

Название проекта

Звенигород – Гостиный Город

Адрес и описание места расположения объекта

Благоустройство комплекса улиц исторического центра города Звенигорода, Городского парка и Малинового оврага

Общая площадь объекта

7,08 га (первая очередь- 2,42 га)

Краткое описание концепции проекта

Проект «Звенигород – Гостиный Город» предполагает существенное расширение площади благоустроенных городских общественных пространств с формированием новой системы пешеходных связей центра города и основных достопримечательностей, включая объекты культурного наследия.

В последнее десятилетие Звенигород существенно вырос, но концентрация городских функций сохраняется в историческом центре. Настало время адаптировать центр города к возросшему уровню социальной активности, «раздвинуть» его территориальные рамки до существующих исторически и планировочно. Ревитализация «окраины центра», формирование новых общественных пространств повысит качество жизни в городе.

Цели проекта

Формирование нового качества городской среды в границах исторического центра города Звенигорода с одновременным улучшением привлекательности территории для горожан и туристов и обеспечением условий для создания новых рабочих мест и роста налогооблагаемой базы земельного налога, имущественных налогов и сборов (платежей).

Описание задач городского развития, на решение которых направлен проект

-  Расширение зоны общегородского центра;
-  Создание современной комфортной городской среды в границах исторического центра города и парка городского значения;
-  Вовлечение в экономически эффективное использование нежилых помещений многоквартирных жилых домов и создание предпосылок для приспособления к современному использованию объектов культурного наследия;
-  Снижение транспортной нагрузки и перераспределение потоков жителей и туристов между существующей торговой зоной общегородского значения (Московская ул.) и создаваемой пешеходно-торговой улицей (ул. Почтовая);
-  Повышение туристической привлекательности города за счет формирования продуманной системы кольцевых пешеходных маршрутов по благоустроенным и озелененным территориям с исторической застройкой и их насыщения объектами культуры и сервиса.

Описание текущей ситуации использования территории

В настоящее время основной городской торговой и туристической зоной является пространство вдоль Московской ул. В прилегающих кварталах, на расстоянии 150-250 м от Московской ул. сосредоточено большинство административных, социальных и торговых объектов общегородского значения, здесь проходят практически все маршруты городского общественного транспорта.

Периметр города 19 столетия – улицы Некрасова и Почтовая – тихие, относительно малопосещаемые жителями и почти не посещаемые туристами улицы со смешанной застройкой, на которых сохранилось значительное количество объектов культурного наследия и ценных градоформирующих объектов в неплохом состоянии.

В тоже время, в последние годы в прилегающих кварталах возведено несколько многоквартирных жилых домов средней этажности, имеющих значительные и пока мало используемые нежилые помещения общего назначения на первых этажах.

В западной части в сетку городских улиц вклинивается Малиновый овраг, зона без какого бы то ни было благоустройства сохранившимся природным комплексом в ярко выраженном рельефе. К оврагу примыкает давно не реконструированный Городской парк, который является основным местом отдыха как жителей центра, так и окраин города.

Еще западнее, как через стихийно возникшую пешеходную тропу через Малиновый овраг, так и через ул. Красная Гора можно попасть в границы особо охраняемой территории «Звенигородское Городище» - естественно облесенной холмистой территории, через которую идет улица Городок – проезд не имеющий в настоящее время тротуаров и каких-либо иных элементов благоустройства, но приводящий непосредственно к Успенскому собору. Невдалеке располагаются здание больницы, где работал А.П. Чехов и памятное место нахождения липы Чехова.

При этом современный пешеходный трафик от центра Звенигорода к Успенскому собору идет вдоль ул. Фрунзе, которая, в силу особенностей расположения в рельефе долины р. Москвы и примыкания объектов индивидуального жилого строительства, не может быть реконструирована с формированием нормальных тротуаров. По ул. Фрунзе идет основная дорога в направлении Рузы и движение крайне оживленное.

