

Будущее с ВИДОМ на Кремль

Правобережье
реки Казанки для
жителей столицы
Татарстана - место
во всех отношениях
примечательное.

Магнетизм этой территории - не только
в исключительном географическом расположении,
но и в том, что в ближайшем будущем Правобережье
станет средоточием городской активности,
здесь будет сформирован новый деловой, культурный
и административный центр Казани. Кроме того,
территория наделена особой исторической миссией,
сколь почетной, столь и ответственной.

Как нет артиста, который не мечтал бы сыграть Гамлета, так и среди казанских архитекторов немного найдется тех, кто не хотел бы **оказаться творцом архитектурного образа будущего Правобережья Казанки.**

Борьбы по этому поводу было много.

Но время все расставляет по своим местам и воздаст по заслугам. Право на проектирование, в конечном счете, получила **Творческая мастерская архитекторов Токаревых.** Кстати сказать, именно ей принадлежит идея (высказанная еще в 2003 году) масштабного градостроительного осмысления и освоения Правобережья. Они, архитекторы Гульсинэ и Виктор Токаревы, может, больше и настойчивее других трудились над концепцией и проектом, и, пожалуй, им, как никому другому, удалось почувствовать особый жизненный смысл и градостроительный потенциал этого места, скрытый от непрофессиональных глаз.



Прежде чем проект появился на свет, архитектурной мастерской, давно известной всем своими интересными работами, пришлось вновь доказывать свою готовность к решению сложнейшей градостроительной задачи - сложной как в творческом, так и техническом плане.

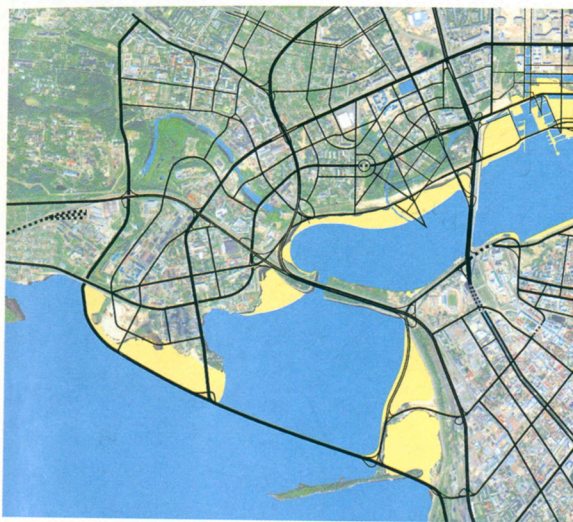
На первом этапе конкурсного отбора заказчик - ОАО «Миллениум - Зилант-Сити» - запросил портфолио (т.е. творческий послужной список) всех претендентов на право проектирования застройки Правобережья. Учиты-



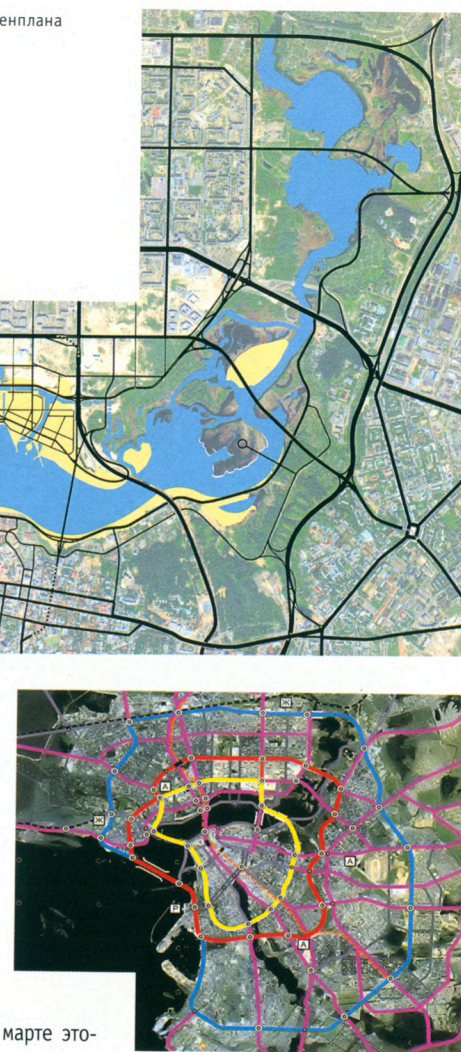
вая значимость территории для будущего нашего древнего города, такой серьезный подход и жесткий отбор, по-видимому, был оправдан. Думается, это был очень правильный шаг - отобрать тех, кто по своим творческим возможностям и теоретическому, а также практическому опыту готов к решению сложнейших градостроительных задач, кто в состоянии увидеть всю систему проблем - от социально-экономических, транспортных до архитектурных.



