Как создать устойчивый мастер-план BREEAM Communities в Речном Порту

Екатерина Седунова,
Брусника

О компании

Брусника — российская девелоперская компания. Специализируется на строительстве жилых многоэтажных домов. Основана в 2004 году.

Штаб-квартира находится в Екатеринбурге.

Сегодня Брусника строит современное демократичное жильё в крупных городах Урала и Сибири, в Москве и Московской области.

Первый эскроу-девелопер в России

ruBBB+
от Эксперт РА

A-(RU)
от АКРА

№1 рейтинга ЕРЗ
по потребительским качествам проектов

Задачи

- Применение ведущих международных практик соучаствующего проектирования
- Работа с социальным фактором и инфраструктурой
- Изучение и применение нового подхода к мастер-планированию и ландшафтному дизайну
- Привлечение новых специалистов
- Актуализация существующих внутренних стандартов качества среды

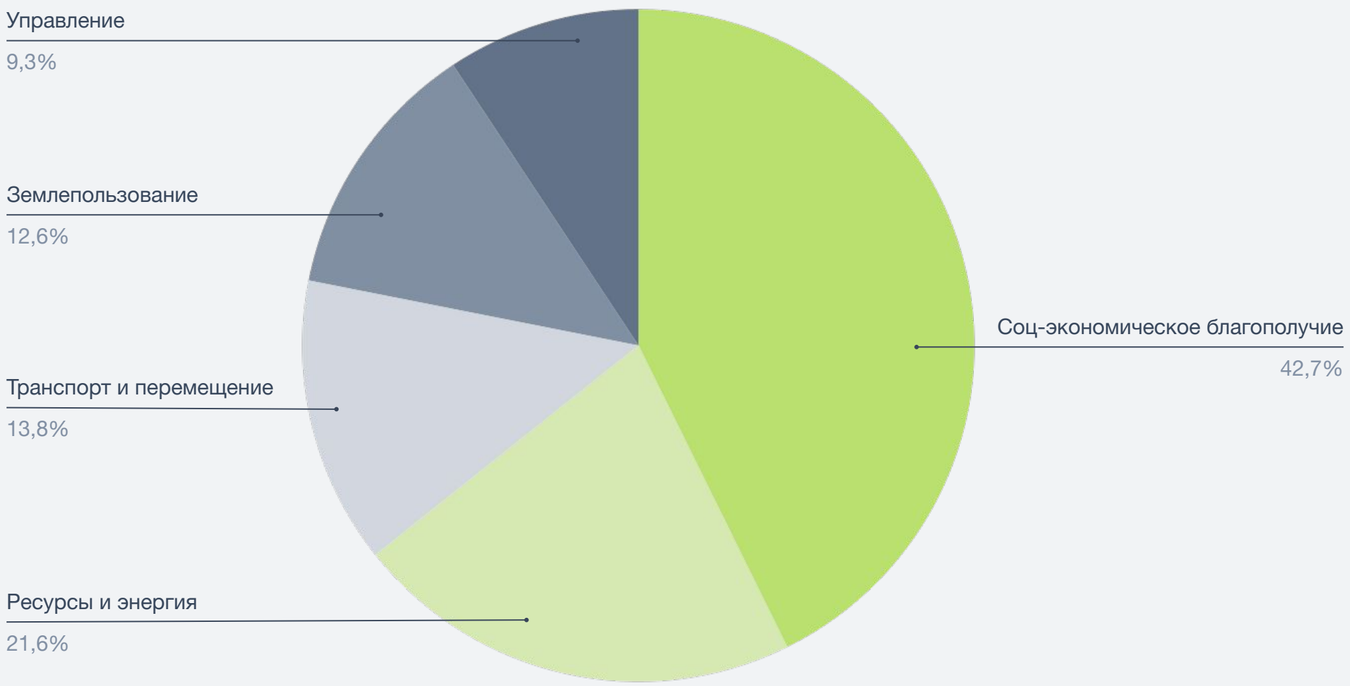
BREEAM Communities

BREEAM Communities разработан институтом BRE для оценки территории.

