

## **Доклад 2. Мастер-план развития городского округа Феодосия**

Феодосия - это территория с богатейшим историко-культурным, природно-ландшафтным, социально-экономическим материальным наследием и нематериальными многонациональными и разнокультурными ценностями, накопленными за 25 столетий своего развития. Феодосия, находясь на перешейке Крымского и Керченского полуостровов, обладает уникальным географическим положением, что обуславливает особую роль ее в природно-ландшафтном, транспортно-логистическом, геоэкономическом, геокультурном и историко-культурном аспектах.

Такое понимание позволяет определить долгосрочную **миссию пространственного развития Феодосии** – важный центр развития отечественного и международного туризма в России, в дальнейшем – центр мирового туризма, с уникальным мировым историко-культурным наследием и кластерами логистики, агропромышленности, спорта международных стандартов.

Для достижения этой миссии необходимо **решение следующих основных задач:**

- развитие передовой логистики;
- развитие прогрессивного агропромышленного и агро-туристического кластера;
- развитие международно-командного и курортно-туристического кластера;
- развитие современного жилья с использованием «умных» технологий и «зеленого» строительства;
- развитие инновационного спортивно-туристического кластера;
- развитие уникального историко-культурного туристического кластера.

В основу пространственной организации территории Феодосии заложены **три авторские методики: 1)** внедрения пространственных

кластерных моделей; 2) устойчивого развития на основе зон совместных интересов и партнерских отношений; 3) развития на основе уникальности градостроительной системы.

**1. Методика на основе внедрения пространственных кластерных моделей** направлена на обеспечение скоординированного совместного развития объектов социально-экономического назначения и инфраструктуры. При этом любой объект рассматривается элементом соответствующего кластера или комплекса. Каждый из которых является целостной системой с единой градостроительной, экономической и управленческой формой. Иначе она не будет работать продуктивно. С градостроительной точки зрения – это единая территория планирования и проектирования с учетом оптимизации территориальных и инфраструктурных ресурсов.

В проекте выделяются следующие виды кластеров и комплексов как территорий опережающего развития: логистический комплекс, агропромышленный кластер и комплекс индустриальных парков, винодельческий кластер, спортивный, лечебно-оздоровительный, специализированный образовательный кластер с центрами компетенций, кластеры туризма - пляжного, историко-культурного, событийного, культурно-развлекательного, промышленного, спортивно-воздухоплавательного, горно-спортивного, природно-маршрутного, морского туризма, мототуризма и др.

**2. Методика формирования зон совместных интересов и партнерских отношений** определяет новый тип градостроительного зонирования территории Феодосии. Такой вид планирования направлен на регулирование развития градостроительного объекта с учетом определения интересов и степени ответственности за организацию и содержание территорий.

Это когда на уровне планирования и проектирования понятно кто становится бенефициаром (выгодоприобретателем) от создания какого-либо объекта, кто должен нести ответственность и вкладывать средства.

При этом выделяются разные иерархические уровни партнерских отношений (от локальных до международных) и разные виды зон совместных интересов (государственные, муниципальные, частные и их различные комбинации).

**3. Методика использования уникальных ресурсов и местного своеобразия** различных территорий Феодосии рассматривает их как стратегический ресурс развития муниципалитета и уникальные конкурентные преимущества.

**Структура проекта** матер-плана включает три основных раздела текстовых и графических материалов: 1) пространственного развития Феодосии в системе расселения; 2) пространственного развития самой территории городского округа Феодосия; 3) пространственного развития территорий города Феодосия и пгт. Коктебель. На сегодняшний день представлено два первых раздела проекта.

**Аналитическими материалами и источниками** для подготовки мастер-плана выступили стратегические и градостроительные документы развития Крыма, самой Феодосии, Керчи, Судака, Ленинского и Кировского районов; публичные кадастровые данные и различные картографические материалы, открытые публичные интернет-источники, научно-исследовательские работы и научные публикации по анализу и развитию территории Крыма и Феодосии.