< Эскиз генплана



Схемы организации транспортного движения



Первая, «пилотная», часть проекта была представлена уже в марте этого года на одной из крупнейших международных ярмарок недвижимости MIPIM-2007 в г. Канн, во Франции.

Работа впечатлила многих, в том числе и министра экономического развития и торговли РФ Германа Грефа. Практически все федеральные каналы телевидения в те дни в своих репортажах с ярмарки демонстрировали проект Правобережья казанских архитекторов.

В арсенале мастерской Токаревых - теоретические и научно-практические разработки, посвященные градостроительному развитию Казани. Имеется ряд серьезных работ, выполненных в сотрудничестве с Отделом городского развития Института генерального плана г. Москвы. Математические расчеты по моделированию Казанской градостроительной системы по концепции, разработанной Гульсинэ и Виктором Токаревыми, осуществлялись в федеральном институте системных исследований (г. Москва).

Итак, что же заложено и представлено в концепции и эскизном проекте, разработанном ООО «ТМТ»?

В основу концепции развития правобережья реки Казанки авторы проекта заложили идеи принципиально новой организационно-функциональной структуры этой территории, отвечающей политическим, градостроительным, инвестиционным замыслам руководства республики, города, а также интересам коммерческих структур. Идея в целом служит фундаментальной основой дальнейшего становления Казани как города с тысячелетней историей, являющего-

Дополнительный намыв территорий авторы концепции считают целесообразным, учитывая следующие доводы:

- Опыт европейских городов (Лондон, Кардифф, Амстердам и т.д.) показывает, что **прибрежные территории имеют огромный потенциал для любого города** и часто служат местом размещения наиболее престижных городских объектов и комплексов.

- Площади мелководья, имеющие **планировочную и визуальную ценность**, находящиеся в самом центре города, в настоящее время вообще не используются, либо используются неэффективно.

- Определенные части акватории реки деградируют, заболачиваются и **требуют экологического оздоровления.**

- Активное освоение намывных территорий, географически относящихся к центру города, позволит **переломить тенденцию экстенсивного, преимущественно территориального развития** столицы республики.

ся примером сосуществования западной и восточной культур. Район акватории реки Казанки, по убеждению авторов, имеет огромное градостроительное значение для столицы, неся в себе, с одной стороны, исторические ретроспективы развития (например, Казанский Кремль), а, с другой, возможности создания современного общественно-делового центра. Находясь по обеим сторонам реки Казанки, прибрежные территории формируют главный интерьер города.

Рассматриваемая проектом территория обладает целым рядом характеристик, позволяющих говорить об ее высоком градостроительном потенциале и, соответственно, возможностях развития. Но в настоящее время этот высокий потенциал входит в противоречие с ее же фактическим физическим и моральным состоянием.

Планируется, что по завершению намыва и застройки на этой территории Казань получит современный общегородской центр, не имеющий аналогов в России (в том числе и по площади намываемой территории). Проект также позволит ликвидировать часть ветхого частного жилого фонда, расселить зоны с малой плотностью застройки, повысить плотность застройки в Казани, улучшить экологическую ситуацию в акватории реки и сформировать комфортные зоны рекреации.

Кроме этого, одной из основных целей проекта является повышение инвестиционного потенциала города, привлечение дополнительных финансовых

С целью упорядочения существующей застройки, расширения её общих масштабов и создания инвестиционно-привлекательной зоны в центре г. Казани был разработан не только эскизный проект планировки и застройки Правобережья, но и инвестиционный проект, охватывающий территорию около 400 га, в том числе около 150 га намывной земли.

В ходе разработки концепции и проекта авторами решались важные задачи:

- преодоление фрагментарности и хаотичности застройки, достижение ее градостроительной, художественной целостности и выразительности;
- структурно-функциональная и транспортная организация проектируемой территории;
- реновация депрессивных территорий, занимающих на сегодняшний день 90 % рассматриваемой территории;
- организационное и экономическое обоснование эффективности градостроительных решений.