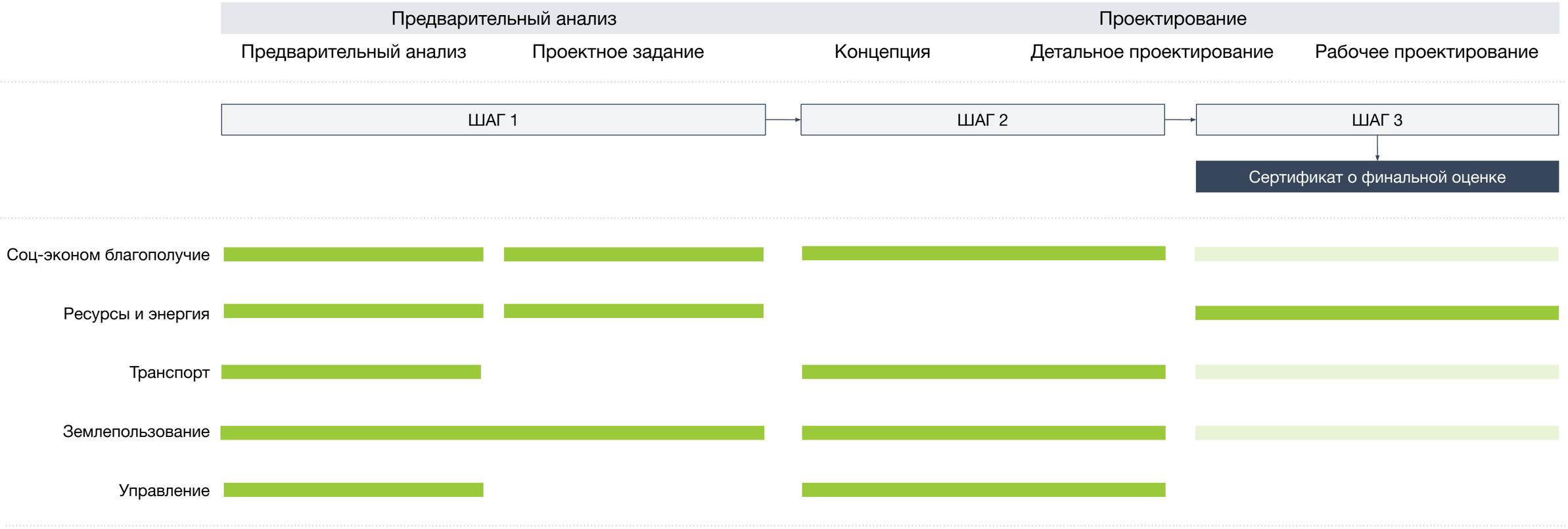
Баллы в каждом разделе умножаются на весовой коэффициент, итоговый рейтинг - в процентах:

1. Pass (пройдено) ≥ 30%
2. Good (хорошо) ≥ 45%
3. Very Good (очень хорошо) ≥ 55%
4. Excellent (превосходно) ≥ 70%
5. Outstanding (выдающийся) ≥ 85%

Число объектов BREEAM Communities:
В мире = 60
В Европе = 52
В странах СНГ = 1 (Казахстан)
В России = 0



ЖЦ оценки


Предварительный анализ
Проектирование
Предварительный анализ
Проектное задание
Концепция
Детальное проектирование
Рабочее проектирование
ШАГ 1
ШАГ 2
ШАГ 3
Сертификат о финальной оценке
Соц-эконом благополучие
Ресурсы и энергия
Транспорт
Землепользование
Управление

Речной Порт. Тюмень

Речной Порт. Идентичность

СТАТУС: РЕЧНАЯ ПРИСТАНЬ — **СТАТУС: РЕЧНОЙ ПОРТ** — ?

11 мая 1896 года

Учреждена первая за Уралом городская государственная речная пристань

1918 год

Частные верфи, флот и склады национализированы

1955 год

Грузооборот Пристани превысил 1 млн тонн

21 февраля 1963 года

Образовано Тюменское линейное речное пароходство и Тюменский речной порт

1983 год

Порт из Иртышского пароходства (г. Омск) перешел в подчинение Обь-Иртышского объединенного речного пароходства (г. Тюмень)