Подробный анализ культурного и материального наследия Феодосии с учетом методического и проектного опыта стратегического градостроительного планирования говорит о необходимости развития **шести основных направлений**: логистика, агропромышленность, курортный туризм, современное жилье, спортивный туризм, историко-культурный туризм. Помимо них следует выделить **дополнительные (вспомогательные) направления** пространственного развития: лечебно-оздоровительный туризм, специализированное образование и размещение

центров компетенции, широкий спектр культурного туризма, спорт, паломничество **и другие.**

**I. Направление «логистика»** представлено двумя основными перспективными решениями: во-первых, - размещением мультимодального межрегионального транспортно-логистического комплекса на широтной связи «Таврида» - это МТЛК с территориями индустриальных парков и транспортно-пересадочными узлами; во-вторых, - формированием красивых и безопасных транзитных (межмуниципальных) туристических связей на территории городского округа, в том числе организация основной широтной туристической связи и узлов.

1. *Размещение МТЛК* на перешейке полуострова Крым и Керченского полуострова позволит собрать и распределить основные существующие и планируемые автомобильные и железнодорожные транспортные потоки Крыма; обеспечит кратчайшую связь между Черным и Азовским морями, выход к порту Феодосии; обеспечит связи аэропортов Симферополя и Керчи с аэродромами, расположенными близ Феодосии (Кировское, Чкаловский, Коктебель Северный - Феодосия); обеспечит распределение основных магистральных инженерных коммуникаций (прежде всего – это электроснабжение и газоснабжение).

2. *Формирование красивых и безопасных туристических связей* предусматривает создание транзитной межмуниципальной туристической дороги вдоль южно-восточного и южного берега Крымского полуострова, включая Феодосию – Судак - Алушту – Ялту с выходами на курортные зоны.

Проектом предлагается ее организация в качестве основной приморской туристической связи, а также вспомогательного дублера автомагистрали «Таврида» и морских экономических путей.

*В качестве успешных примеров* реализации данного направления можно отметить примеры организации ТЛК в России, в том числе близ Екатеринбурга, Новосибирска, Самары, Ростова-на-Дону, Казани,

Владивостока; а также создание в австралийском штате Виктория великой океанской дороги как туристической достопримечательности.

**II. Направление «агропромышленность»** связано со следующими решениями:

1) формирование комплекса тепличных хозяйств – это промышленные парники, теплицы, оранжереи для выращивания овощей, растений, грибов, цветов;

2) развитие комплекса виноделия (прежде всего, марочных вин) и виноградного хозяйства;

3) формирование комплекса морекультуры - разведение диких морских моллюсков в открытой морской воде;

4) организация форелевых ферм и ферм морских моллюсков с использованием специальных установок замкнутого водоснабжения;

5) формирование комплекса птичьих (фазановых) ферм;

6) организация комплекса гелицекультуры (улиточных ферм);

7) развитие агрофармкластера в целях выращивания и сбора лечебных видов трав.

1. *Размещение комплексов тепличных хозяйств* предусмотрено на равнинных землях к северо-западу от села Ближнее и села Степное.

2. *Перспективное размещение винодельческих заводов марочных вин* рассматривается в районе населенных пунктов – центров существующих и перспективных виноградников – Коктебеля, Щебетовки, Южного, Насыпного. Сами зоны новых виноградников предусмотрены южнее притока реки Байбуга - ручья Чобан-Чокрак.

3. *Проектными зонами развития морекультуры* следует рассматривать морские территории между Курортное и водной территорией регионального ландшафтно-рекреационного парка Лисья бухта – Эчки-Даг, (это зона, свободная от статуса ООПТ); морские территории между Коктебелем и водной территорией регионального ландшафтно-рекреационного парка Тихая бухта – это части бухт Мертвая и Коктебель.

4. *Организация форелевых ферм и ферм морских моллюсков с использованием специальных установок замкнутого водоснабжения, птичьих ферм и улиточных ферм* предусмотрено близ населенных пунктов – Щebetовка, территории Кипарис Коктебеля, Наниково, Южное и садового товарищества Волна близ Орджоникидзе.