и с показателями разрабатываемого генерального плана Казани. Результаты расчетов свидетельствуют о том, что организация улично-дорожной сети, предложенная в эскизном проекте, дает возможность (по сравнению с существующим положением и разрабатываемым генеральным планом) гармонизировать работу мостов через реку Казанку и сбалансировать транспортную сеть в целом по городу.

По мнению специалистов, оптимизация транспортной сети, заложенная в проекте, существенна.

Композиционно-пространственное решение застройки Правобережья тесно взаимодействует с планировочной структурой, добавляя новое измерение формирующемуся городскому ландшафту.

Главным историко-культурным и композиционно-пространственным ориентиром и фактором, влияющим на формирование новой городской среды правобережья, бесспорно, является Кремль.

В процессе анализа планировочной структуры правобережья был выявлен и другой «энергетический» фокус, соединяющий «лучи» главных направлений планировочных осей, сложившихся в разное время.

Работа с архивными материалами привела к интересному результату - роль главного планировочного фокуса обрела утраченная церковь Казанской иконы Божьей Матери и территория Богородицкого монастыря (находящаяся в левобережной части города), за которой в истории закрепилось емкое название - «Сердце Казани».

Таким образом, геометрический анализ планировочной структуры Восточного заречья выявил еще один значимый градостроительный и смысловой центр Казани. Этот факт чрезвычайно актуален в свете становления паломнического центра Богородицкого монастыря, имеющего международное значение.

Выявленные закономерности предметно запечатлены в материалах эскизного проекта застройки Правобережья.

Проектом предложено организовать как протяженные, так и локализованные вводы земельных насаждений вдоль водных каналов и центральных частях проектируемых микрорайонов. Выровнена и усложнена конфигурация береговой полосы, геометрия речного русла. Предложенное решение должно способствовать обогащению ландшафта правобережья с его низким, невыразительным рельефом и привести к созданию сложной и композиционно-привлекательной панорамы застройки. Искусственные водные каналы, структурирующие городскую ткань, призваны играть как прагматическую (дренаж), так и художественно-композиционную роль, создавая ассоциативный образ казанской «Венеции» (образ «города на воде»).

Реализация проекта, по мнению авторов концепции, подразумевает создание мастер-плана, сопровождаемого инвестиционными меморандумами, включающими градостроительные регламенты, на каждый земельный участок, что позволит осуществлять застройку в соответствии с установленными требованиями, в результате чего будет обеспечено создание целостного архитектурного ансамбля в самом сердце столицы. Привлечение высококвалифицированных архитекторов на каждом этапе проектирования (детализации проекта), аналитиков и консультантов позволит достичь этой цели, обеспечив эффективное использование земельных ресурсов и снижение инвестиционных рисков. Намытая земля с подготовленной инфраструктурой и технической документацией будет предлагаться на конкурсной основе российским и иностранным инвесторам. Строительство должно жестко контролироваться регламентами мастер-плана с серьезными требованиями к архитектуре.

средств от аренды земли на намывных территориях для финансирования социально-экономических программ.

В эскизном проекте предлагается принципиально новая планировочная структура вдоль всего Правобережья - сетка жилых и пешеходных улиц, базирующаяся на масштабе сетки и ориентации исторически сложившихся улиц на левом берегу р. Казанки. Это позволяет еще более тесно, как в планировочном, так и в пространственном отношении, связать оба берега реки. Интересно то, что на основе структурно-функционального анализа застройки левобережья и правобережья р. Казанки была выявлена закономерность: пространственные единицы городской среды (т.е. кварталы, площади, исторические ансамбли, а также современные многофункциональные и жилые комплексы) размещаются, как правило, на земельных участках, равных примерно 1,5 или 3,5 га. Это, по-видимому, с одной стороны, соответствует оптимальным размерам земельных отводов, продиктованным возможностями человека осваивать и воспринимать пространство, с другой, обусловлено многовековым жизненным опытом и реальными инвестиционными возможностями застройщиков актуального периода.

В рамках эскизного проекта выполнены математические расчеты транспортной сети города по двум показателям: «транзитности» и «доступности». Причем показатели проекта сравнивались как с показателями существующей сети, так