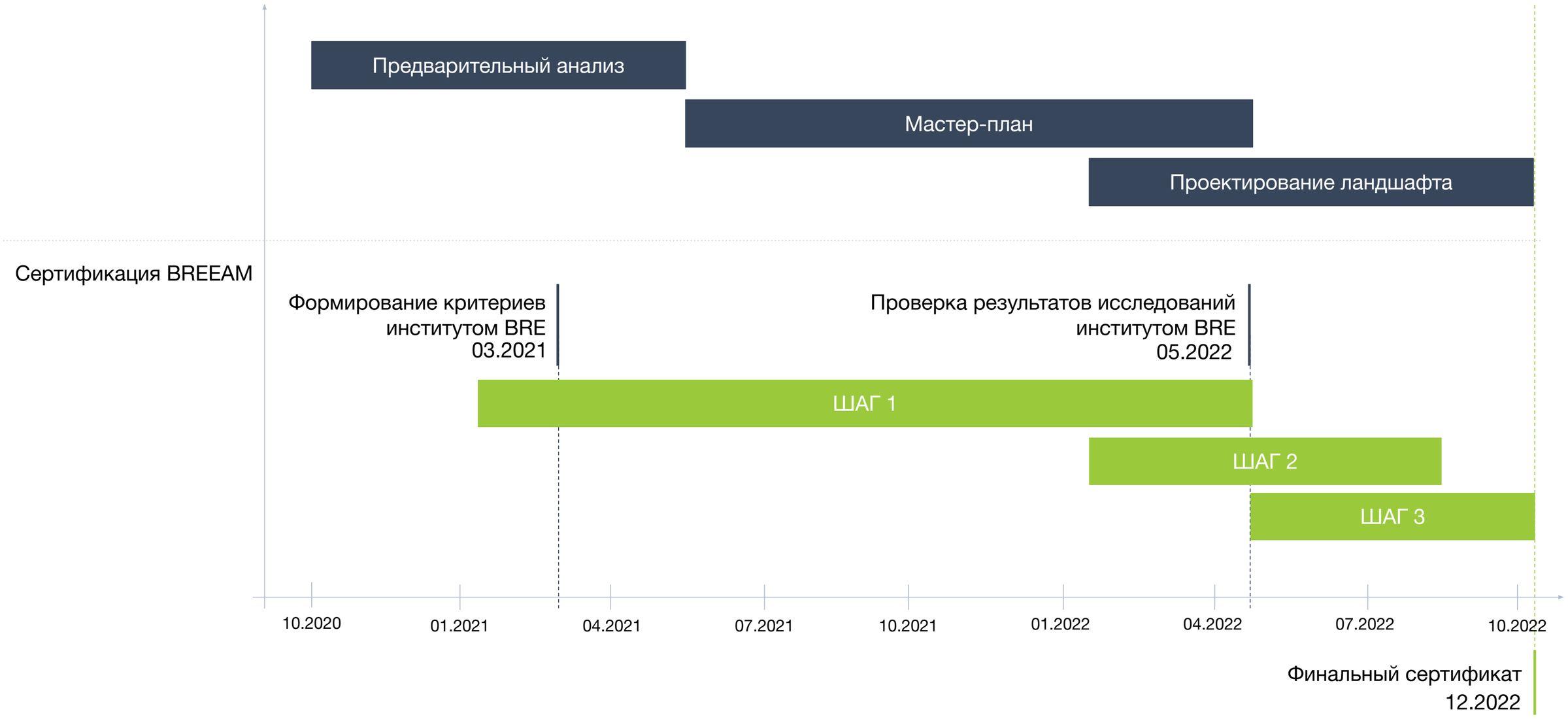
1985 год

Порт достиг наивысшего за всю свою историю грузооборота почти 3 млн тонн

1996 год

Порт преобразован в Открытое акционерное общество

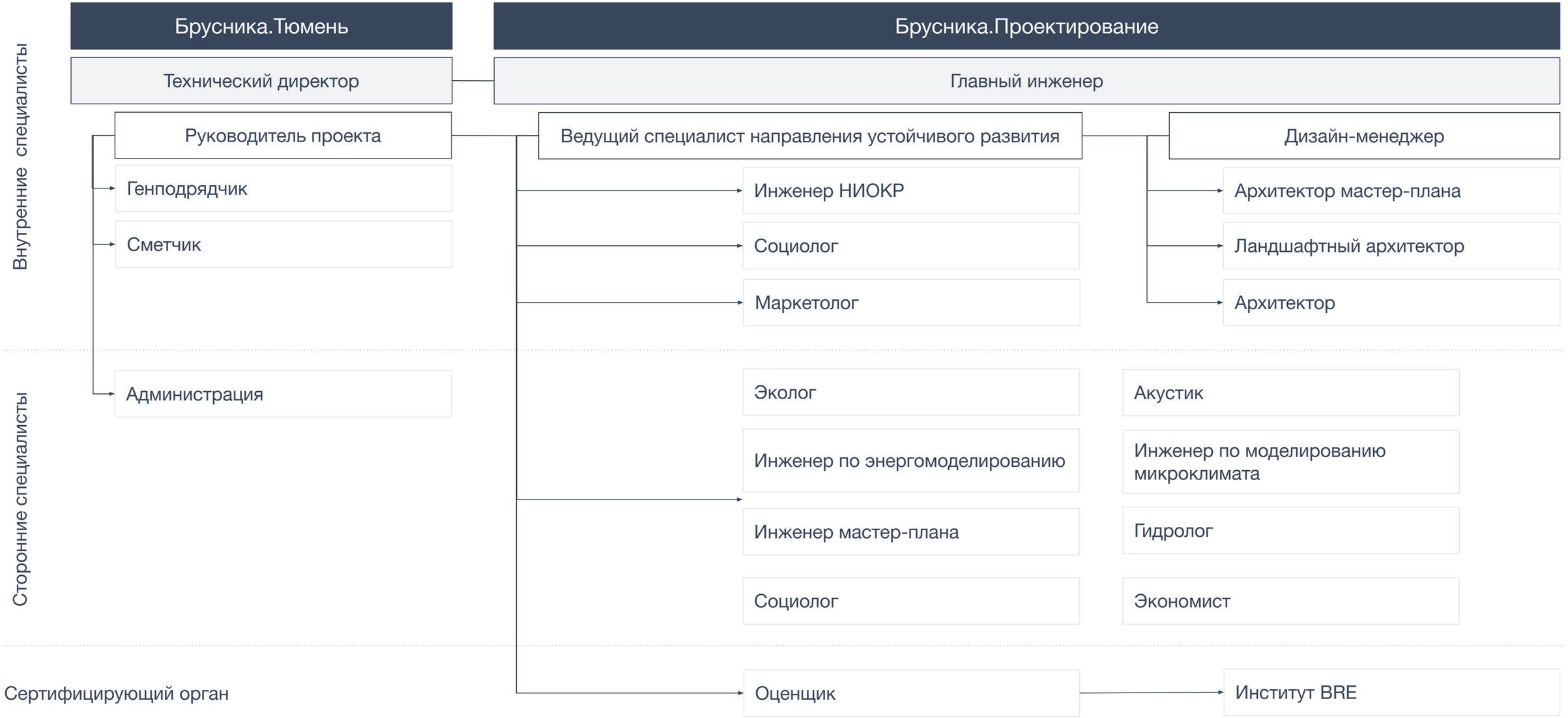
Речной Порт. График оценки



Речной Порт. Состав изысканий

1. Консультации со стейкхолдерами
2. Демографические нужды и приоритеты
3. Оценка влияния на экономику
4. Оценка рисков наводнений
5. Шумовое загрязнение
6. Энергетическая стратегия
7. Оценка существующих зданий и инфраструктуры
8. Стратегия водопотребления
9. Экологическая стратегия
10. Землепользование
11. Транспортная оценка
12. Анализ микроклимата
13. Управление рисками подтоплений
14. Световое загрязнение