*Успешными реализованными примерами* данного направления являются:

- 1) тепличные комплексы в регионе Вестланд, Нидерланды;
- 2) заводы и виноградные хозяйства в Крыму, в т.ч. винодельческие хозяйства «Inkerman» и «Alma Valley»;
- 3) Боко-Которский залив в Черногории с комплексами по разведению диких морских моллюсков в открытой морской воде;
- 4) форелевые хозяйства Адлера в Краснодарском крае;
- 5) фазановая ферма «Уральское подворье» в Свердловской области;
- 6) улиточные фермы близ Приморско-Ахтарска в Краснодарском крае, а также улиточные фермы в Бургундии, Франция.

Данные примеры также являются успешными практиками организации агропромышленного туризма.

**III. Направление «курортный туризм»** напрямую связано с формированием: во-первых, - единой набережной вдоль территории Феодосии, Береговое и Приморского с установлением соответствующей зоны и регламентов запрещения строительства иных объектов, высвобождением этой зоны от чужеродных объектов, утверждением единой концепции развития; во-вторых, - с формированием единой курортной территории; в-третьих, - с размещением крупных курортно-туристических комплексов с современными отелями.

1. *Формирование единой набережной* предусматривает организацию обустроенной непрерывной пешеходной связи вдоль пляжных зон Феодосии, Береговое и Приморского с учетом единой концепции архитектурно-планировочного и архитектурно-художественного решения и размещения

объектов курортно-рекреационного назначения – это объекты общественного питания, торговли, развлечения и благоустройства, малые архитектурные формы, ночное и праздничное оформление. Набережная должна иметь полноценные связи и выходы на единую курортную территорию, пешеходные части улично-дорожной сети, иметь общее архитектурно-планировочное решение и выходы к объектам культуры и искусства, к зонам проведения творческих мероприятий, площадкам событийного туризма – т.е. местам проведения фестивалей и праздничных мероприятий.

2. **Организация единой курортной территории** предусматривает нормативное закрепление и постепенное высвобождение курортной зоны от застройки, не относящейся к установленному функциональному назначению; установлению соответствующих регламентов в отношении существующей и проектной застройки; освоению территории с учетом единой концепции архитектурно-планировочного и архитектурно-художественного решения и размещения объектов курортно-рекреационного назначения (формирование единой стилистики сохраняемой и новой застройки). Данная зона планируется к установлению вдоль береговой линии Феодосии, Береговое и Приморского, Орджоникидзе, Коктебеля и Курортное, исключая территории охраны объектов культурного наследия, ООПТ, основных (исторически-сложившихся) производственных объектов. Вся линия береговой полосы на территории МО Феодосия, за исключением береговых линий ООПТ (ГПЗ «Горный массив Теле-Оба», ЛРП «Тихая бухта» и ЛРП «Лисья бухта – Эчки-Даг» - территории диких пляжей), должна быть непрерывно разделена на обустроенные зоны пляжей и причалов. Организация единой курортной территории должно быть выполнено в единой архитектурно-планировочной концепции с единой пешеходной набережной.

3. **Размещение от двух до четырех крупных туристических комплексов** предусмотрено на территории Береговое и Приморский с обеспечением прямых выходов к морю за счет слабоосвоенных (в т.ч. заболачиваемых) и высвобожденных территорий. Также проектом

предлагается развитие единой курортной территории с размещением крупных туристических комплексов за пределами МО Феодосия на берегу Феодосийского залива - земли Ленинского района, в т.ч. – за счет освобождения военной территории.

*Примерами успешной реализации* курортного туризма выступают: 1) городская набережная Казани вдоль реки Казанка с системой объектов обслуживания и развлечения, 2) курортные зоны Будва, Пржно, Рафаиловичи, Ульцинь, Петровац в Черногории с учетом современного обустройства, единой концепции и регламентов, 3) крупные туристические комплексы в Белеке и других курортных зонах Турции.

**IV. Направление «современное жилье»** характеризуется формированием современных жилых комплексов за пределами курортной зоны с использованием прогрессивных технологий зеленого строительства и умных технологий.

Проектом предлагается формирование пяти основных зон нового жилищного строительства вдоль основной курортной связи, близ пгт. Приморский, с. Береговое, с. Степное и садовых товариществ, за пределами курортной территории. Частично эти зоны учтены в Генеральном плане и данных Инвестиционного портала Республики Крым. Новая жилая застройка должна формировать архитектурно-пространственные панорамы застройки со стороны основной курортной связи.

