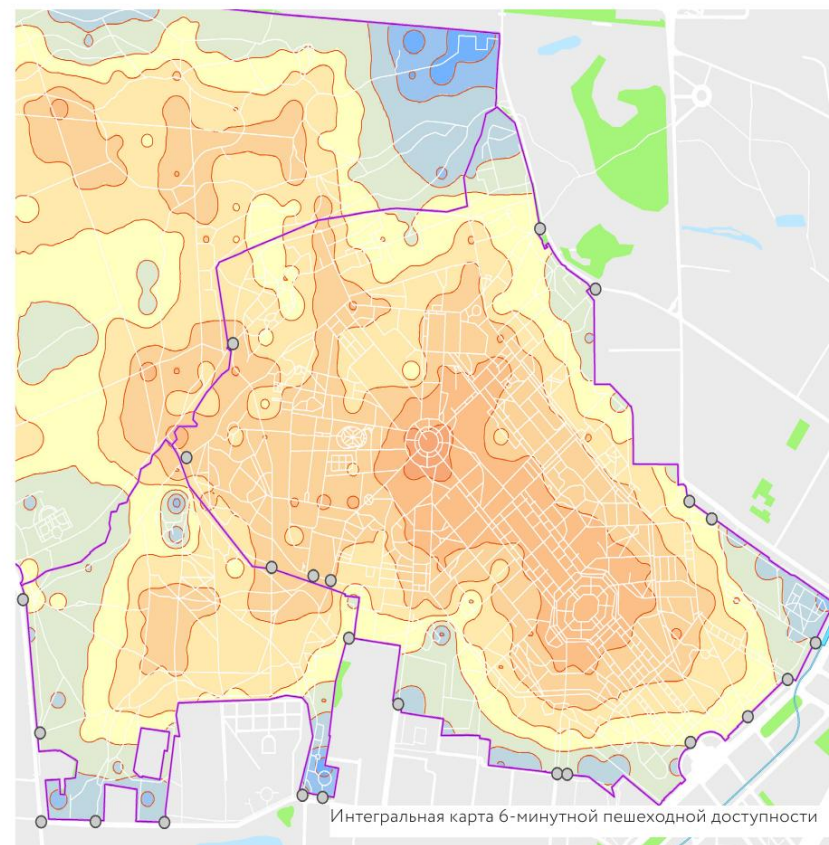
щена информация об объектах историко-культурного наследия, проведено социологическое исследование предпочтений посетителей парка. При моделировании пешеходной и транспортной доступности использовались две методики. Первая предполагает определение доступности зон и объектов в течение различных временных интервалов. Вторая методика основана на расчете показателей связности, интегрированности и топологической предпочтительности отдельных участков дорожно-тропиночной сети. Сопоставление полученных картосхем позволяет выделить главные и второстепенные элементы

сети, отметить отрезки, обладающие потенциалом "связки" с точки зрения топологических особенностей.

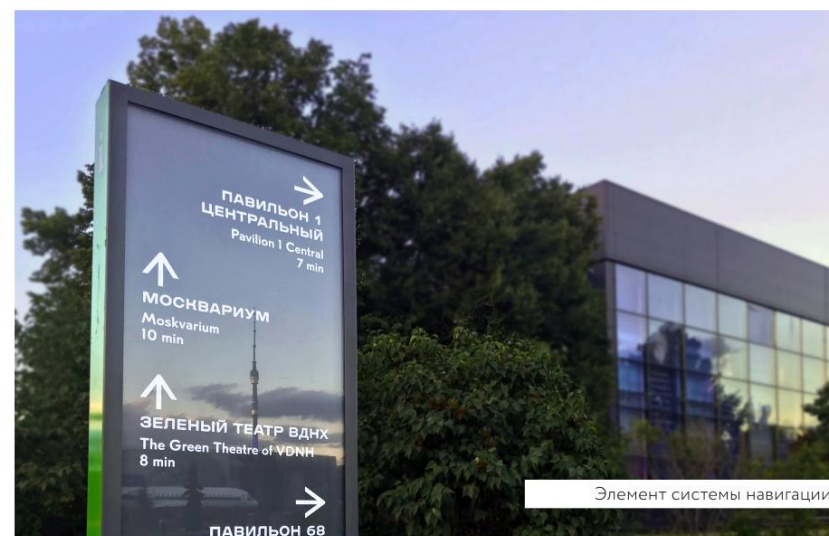
Разработанная иерархия объектов и отдельных зон парка, участков дорожно-тропиночной сети стала основой для формирования принципов размещения элементов навигации. Предложено размещение трех типов элементов, ориентирующих посетителей как по всей территории парка и ближайшим окрестностям, так и указывающих направления на отдельные объекты.