Постановка проблемы

-  В центральной части Звенигорода есть 3 основных достопримечательности: Успенский собор, Вознесенский собор и Александро-Невская церковь
-  Рядом с одной из них в 2021 г. в отреставрированном здании Звенигородского Манежа откроется новый комплекс Звенигородского историко-архитектурного музея
-  Все эти объекты связаны пешеходным маршрутом вдоль заполненной транзитным движением основной торговой улицы города (ул. Московская — ул. Украинская — ул. Василия Фабричного) и автомобильной дороги регионального значения в направлении г. Рузы (ул. Фрунзе) с очень узкими тротуарами, что не комфортно ни для жителей, ни для туристов
-  Альтернативный маршрут через ул. Красная Гора — ул. Городок — Малиновый овраг практически не благоустроен и включает ряд труднопроходимых и небезопасных участков
-  При этом также разорвана (для пешеходного движения) зеленая ткань в направлении от Звенигородского Городища и липы Чехова через Малиновый овраг до Городского парка
-  Основным местом отдыха жителей Звенигорода является Городской парк, площадь которого ограничена, а на территории отсутствует четкое функциональное зонирование и современное благоустройство

- 🔔 Важнейшие объекты культуры, привлекающие и взрослых, и детей, находятся на почти не затронутой современным благоустройством Почтовой улице, при этом численность населения многоквартирных жилых домов на прилегающей территории существенно выросла в последние годы и продолжает расти
- 🔔 Основная торговая улица города (ул. Московская — ул. Украинская — ул. Василия Фабричного) практически исчерпала возможности увеличения площадей объектов торговли и сервиса, посещаемости и пешеходного трафика, а также организации парковочных мест

Предлагаемые решения

- 🔔 Обеспечение связи Городского парка с Малиновым оврагом (как природной территории) позволит существенно расширить возможности для отдыха горожан на природе и сформировать экологический каркас территории, связанный пешеходными маршрутами.
- 🔔 Формирование системы общественных пространств и современного благоустройства по маршруту ул. Некрасова — ул. Почтовая — ул. Чехова позволит перенаправить часть потока жителей города и туристов на альтернативный маршрут, связывающий основные достопримечательности и наиболее значимые объекты культуры, а также Городской парк и Малиновый овраг
- 🔔 При этом будет сформирована новая пешеходно-торговая улица (с сохранением движения по суженной проезжей части ул. Почтовой на скорости не более 30 км в час)
- 🔔 Увеличение пешеходного потока на Почтовой ул. создаст экономические предпосылки для использования для размещения объектов социальной сферы, сервиса и торговли в ранее заброшенных домах, принадлежащих органам местного самоуправления, реконструкции аварийных зданий и реставрации многочисленных объектов культурного наследия, а также повышению доходов бюджета от сдачи в аренду нежилых помещений в прилегающих многоквартирных жилых домах.

Основные идеи проекта

Одна из центральных идей проекта – формирование системы «гостиных» – в формате беседок, ротонд, площадок, иных объектов благоустройства, а также помещений в прилегающих к территории благоустройства зданий.

Гостиная – это место отдыха, место занятий по интересам, место вдохновения – пространство, где жители и гости города общаются между собой и друг с другом.

Гостиная – это пространство коммуникации. Все гостиные – тематические – часть из них связана с историческими личностями, жившими и работавшими в Звенигороде, часть – выполняют сервисные функции – это гостиные для детей, для спортсменов, для любителей шахмат, просто для любителей вкусно поесть или полюбоваться на природу.

Поэтапная концентрация усилий на создании второй пешеходно-туристической улицы (первая – перегружена как жителями, так и гостями города, все арендопригодные помещения на ней освоены и дальнейший рост не возможен по соображениям сохранения объектов культурного наследия и ограничений движения и парковки автотранспорта), обновлении центрального Городского парка и формировании единой системы зеленых пространств, связывающих центр города с главной достопримечательностью – Успенским собором – позволят вдохнуть новую жизнь в нынешнюю «внутреннюю окраину» центра, одновременно обеспечив новый уровень комфорта городской среды для жителей и появление привлекательных для туристов точек роста.