В качестве примера проектов подобных комплексов можно выделить проектные предложения международного архитектурного бюро КСАР (головной офис в Нидерландах), реализованные в разных городах мира, в том числе на территории России.

**V. Направление «спортивный туризм»** связано с развитием таких видов туризма, как: во-первых, - спортивное воздухоплавание на воздушных шарах и аэростатах, дельтапланеризм и парапланеризм; во-вторых, - морской туризм, включая парусный (яхтенный) спорт, спортивную рыбалку, разные виды морского и водного спортивного туризма (это катамараны, байдарки и

каяки, виндсерфинг, водные лыжи, водный скутер, дайвинг); в-третьих, - горно-спортивный и природно-маршрутный туризм, включающий альпинизм, горные походы и многоборья, спелеотуризм, походный, лыжный и конный туризм, «геокэшинг» и другие навигационные маршрутизированные игры; в-четвертых, - мототуризм, в том числе спортивные походы и многоборья на три- и квадроциклах, снегоходах и мотоциклах; в-пятых, - природный велотуризм, а также проведение международных и общероссийских фестивалей спортивных видов туризма.

1. Основными площадками развития спортивного воздухоплавания, дельтапланеризма и парапланеризма выступают территория горного хребта Узун-Сырт или гора Клементьева и окружающие пространства; скальные обрывы, расположенные от мыса Киик-Атлама (пик Батон) до мыса Пятый, с окружающими водами Черного моря (бухту Провато). Населенные пункты перспективного развития инфраструктуры этого направления рассматриваются – Наниково, Подгорное, территории парашютного клуба «Пара-Крым» и парадрома «Гора Клементьева», Орджоникидзе.

2. Организация морского туризма в проекте представлена парусным (яхтенным) спортом, спортивной рыбалкой, разными видами морского и водного спортивного туризма, и связана, прежде всего, с развитием системы причалов вдоль всего берега территории ГО Феодосия, исключая береговые линии ООПТ и территории пляжей – зоны причалов близ Феодосии, Береговое и Приморского, Орджоникидзе, Коктебеля и Курортное.

3. Развитие природно-маршрутного туризма и велотуризма предусмотрено на территориях ГПЗ «Горный массив Теле-Оба», ЛРП «Тихая бухта» и ЛРП «Лисья бухта – Эчки-Даг»; развитие горно-спортивного туризма – на территории ГПЗ «Карадагский» и аквально-скального комплекса «Карадаг».

4. Формирование перспективной зоны мототуризма рассматривается на хозяйственно неосвоенных территориях, исключая ООПТ, от Щебетовки до Наниково. Перспективными центрами развития инфраструктуры

мототуризма выступают - Щebetовка, западная часть Коктебеля и с. Наниково.

Успешными примерами реализации данного направления являются воздухоплавание и параглайдинг в Каппадонии и Олюдениз в Турции, морской туризм и парусный спорт в заливе Мармарис в Турции, горно-спортивный, природно-маршрутный туризм и мототуризм в горах Адыгеи, велотуризм в Финляндии.

**VI. Направление «историко-культурный туризм»** представлено: 1) сохранением исторического культурного наследия с установлением соответствующих охранных зон и регламентов; 2) изучением исторического культурного и археологического слоя, высвобождением и открытием этих зон, организацией и проведением раскопок; 3) проведением мероприятий, необходимых для включения объектов (Генуэзской крепости и Карадага) в список всемирного наследия ЮНЕСКО.

1. Организация зон сохранения историко-культурного наследия и исторического культурного и археологического слоя связана с охранными зонами культурного материального наследия на территории Феодосии и Коктебеля, в том числе – это зоны охраны объектов культурного наследия, территорий памятников и ансамблей, исторического ареала, охраны археологического культурного слоя, охраняемых ландшафтов.

Требуется разработка отдельного проекта «Мероприятий по выявлению, охране и использованию объектов культурного наследия на территории городского округа», проекта охранных зон объектов культурного наследия, зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зон охраняемого природного ландшафта (в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации»).