Трекеры посетителей территории парка ВДНХ



Интегральная карта 6-минутной пешеходной доступности



Элемент системы навигации

Сроки проектирования и реализации:

2015

Место расположения: район Останкинский, СВАО, Москва

S = 237,5 га

Виды работ:

- Сбор и анализ данных по существующему использованию паркового комплекса.
- Разработка модели транспортной и пешеходной доступности.
- Проведение социологического опроса

Заказчик:

частный

Цели проекта:

- Формирование принципов размещения навигационных объектов по территории и вокруг ВДНХ.
- Подготовка рекомендаций к содержанию носителей навигационных объектов

Совместно с:

Высшая школа урбанистики НИУ ВШЭ

# Развитие туризма национально парка "Себежский". Создание маршрута с "дополненной реальностью" – "мосты времени"



Сроки проектирования:  
2013

Место расположения:  
Национальный парк  
«Себежский», Псковская  
область, Россия

S = 50 021 га

Виды работ:

- Архитектурно-градостроительное исследование территории.
- Анализ историко-культурного и историко-архитектурного контекста.
- Разработка сценарной модели.
- Разработка архитектурно-планировочной концепции

Заказчик:

ООО «Экоцентр  
«Заповедники», ФГБУ  
«Национальный  
парк «Себежский»  
(Министерство природных  
ресурсов и экологии  
Российской Федерации)

Цель проекта:

разработка сценарной  
и архитектурно-  
планировочной концепции  
экологического маршрута  
национального парка

Совместно с:

SNOU project

В составе Программы приграничного сотрудничества Эстония-Латвия-Россия в рамках Европейского Инструмента Соседства и Партнерства был инициирован проект развития системы экскурсионных маршрутов Национального парка «Себежский».

В рамках проекта была разработана концепция, основанная на предоставлении посетителям полной информации о территории в наиболее адаптивном и динамичном формате. Концепция базируется на двух основных принципах: сохранении уникального ландшафта и создании

интересной, трансформируемой программы для посетителей. Комплексный сценарий восприятия информации посетителями парка включает несколько взаимосвязанных слоев, как физических, так и виртуальных:  
– Природно-экологический - это уникальный ландшафт национального парка «Себежский», включающий лесной массив, рассеченный структурой существующих просек и полей, а также несколько пресноводных озер. В рамках проекта природный контекст сохраняется в своем естественном состоянии и становится основным экскурсионным

объектом.  
– Архитектурный – это система проектируемых объектов, расположенных по линии экскурсионного маршрута. Данные объекты – мосты, маркирующие движение экскурсии и выполняющие функцию видовых площадок. Они дают возможность посмотреть по-новому на уникальный ландшафт, а также активировать взаимодействие с дополненной реальностью.  
– Виртуальный слой дополненной реальности – цифровая технология, позволяющая увидеть на экране планшета или телефона динамические трехмерные модели соответствующих исторических эпох, наложенные на изображение определенных точек существующего ландшафта.