На первом этапе проект предусматривает благоустройство Городского парка, расположенного западнее ул. Чехова (площадь – 1,5 га) с устройством новой дорожно-тропиночной сети, формированием многофункционального наполнения территории.

Это позволит превратить парк, и сейчас собирающий до 2,5 тысяч посетителей одновременно, в настоящий центр общественной жизни города и, в то же время, придаст ему новые, комфортные характеристики, позволит обеспечить сохранение экологических функций при столь интенсивной нагрузке на территорию.

На втором и последующих этапах работы по проекту концентрируются на решении трех практических задач:

-  Вовлечение в современную городскую жизнь частично заброшенной городской окраины Звенигорода 19 века – территорий вдоль улицы Почтовой, сочетающий как объекты культурного наследия и небольшие деревянные дома, так и достаточно разнородные многоэтажные здания постройки 20-21 веков.
-  Формирование альтернативной (к существующей) пешеходной связи по улицам Некрасова, Почтовой, Чехова, Красная Гора и Городок между открывающимся в 2021 году после реставрации новым корпусом Звенигородского историко-архитектурного и художественного музея в здании Манежа и территорией древнего города – Звенигородским Городищем, включающим великолепно сохранившийся Успенский собор (1396);
-  Создание на месте заброшенной и никогда не благоустраивавшейся территории Малинового оврага природно-паркового коридора, объединяющего в единую систему зеленые массивы Городского парка и Звенигородского Городища;

Первая очередь включает благоустройство Городского парка и улицы Почтовой. Вторая очередь – формирование зеленого коридора через Малиновый овраг к горе Городок и благоустройство прилегающих улиц.

Фактически, вторым лейтмотивом проекта является наращивание экономического потенциала исторического центра Звенигорода без какого-либо расширения существующей застройки – путем формирования комфортной городской среды, которое, при точечном запуске отдельных социальных и сервисных объектов, обеспечит увеличение потока туристов и востребованности территории для горожан, что, в конечном итоге, за счет роста инвестиционной привлекательности территории, привлечет инвестиции как в реставрацию объектов культурного наследия, так и в использование довольно больших (по меркам звенигородского рынка) площадей нежилого фонда многоквартирных жилых домов.

Рынок жилья и нежилых помещений Звенигорода в прошедшее десятилетие демонстрировал одновременный существенный прирост застройки эконом-класса на городских окраинах (микрорайоны Супонево, Восточный, Южный) и домов комфорт и бизнес-класса в историческом центре города.

Как результат, существенное превышение предложения арендопригодных нежилых помещений во «втором поясе» исторического центра города на первых этажах новых многоквартирных жилых домов над спросом. Одновременно, в историческом центре был расселен или потерял арендаторов целый ряд муниципальных деревянных и каменных зданий небольшой площади, в том числе, выявленных объектов культурного наследия и объектов, имеющих признаки ценных градоформирующих. В связи с оптимизацией структуры пустуют здания бывшего территориального органа Федеральной налоговой службы и ПАО «Ростелеком». Все эти объекты расположены в зоне реализации проекта и формирование в ней современной и комфортной городской среды перераспределит рынок аренды нежилых помещений и создаст условия для устойчивого экономического роста.

Описание проектной ситуации использования территории

В Городском парке формируется многофункциональное пространство, рассчитанное на различные группы посетителей и разные формы досуга. Обустраивается новая трибуна (открытая концертная площадка), а также система секторально к ней расположенных площадок меньшего размера и различных архитектурных решений, которые могут использоваться как для проведения отдельных событийных мероприятий, так и в составе единого комплекса с мероприятиями на центральной трибуне.

Создается новая входная группа со стороны Вознесенского собора, включая кинематическую ландшафтную скульптуру «Колокол». Реформируется система озеленения территории, которую приспособляют к высокой нагрузке путем четкого зонирования и комбинирования различных форм озеленения.