2. Сохранение художественной культуры и развитие художественных традиций Феодосии. Важной составляющей художественно-культурного наполнения городской среды является создание единой территории сохранения художественной культуры и развития художественных традиций

Феодосии. Такой территорией может стать территория перспективного Города Искусств (инициатор - Арт студия «Kafabella») – как единый ансамбль объектов сохранения и приумножения традиций художественного творчества Феодосии - Галерейная улица с прилегающими территориями. Данное направление является одним из наиболее перспективных в рамках организации и развития Галерейной улицы и центральной части города как в рамках туристического значения, так и историко-культурного и творческого значения.

В качестве успешных примеров реализации данного направления можно рассматривать организацию зон историко-культурного наследия в Аоста, Италия, и организацию изучения исторического культурного и археологического слоя на территориях античного города Фанагория на Таманском полуострове и Казанского кремля в Татарстане.

### **Рекомендации**

Предлагаемые территории опережающего развития по каждому из направлений требуют разработку архитектурно-планировочной концепции (или мастер-плана организации и развития планировочной единицы) и документов по планировке этих территорий.

Необходимо внесение соответствующих изменений в документы градостроительного зонирования с установкой соответствующих видов разрешенного использования и регламентов к ним. Но, прежде всего, необходима разработка нового Генерального плана, учитывающего предложения по стратегическому градостроительному развитию территории.

В качестве рекомендаций для разработки последующих проектных документов по развитию территорий городского округа Феодосия следует отметить - необходимость учета следующих приоритетов: 1) пространственного планирования территорий муниципалитета, его комплексов и кластеров, предложений по их развитию от научно-исследовательских и научно-образовательных сообществ; 2) инновационно-экономического пространственного развития; 3) стратегического

градостроительного планирования; 4) агломерационного пространственного развития; 5) транспортно-логистического развития и развития инфраструктур; 6) рекреационно-туристического и историко-культурного развития; 7) формирования комфортной городской среды и образной идентичности территорий, 8) развития умного города.

## ***Основные положения Стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года – «Стратегия трех побед»***

*Главная стратегическая цель (миссия) – достижение высоких стандартов качества жизни человека, его разностороннего развития, непрерывного обучения, реализации интеллектуального и творческого потенциала, отдыха и оздоровления, на базе внедрения современных достижений науки и технологий, ресурсосбережения и экологизации всех сфер жизнедеятельности.*

*Приоритетными (стратегическими направлениями) отраслями социально-экономического развития Крыма рассматриваются: 1) развитие туризма и санаторно-курортного лечения; развитие яхтенного туризма; повышения качества оказания медицинских и санаторно-курортных услуг; 2) развитие агропромышленного и рыбохозяйственного комплекса (в т.ч. выращивание марикультуры); 3) развитие добывающей промышленности (увеличение добычи углеводородов на шельфе, строительных материалов); 4) развитие высокотехнологических производств (производство медицинской техники, биотехнологической и фармацевтической продукции и прочих); судостроение и приборостроение, производство композиционных материалов, тонкая химия; 5) развитие сельскохозяйственного и транспортного машиностроения (создание сборочных производств, в т. ч. легких самолетов); 6) развитие традиционной и возобновляемой (ветряной, солнечной, геотермальной, био-энергетики; 7) развитие информационно-телекоммуникационных технологий; 8) развитие транспортно-логистического комплекса (создание транспортно-логистических центров, развитие морского транспорта, улучшение качества и увеличение пропускной способности автомагистралей); 9) развитие подотраслей креативной индустрии.*

*МО Феодосии ярко присущи сильные стороны и возможности, отраженные в SWOT-анализе социально-экономического положения Республики Крым: сильные стороны - выгодное экономико-географическое*

*положение; действующий льготный режим Свободной экономической зоны; благоприятные агроклиматические ресурсы; разнообразные санаторно-курортные, природно-рекреационные и курортные ресурсы; наличие корневых компетенций в агропромышленном комплексе; возможности – дифференциации экономических и культурных связей; повышения конкурентоспособности и качества в санаторно-курортной и туристической сфере; увеличения спроса на курорты со стороны граждан России и международных туристов; получения дополнительных федеральных (региональных) финансовых ресурсов для социально-экономического и иного развития через участие в государственных программах; активной интеграции предприятий (кластеров, в т.ч. туристического) в систему межрегиональных и международных связей.*