Речной Порт. Рабочая группа



Речной Порт. Рабочие группы с Администрацией Тюмени

1. Градостроительное и административно-правовое сопровождение	Департамент земельных отношений Управление градостроительного планирования Администрации Тюмени Главное управление строительства Тюменской области
2. Историко-культурное наследие	Комитет по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области Департамент потребительского рынка Администрации Тюмени Департамент культуры Администрации Тюмени
3. Социально-демографические вопросы и вовлечение	Департамент по спорту и молодежной политике Администрации Тюмени Департамент образования Администрации Тюмени
4. Экономика	Заместитель Главы города Тюмени Департамент экономики и стратегического развития Администрации Тюмени Департамент потребительского рынка Администрации Тюмени МКУ “ТГИК”
5. Экология	Департамент городского хозяйства Администрации Тюмени МУК “ЛесПаркХоз”
6. Транспорт	Департамент дорожной инфраструктуры и транспорта Администрации Тюмени
7. Инженерная инфраструктура	Департамент городского хозяйства Администрации Тюмени МКУ “Тюменское городское имущественное казначейство”

Речной Порт. Консультации со стейкхолдерами

613

человек всего приняли участие в опросе

25 августа — 8 октября

период проведения опроса

ЭТАПЫ СОЦИОЛОГИЧЕСКОГО ОПРОСА:

1. Разработка анкеты
2. Распределение целевых аудиторий
3. Распространения анкеты с учетом целевых аудиторий
4. Разработка коммуникационной стратегии для каждой целевой аудитории
5. Сведение результатов из нескольких источников данных, полученных из разных каналов коммуникации

МЕТОДЫ СБОРА ДАННЫХ:

1. Опрос через онлайн-форму на сайте проекта
2. Опрос через офлайн-форму с использованием бумажных анкет
3. Полевой опрос студентами через приложение Quizer
4. Телефонный опрос на основе онлайн-формы

ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ МЕТОДОВ СБОРА ДАННЫХ БЫЛИ ИСПОЛЬЗОВАНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РЕСУРСЫ:

Онлайн-форма анкеты на сайте проекта

Офлайн-форма анкеты на бумажном носителе

Разработчик приложения для сбора данных методом полевого опроса:

Quizer

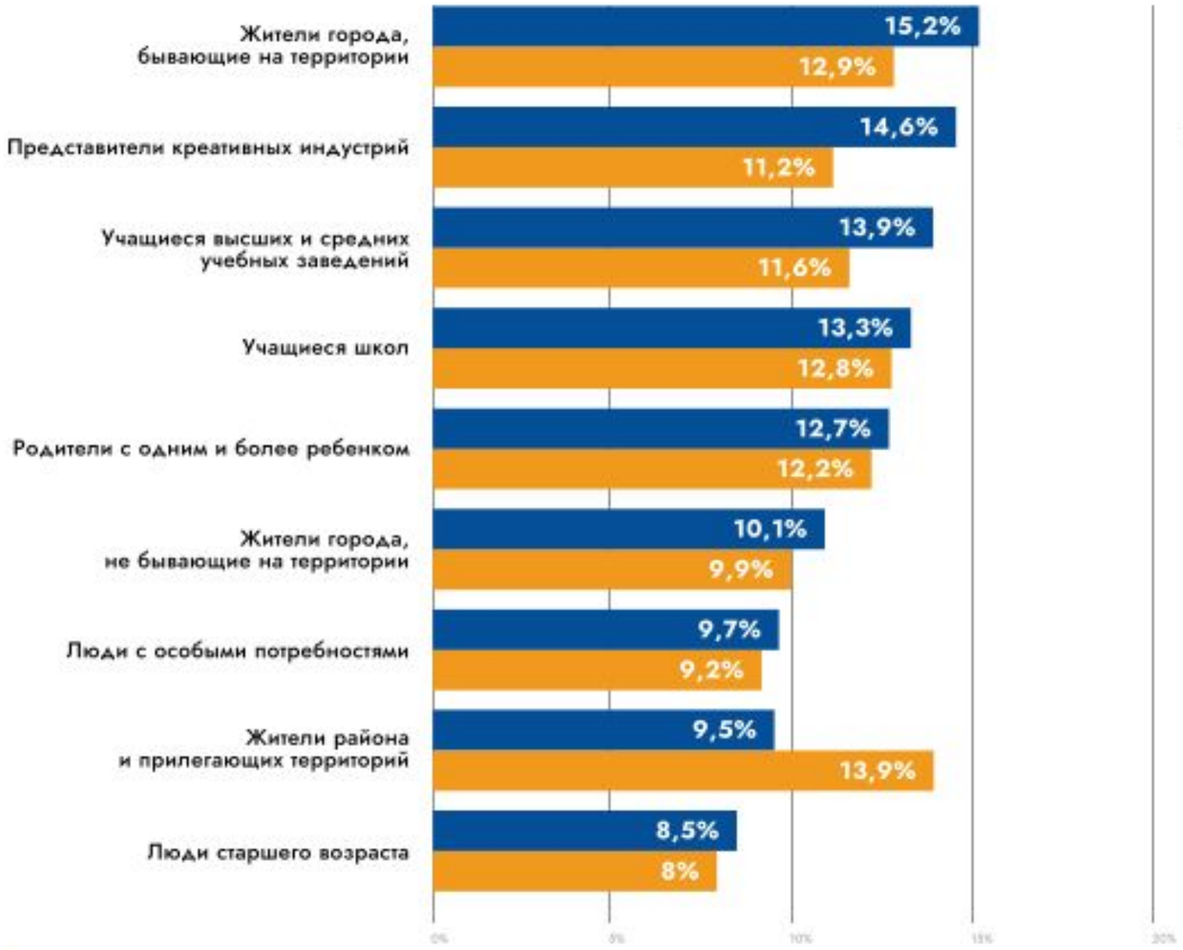
Подрядчик, осуществлявший сбор данных методом телефонного опроса:

Центр опросов «Voice»

Результаты анкетирования, сведенные из источников данных

Речной Порт. Консультации со стейкхолдерами

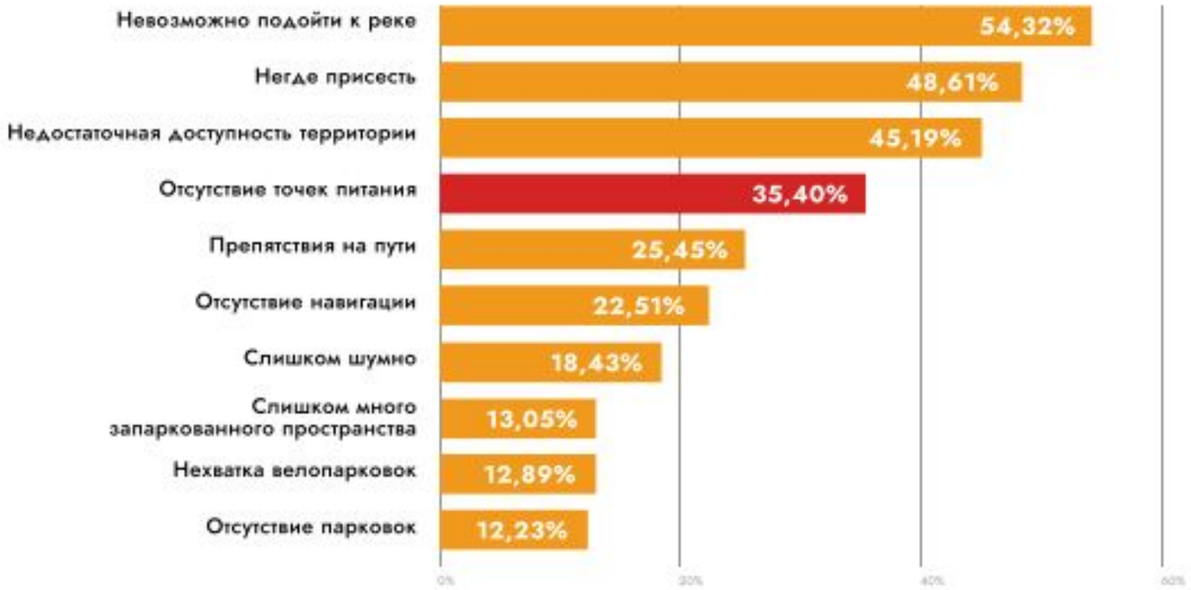
СООТНОШЕНИЕ ОЦЕНКИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ КОММЕРЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ И ОЖИДАЕМОГО ЗАПРОСА НА НЕЕ



Ожидаемый сценарий: Покупать уличную еду

Оценка: Отсутствие точек питания

НЕУДОБСТВА, С КОТОРЫМИ СТАЛКИВАЮТСЯ ГОРОЖАНЕ ВО ВРЕМЯ ПРЕБЫВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РЕЧНОГО ПОРТА



Речной Порт. Консультации со стейкхолдерами

СВОД ПО ЗАПРОСАМ

1. Создать вдоль набережной веломаршруты.
2. Создать развитые пешеходные маршруты на набережной и внутри кварталов.
3. Организовать водный транспорт: частный и общественный.
4. Обеспечить использование существующей ж/д ветки на набережной как основы для скоростного передвижения.
5. Заложить парковки и зарядки для электромобилей.
6. Заложить пункты проката велосипедов, самокатов, электросамокатов.
7. Обеспечить пешеходную связь с другим берегом.
8. Разделить потоки внешних посетителей района, туристов и местных жителей за счет распределения по территории объектов притяжения для этих групп.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ КОМАНД

1. Команда предлагает создание веломаршрутов и пешеходной прогулочной зоны на набережной

2. Взаимодействие с водой участники группы также предлагают усилить через создание канатной дороги или пешеходного моста на другой берег. Также озвучен запрос на активное использование воды — восстановление водных видов транспорта, прогулки на лодках, что подразумевает организацию причальных конструкций у реки

3. Команда подчеркнула необходимость создания связи с противоположным берегом по пешеходному мосту. Также было предложено развитие локального транспорта на базе существующих ж/д путей, которые соединят существующую благоустроенную набережную и район за Профсоюзным мостом

4. Четвертая команда, как и остальные, важным акцентом считает усиление взаимодействия с водой, предлагая развитие речного транспорта до других городов, организацию водных круизов и возможность арендовать индивидуальные плавсредства.