Цель всех этих мероприятий – закрепление за Городским парком функции центрального событийного объекта и места отдыха горожан в условиях произошедшего в последние годы роста численности населения Звенигорода.

К востоку и северу от Городского парка формируется вторая общегородская пешеходно-торговая улица, которая должна снять часть потока туристов с Московской ул. и одновременно предоставить жителям города Звенигорода удобный доступ к объектам культуры и образования – центральной библиотеке и дому детского творчества, также расположенным на ул. Почтовой. Обеспечивая, вместе с ул. Красная Гора и Малиновым оврагом новую прямую пешеходную связь Манежа с Успенским собором, Почтовая улица формирует качественный и комфортный маршрут передвижения по городу. Городской парк, Малиновый овраг и лесопарковая зона вдоль ул. Городок, включающая благоустраиваемые территории, прилегающие к ООПТ Звенигородское Городище, и создаваемый сквер у липы А.П. Чехова создают непрерывную зеленую связь между центром города и Успенским собором.

Описание преимуществ, которые получит город от реализации проекта

-  К услугам горожан, включая маломобильные группы населения, будет обновленный Городской парк с многофункциональным использованием;
-  Бывшая периферия городского центра оживет и наполнится новой жизнью, это позволит отреставрировать ценные здания и повысит привлекательность Звенигорода как места жизни для горожан и объекта посещения для туристов;
-  Город получит новый «зеленый коридор» из парковых и природных пространств, связывающий древнее городище и современный исторический центр, который в будущем можно развить в направлении Савво-Сторожевского монастыря;
-  Произойдет снижение транспортной нагрузки на основной меридиональной оси города, расширенное предложение торговых и сервисных помещений на параллельных улицах повысит возможности для ведения малого бизнеса;
-  Формирование интересного, качественного общественного пространства по ул. Почтовой и в прилегающих кварталах приведет к росту экономической активности и изменению ставок аренды жилых и нежилых помещений, росту стоимости недвижимости, созданию более 600 новых рабочих мест в малом бизнесе и социальной сфере, что повысит ежегодный сбор налогов и платежей в бюджеты всех уровней более, чем на 205 миллионов рублей.

Краткие сведения о значимости места с точки зрения историко-культурной и природной составляющей

Звенигород – один из самых древних городов Подмосковья, упоминающийся в письменных источниках с 1330-х годов - духовных грамотах представителей московского великокняжеского дома: двух – князя Ивана Калиты (1330-е годы), одной – Ивана Красного (1359 год) и двух – Дмитрия Донского (1372 года, в которой упоминание Звенигорода было утрачено, и 1389 года).

Расцвет Звенигорода начинается с конца 14 в., когда город по завещанию Дмитрия Донского перешел к его сыну Юрию Дмитриевичу. Экономическое возвышение Звенигорода привело к созданию выдающихся архитектурных сооружений - городского Успенского (1390-е годы) и монастырского Рождественского (второе десятилетие или первая четверть XV века) соборов.

Обе великолепные постройки удельного Звенигородского князя сохранились до наших дней достаточно хорошо и продолжают достоверно иллюстрировать для нас эпоху ранней истории Московского княжества, ставшей фундаментальной для последующей истории Руси и России.

Следующий примечательный этап развития Звенигорода связан с перепланировкой города по плану перспективного развития Звенигорода, который был подтвержден императрицей Екатериной II 16 января 1784 г. Стремление сделать города красивыми отразилось в переименовании мест с неблагозвучными названиями. Поэтому на подтвержденном плане Звенигорода появился нынешний овраг «Малиновской» взамен старого «Кабацкого». Этот план задал регулярную планировочную структуру с перпендикулярными улицами и кварталами между ними. Несмотря на то, что не весь план был реализован, центральная часть города построена по регулярному плану и эта структура улиц и кварталов сохраняется и сегодня.

Последующая история Звенигорода отодвинула город на второй план: по экономическим и хозяйственным показателям Звенигород уступает не только Коломне и Серпухову, но даже Рузе, которая в древности входила в Звенигородский удел.