# Стратегия развития общественных пространств города Люберцы

Существующее состояние системы общественных пространств города Люберцы характеризуется отсутствием разнообразия форм возможной активности, а также недостаточным качеством благоустройства, отсутствием знаковых центральных пространств. Несмотря на большое количество потенциальных для развития рекреационных зон, в городе существует недостаток парковых пространств, а также дефицит пространств «среднего уровня», обусловленный фрагментированностью территории большим количеством промышленных территорий и другими ограничениями.

В условиях существующих бюджетных ограничений важной задачей является концентрация городских затрат на благоустройство для реализации комплексных решений по развитию наиболее важных общественных пространств города. Территории первоочередного развития были определены в рамках проведенного специалистами компании «Новая земля» комплексного анализа планировочной структуры города, а также социологического исследования. Разработанная стратегия развития общественных пространств определяет территории

с различными стандартами благоустройства и функционального наполнения.

На основе стратегии разработана программа комплексного благоустройства с планом-графиком реализации в соответствии с бюджетными ограничениями муниципалитета и возможностями привлечения средств из внебюджетных источников.

По всем территориям первоочередного развития, реализация проектов которых предполагается в ближайшие несколько лет, совместно с профильными департаментами города были подготовлены технические задания на архитектурно-планировочные проектные работы. Также на основании разработанной специалистами компании «Новая земля» концепции развития общественных пространств в масштабе города были подготовлены рекомендации по корректировке документов территориального планирования муниципального образования в рамках мер, касающихся развития улично-дорожной сети, территорий общего пользования и дворовых пространств.



Сроки проектирования и реализации:

2014 – 2015

Место расположения:  
г. Люберцы, МО, РФ

S = 4468 га

Виды работ:

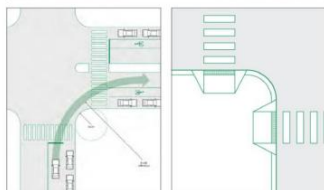
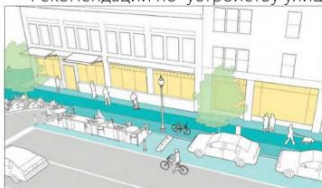
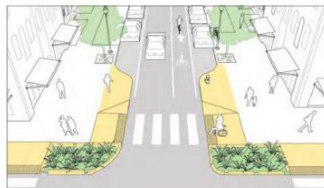
- Социология.
- Комплексный анализ территории.
- Разработка концепции системы общественных пространств города и стратегии их развития.
- Программы комплексного благоустройства города.
- Разработка технического задания на архитектурный проект общественных пространств города

Заказчик:

ГУАиГ МО,  
администрация мун.  
образования «Городское  
поселение Люберцы»

Совместно:  
SNOU project

Рекомендации по устройству улиц



# Закрытый международный конкурс на проект комплексного благоустройства района Тушино

Победитель конкурса



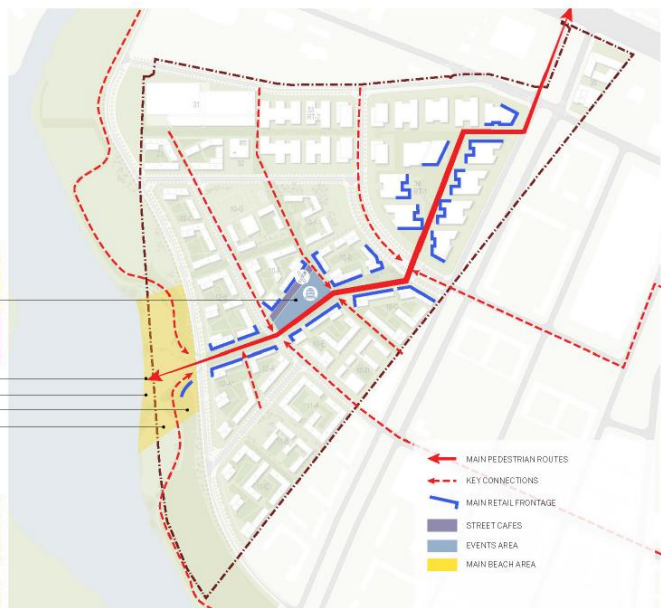
Проект «Тушино», один из крупнейших проектов мультифункциональных комплексов в границах Москвы, имеет возможность стать примером зеленого района мирового уровня, основанного на гармоничной интеграции архитектуры и ландшафта. Тушино – это жилой район с ярким общественным пространством, имеющий прямой выход на набережную.