   Кроме того, команда предлагает восстановить рельсовый транспорт и создать локальную прогулочную связь вдоль набережной.

   Команда также предложила создать централизованную парковку электротранспорта и расположить на территории точки аренды самокатов и велосипедов.

Речной Порт. Консультации со стейкхолдерами

СВОД ПО ЗАПРОСАМ

1. Обеспечить объем и формат коммерческой недвижимости на территории, позволяющий местным жителям работать по найму или вести собственный бизнес, не покидая район
2. Создание коворкинга
3. Создание на территории района отеля
4. Обеспечить следующие коммерческие функции:
   — общепит разного формата, в том числе:
   – на воде
   – с национальной кухней
   — в формате стритфуд/гастромаркет
   — фермерский рынок

ПРЕДЛОЖЕНИЯ КОМАНД

1. Возможность самореализации для жителей и посетителей территории, которая должна предоставляться при помощи мастерских и гибких общественных и коммерческих пространств в границах нового района

2. Получение нового гастрономического опыта, например, через организацию Фудкорта с различными ресторанами и кафе по периметру здания и общими столиками посередине (формат, активно развивающийся в Москве и Санкт-Петербурге, но отсутствующий в г. Тюмень)

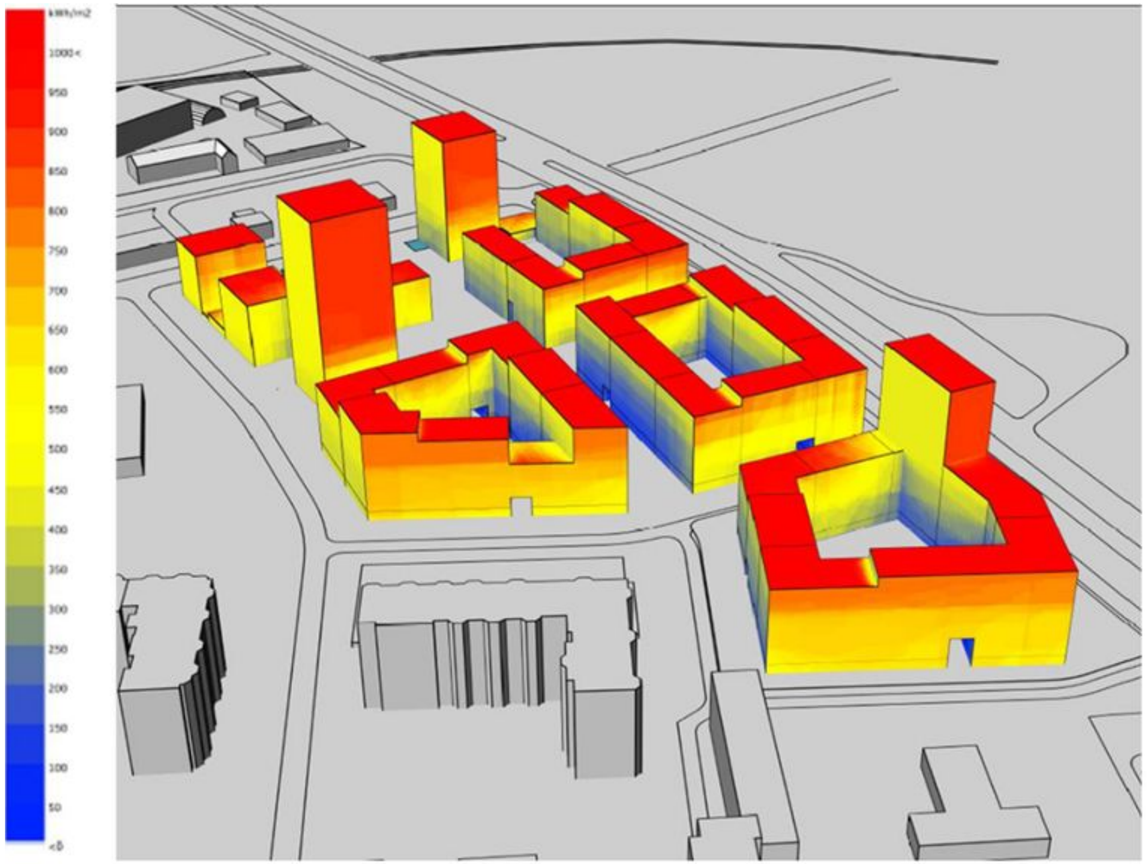
3. Коммерческие функции на территории, предложенные командой:
   · Фудмолл и фермерский рынок рядом с проектируемым пешеходным мостом
   · Коворкинг, апарт-отель