Этот экономический и демографический статус города сыграл, впрочем, иную положительную роль: Звенигород к концу XIX века стал привлекать большое число дачников. Он стал местом, куда любили приезжать многочисленные представители творческой интеллигенции – художников (И.И. Левитан), писателей (А.П. Чехов, М.М. Пришвин) и музыкантов (С.И. Танеев), которые воспевали город в своих произведениях. Благодаря этому сложился своеобразный образ Звенигорода – города провинциального, тихого, неброского, но невероятно теплого и уютного.

Именно этот образ ценится жителями Звенигорода, именно он привлекает в город большое количество туристов, которые стремятся окунуться в атмосферу небольшого, чистого, богатого культурой городка. Именно этот образ мы стремимся сохранить.

Сведения о наличии охранного статуса и иных особенностях территории, на которой планируется реализация проекта

В соответствии со сведениями Главного управления культурного наследия Московской области (исх. от 30.04.2020 №35 Исх-2381) в границах рассмотрения Проекта располагаются объекты культурного наследия (далее – ОКН) федерального и регионального значения, выявленные ОКН, в том числе объекты археологии.

Для 2 ОКН регионального значения и для 1 выявленного ОКН утверждены границы территории ОКН. Защитные зоны в соответствии с требованиями законодательства установлены для 14 ОКН.

Зоны охраны ОКН не установлены ни для одного объекта на территории Проекта.

Звенигород является историческим поселением регионального значения (ИП). В настоящее время подготовлен проект границ территории и предмета охраны ИП. Этот документ учтен проектом. В границу территории проекта вошли как улицы исторического центра Звенигорода, так и природные ландшафты, входящие в городскую черту.

В самом Звенигороде есть как ОКН регионального значения, так и выявленные ОКН. Преимущественно это жилые дома 19 века. Значительная часть ОКН расположена вдоль улиц, включенных в границы проектирования – ул. Некрасова, Почтовой, Чехова, Октябрьской и других. Территории планируемого благоустройства – Городского парка и Малинового оврага не имеют природоохранного статуса или статуса ОКН.

Благоустроенный пешеходный маршрут, формируемый в результате реализации проекта, заканчивается у ОКН федерального значения Успенского собора на Городке – бывшей звенигородской крепости. Данная территория входит в границы особо охраняемой природной территории регионального значения «Звенигородское городище» (проектом работы в границах ООПТ не предусматриваются).

Проектом размещение объектов капитального строительства не предусматривается. Предлагается проведение мероприятий по благоустройству территории, размещение некапитальных объектов и сооружений, малых архитектурных форм.

В соответствии с требованием законодательства в проектную документацию благоустройства будет включен раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, раздел историко-культурной экспертизы документации. Указанная проектная документация в обязательном порядке будет направлена на согласование в адрес Главного управления культурного наследия Московской области.

Перечень мероприятий, реализуемых за счет средств государственной поддержки из федерального бюджета победителю конкурса

Первая очередь:

-  территория Городского парка города Звенигорода,
-  нечетная сторона ул. Московской от ул. Фрунзе до ул. Чехова,
-  ул. Чехова от ул. Московской до ул. Почтовой,
-  ул. Почтовая от ул. Чехова до ул. Некрасова.

Вторая очередь (в рамках концепции):

-  территория Малинового оврага в створе ул. Октябрьской и ул. Почтовой,
-  ул. Городок и прилегающие территории от границ ООПТ регионального значения «Звенигородское Городище» до ул. Красная Гора, включая сквер у липы Чехова,
-  ул. Октябрьская от дома 6 до ул. Красная Гора,
-  нечетная сторона ул. Красная Гора от ул. Фрунзе до дома 7,
-  нечетная сторона ул. Фрунзе от ул. Красная Гора до Московской ул.,
-  ул. Почтовая от дома 1 до ул. Чехова и от ул. Некрасова до Красной ул.,
-  ул. Некрасова от ул. Московской до ул. Почтовой.