Продвигаемый Vi Holding Development, ключевым инвестором проекта, имеющим права на разработку участка, парк станет фундаментальным элементом трансформации всего Тушинского полуострова. Вместе с ранее реализованным проектом стадиона «Спартак», станциями метро и реконструированными автомагистралями, проект имеет большой потенциал для того, чтобы

стать новой точкой концентрации городской активности в Москве.

Занимая территорию возвышенности на берегу Москвы-реки, находясь в непосредственной близости с крупным городским лесопарком в близлежащих районах и не имея объектов промышленного производства вблизи, объект имеет большой потенциал стать экологически чистым районом.

Наше проектное предложение учитывает все эти аспекты и предусматривает создание нового ландшафта, который соответствует амбициям района. Место, где природа родной реки встречается с оживленным городским ландшафтом, создает уникальную оживленную среду и новое направление для всей Москвы.



Тушино. Парк "Центральная аллея"

«Центральная зона»



Сроки проектирования:  
2018

Место расположения:  
район Тушино,  
СЗАО, Москва

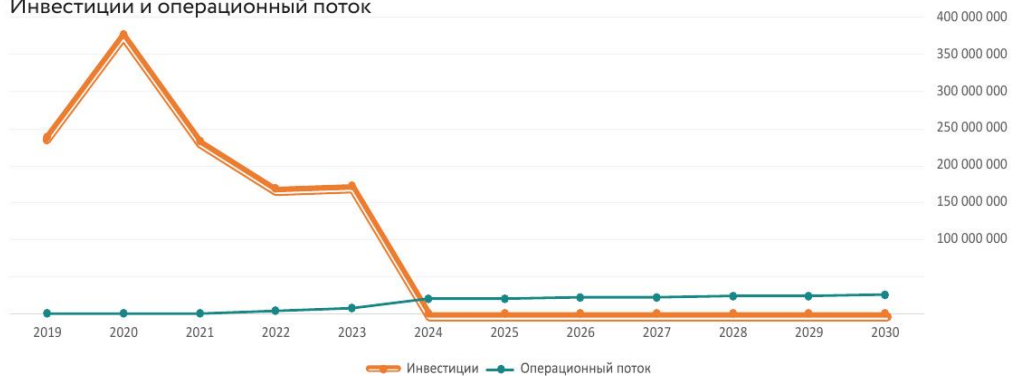
S = 23,1 га

Заказчик:  
ООО «Ви Холдинг  
Девелопмент»

Цель проекта:  
создание дополнительной  
стоимости продукта  
девелопмента за счет  
эффективной стратегии  
благоустройства

Совместно с:  
West 8

Инвестиции и операционный поток



Стратегия оптимизации расходов

**Строительные работы**

В рамках проекта благоустройства предполагается создание искусственных холмов, что подразумевает обширный ряд мероприятий, связанных с организацией земляных работ. Оптимизировать расходы по статье «закупка и транспортировка земли» позволит использование объемов земли, выемка

которых осуществляется на предыдущих этапах строительства.

**Местное производство**

Оптимизировать расходы на строительство и благоустройство территории позволит сотрудничество с предприятиями, расположенными в пределах Центрального федерального округа РФ. В частности,

сотрудничество по вопросам закупки строительных материалов, а также элементов озеленения и малых архитектурных форм.

**Ландшафтные решения**

Организация естественного отвода ливневых вод позволит сократить расходы на обустройство инженерной системы ливневой канализации.