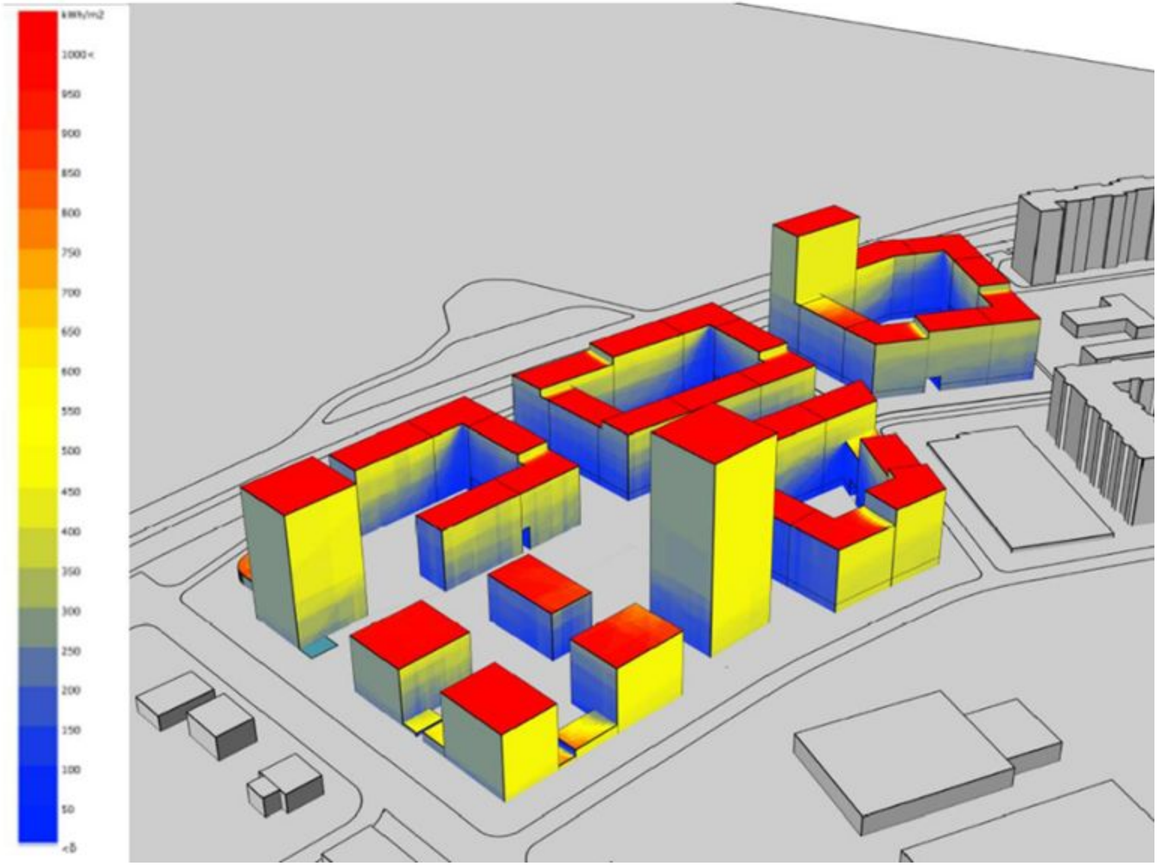
4. Запрос на коммерцию на территории:
   · Ресторан на воде
   · Рестораны национальных кухонь народов, проживающих в г. Тюмень: татар, башкир

Важно выделить запрос на возможность для жителей работать/развивать свое дело на базе коммерческих пространств непосредственно на территории района. По мнению группы это уменьшит транспортную нагрузку на территорию.