# Международный закрытый конкурс на разработку мастерплана территории "Рублево-Архангельское". Мастер-план "Smart City".



Весной 2018 года Сбербанк России организовал закрытый международный конкурс, в котором участвовали 5 ведущих архитектурных и планировочных бюро. «Новая земля» в консорциуме с Hiroki Matsuura и бюро LLC "Apex project bureau" приняли участие в данном конкурсе, взяв на себя реализацию концепции умных решений, транспортное планирование и разработку финансово-экономической модели.

В рамках проекта территория рассматривалась не только как объект девелопмента для застройки жильем и коммерческой недвижимостью, а как территория нового уникального экономического роста.

Умный город в мировом масштабе – это рынок SMART-решений, который растет на 20-30% год. Таким образом, целью проекта стало создание самодостаточной территории, которая генерирует экономическую

деятельность. Более того, взяв позицию Сбербанка за основу и рассматривая территорию как ресурс развития, было предложено, во-первых, создать инфраструктуру для выращивания компаний в сфере smart-технологий, начиная от университетов, инкубаторов, заканчивая полной поддержкой малого и среднего бизнеса. Во-вторых, создать уникальный полигон для обкатки инновационных решений в реальных условиях города.

Сбербанк Smart Сити находится на западе Москвы на берегу Москвы-реки и доступен всем видам транспорта, движение которого осуществляется из центральной части города: автомобильному, автобусному, речному и метро.

Основная идеология системы – создание инфраструктуры для возможности гибкой настройки наземного городского общественного транспорта.

Инфраструктура состоит из участков улично-дорожной сети, подготовленных для движения общественного транспорта; остановочных пунктов и отстойно-разворотных площадок. Практически все маршруты предполагается обслуживать автобусами большой и особо большой вместимости.



Для лучшего обслуживания территории предполагается возможность создания отдельного маршрута движения на юг, к району менее плотной застройки. Этот маршрут обслуживается автобусами малой вместимости и производит остановки в местах, не запрещенных ПДД. Фазы запуска тех или иных участков автобусных маршрутов выбраны сообразно фазированию застройки и наличию отстойно-разворотных площадок. На первой фазе запускаются маршруты от Новорижского шоссе к отстойно-разворотным площадкам у будущей железнодорожной станции в юго-западной части территории.

При этом главной особенностью района можно считать его расположение в ценной природной зоне Москвы. Сбербанк Smart Сити выигрывает от соседства с чистой речной водой Москвы-реки с запада и от погружения в лучшую естественную среду Москвы.

На второй фазе запускаются маршруты по мосту через Москва-реку, появляется возможность спрямления маршрута через площадь. На третьей и четвертой фазе продолжается развитие охвата территории маршрутами автобусов сообразно осваиваемой территории.

Финансовый результат проекта показывает целесообразность его реализации. IRR по FCFF на уровне около 20% является привлекательным для проектов такого масштаба и продолжительности. Длительный срок окупаемости (11 лет) связан с отсутствием кредитного рычага и может быть существенно оптимизирован.

В рамках финансовой модели произведен расчет эффективности для каждой фазы проекта в отдельности. Отличительной особенностью успешного фазирования является экономическая эффективность каждой фазы в отдельности (расчетные таблицы CF в модели).

Фазы 1-3 являются самостоятельно успешными проектами (при условии, что на фазу 1 выпадает существенная нагрузка по инфраструктуре).

Фаза 4 показывает несколько худшие результаты, что вызвано существенной долей социальных объектов и благоустройства. Также отдаленность старта фазы 4 приводит к тому, что описанный выше консервативный подход (темп роста расходов выше, чем темп роста доходов) оказывает на нее наибольшее давление.

### Распределение жилых площадей по классам



- Комфорт Comfort
- Бизнес Business
- Премиум Premium
- Таунхаусы Townhouse



Сроки проектирования:

2018

Место расположения:

г. Москва

S = 460 га

Виды работ:

- разработка перечня предложений
- умных решений для инфраструктуры города;
- предложение по реализации транспортной инфраструктуры;
- социологический анализ целевой аудитории проекта;
- финансово-экономическое моделирование

Заказчик:

«Сбербанк»

Цели проекта:

разработать концепцию развития умного города в рамках стратегии Москвы 2030 г.

Совместно с:

MADMA urbanism+landscape, APEX project bureau

# Постолимпийское развитие территории Имеретинской низменности города Сочи

## Увеличение береговой линии



## Доступ к морю



## Уникальная архитектурная типология



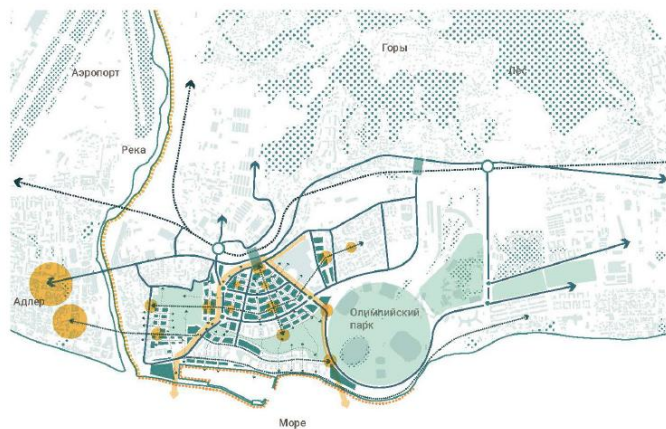
Постолимпийское развитие Имеретинской низменности — крупнейший проект территориального развития на юге России. Компания «Базовый элемент» поставила задачу разработки максимально эффективного сценария развития территории и формирования нового активного городского центра Сочи.

Для определения долгосрочной стратегии реализации проекта компанией «Новая земля» был проведен анализ социально-экономического контекста и миграционных трендов, анализ рынка недвижимости и потенциала создания современных рабочих мест. Аналитика проведена с использованием данных Росреестра, статистических ведомств, конкурентного предложения, HR-порталов и других источников.

На основе аналитики была разработана стратегия развития проекта, финансовая модель проекта и техническое задание на архитектурно-градостроительные решения.

В основе стратегии — смешанный набор городских функций, где пространство для работы, жизни и предложения для туризма интегрированы и дополняют друг друга, усиливая взаимосвязь между местной и региональной экономикой.

Следующий этап — архитектурно-градостроительное проектирование, а наиболее эффективный способ определения качественного проектного решения — конкурсная процедура. Нашей компанией был подготовлен и проведен международный проектный конкурс, который привлёк лучших мировых экспертов и проектные бюро в сфере городского развития. По результатам конкурса был выбран проект консорциума Maxwan architects + urbanists, MASA architects (Нидерланды), ТПО «РЕЗЕРВ» (Россия), который станет основой для дальнейших шагов по развитию территории.



В рамках проекта предполагается крупномасштабное развитие территории, которое начинается с развития Центрального бульвара как главной артерии, идущей от ж/д станции к Черному морю.

**Этап 1**

Привлечение клиентов и инвесторов для увеличения продаж жилых площадей путем создания представительного Центрального бульвара (в наст. момент – Морской бульвар), который будет как магнит притягивать людей от выхода со станции «Олимпийская деревня» к «Новой гавани». На первом этапе развития территории предполагается построить невысокие жилые дома, выходящие фасадами на Центральный бульвар.

**Этап 2**

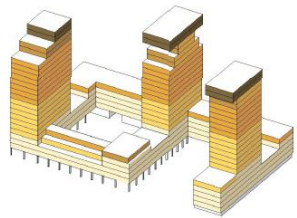
Создание деревенской атмосферы путем строительства более крупных по масштабу зданий по каждой стороне Центрального бульвара.