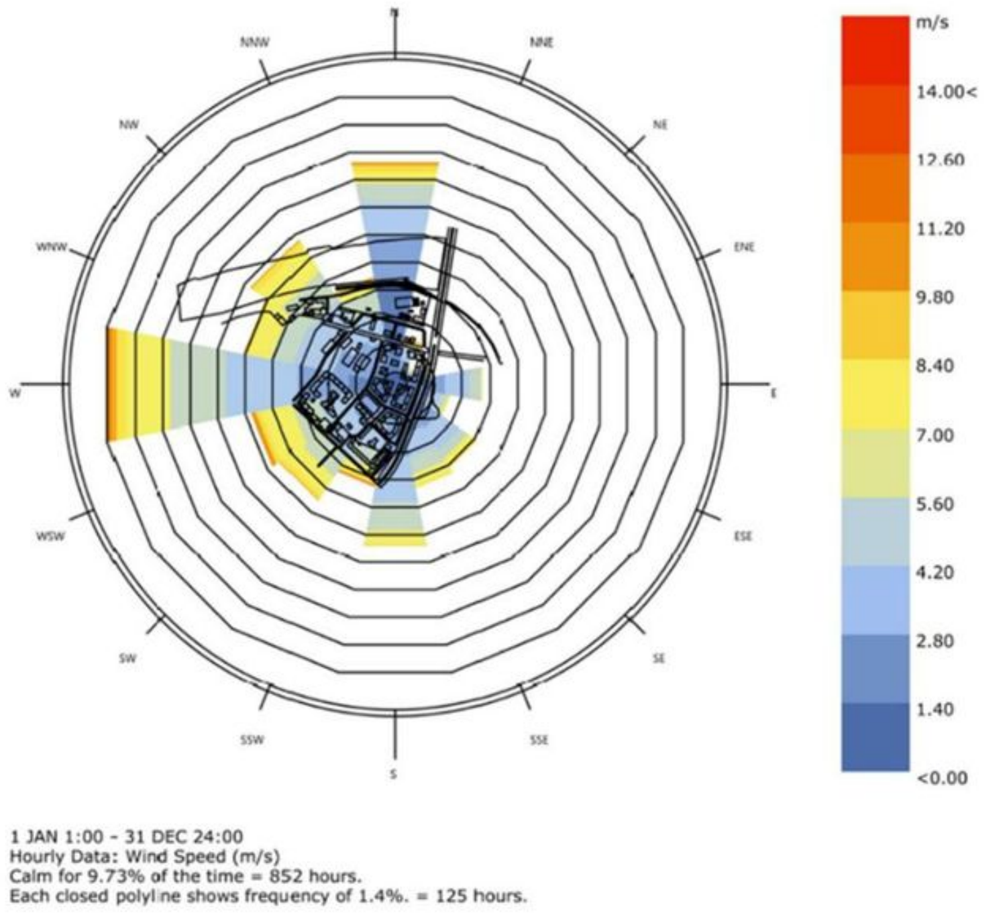
Речной Порт. Транспортная оценка

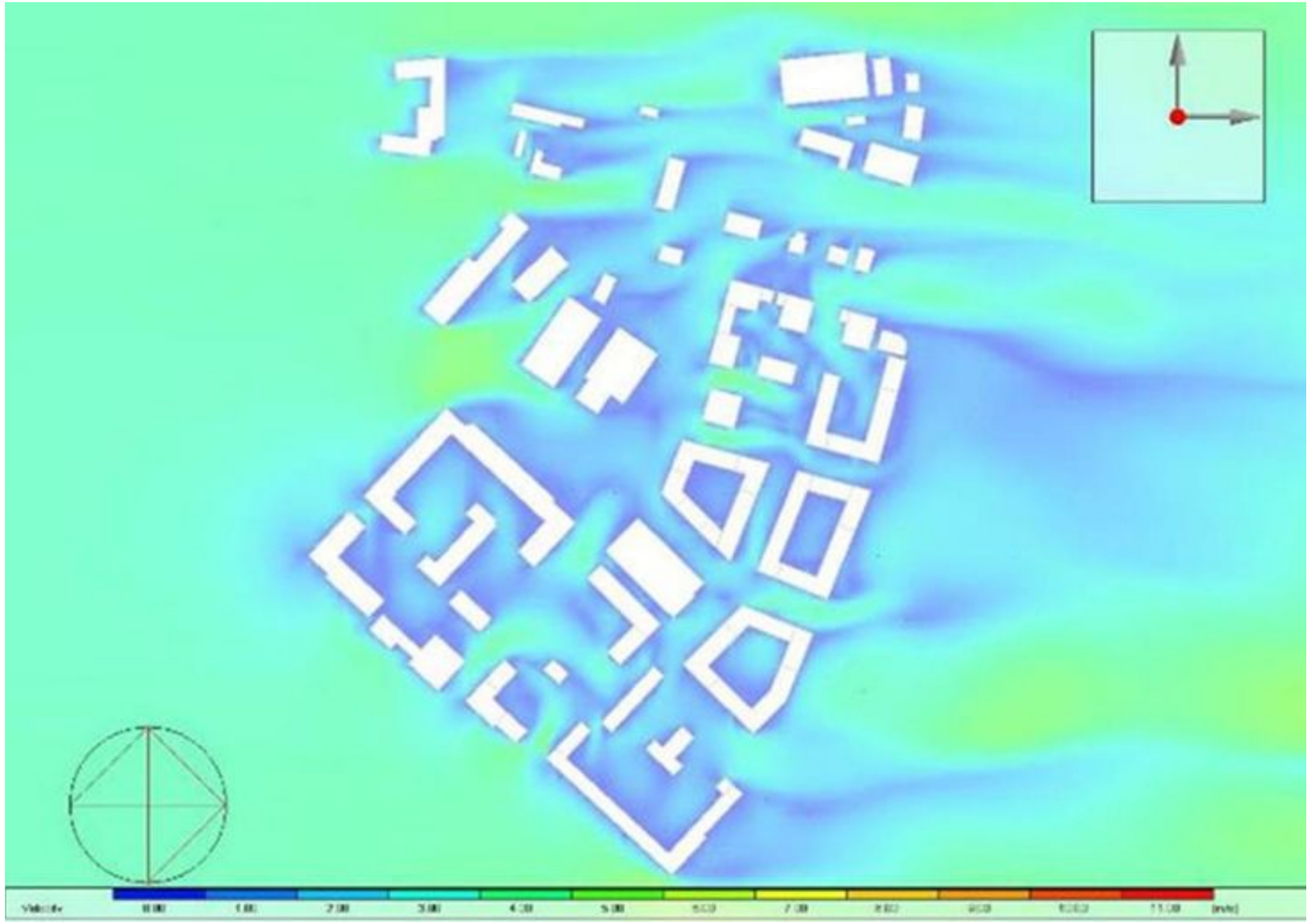
Речной Порт. Анализ микроклимата, перегрев





Речной Порт. Анализ микроклимата, ветер





Спасибо!