**Этап 3**

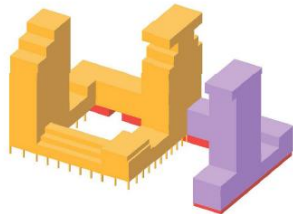
Деревня растет и превращается в небольшой город с красивыми улицами, магазинами и офисами.

**Этап 4**

К этому времени Имеретинка 2.0 получит широкую известность как в России, так и за рубежом. На этом этапе появится последняя возможность приобрести последние квартиры в Имеретинке 2.0.



смешение классов жилья  
mixed living classes



гибкая типология: смешение функций  
adaptive typology: mixed functions

Сроки проектирования:

2016 – 2017

Место расположения:  
Имеретинская низменность, Адлерский район, г. Сочи

S = 130 га

Виды работ:

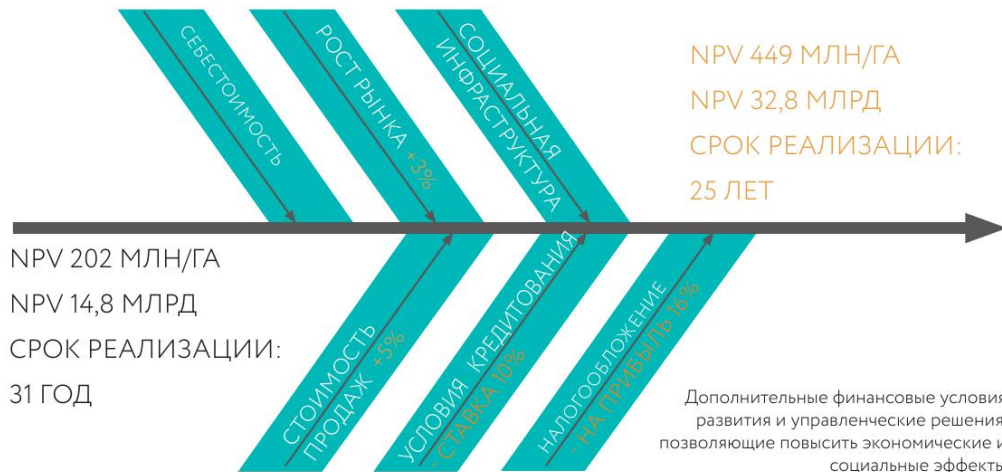
- Маркетинговый анализ.
- Социально-экономический анализ.
- Социологический анализ.
- Разработка альтернативных сценариев развития.
- Формирование наиболее эффективной модели развития территории.
- Привлечение лучших международных проектировщиков КСАР MAXWAN ARUP

Заказчик:

ГК «Базовый элемент»

Цель проекта:

разработка сценария развития территории с наиболее эффективными экономическими и социальными показателями



## Клиенты и партнеры



ПРАВИТЕЛЬСТВО  
МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ



БАЗОВЫЙ  
ЭЛЕМЕНТ



Металлоинвест



Sk  
СКОЛКОВО



ARTEZA

SNOU  
PROJECT  
АРХИТЕКТУРНОЕ  
Б Ю Р О



национальный исследовательский  
университет



МОСКОВСКИЙ  
УРБАНИСТИЧЕСКИЙ  
ФОРУМ



ПИК  
ГРУППА



UCL



Mæ



ВДНХ



РУСАЛ



Монолит-Холдинг  
Инвестиционный фонд



ИНСТИТУТ  
ГЕНПЛАНА  
МОСКВЫ



ВЭБ  
Корпорация развития  
Северного Кавказа



TSPA



maxwan  
architects • urbanists



STRELKA KB

## Контакты

**Григорий Соломин**

Управляющий партнер

+7 (926) 198-98-55

**Иван Курячий**

Управляющий партнер

+7 (916) 885-99-61

ООО «Новая земля»  
Бизнес-центр «Стендаль»  
ул. Новорязанская 18 стр. 8, этаж 3  
Москва, 107078

[info@nzemlya.com](mailto:info@nzemlya.com)

+ 7 (499) 390-39-88