

# ЛАНДШАФТНО-АРХЕОЛОГИЧЕСКИЙ ПАРК



за  
при-  
ро-  
ду

БАЗА  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО



Strategy Partners



# Содержание

## РАЗДЕЛ 1

### Ключевая идея

Вступительный слайд .....	4
Исторический анализ .....	5
Мнение экспертов .....	6
Нити времени .....	7
Позиционирование .....	8
Уникальный опыт посещения .....	9
Релевантные проекты .....	10-11

## РАЗДЕЛ 2

### Проектное предложение

Костёнки .....	13
Тематические пласты парка .....	14
Комплекс Музей Костёнки и Визит-центр .....	15
Визит-центр .....	15
Тропа поколений .....	16
Описание зон палеопарка .....	21
Комплекс Научно-исследовательского центра .....	22
Образовательный центр “Точка кипения” и “Орион” .....	25
Фестивальная площадка .....	27
Археологические раскопы и курганы .....	28
Музей под открытым небом “Костёнки-1” .....	29
Схема благоустройства центра села Костёнки .....	30
Борщёво .....	31
Архангельское .....	32
Современные формы коммуникации с целевой аудиторией .....	33
Модульные ТИЦ .....	34
Схема эко-троп .....	35
Эко- и геологические особенности .....	36

## РАЗДЕЛ 3

### Дизайн-код и архитектура

Предложения по дизайн-коду. Цвета. Паттерны. ....	38
Предложения по дизайн-коду. Логотип. Шрифт. ....	39
Инфографика, иллюстрирующая идентичность и предложения дизайн-кода .....	40
Спецификация МАФ.....	41
Единые стилистические решения территории.....	42
Формообразование объектов благоустройства.....	44
Принципиальные решения для строительства и приспособления объектов .....	45
Приспособление.....	46-48

## РАЗДЕЛ 4

### Анализ территории

Цель и задачи развития территории в симбиозе со стратегической миссией Воронежской области .....	50
Тренды туристического рынка РФ .....	51
Схема туристических потоков .....	52
Социокультурные и экономические предпосылки развития территории .....	53
Потенциал территории .....	54
Выкопировки ПЗЗ и ограничений достопримечательных мест .....	55
SWOT анализ .....	56
Стратегические приоритеты развития территории .....	57

## РАЗДЕЛ 5

### Функциональное зонирование и проектирование территории

Зоны активности туристов .....	59
Схема развития территории.....	60
Письма поддержки .....	61
Всесезонное использование .....	62
Принципиальная схема транспортного обслуживания .....	63
Инженерная инфраструктура .....	64
Основные направления развития с дифференциацией	

аудитории парка .....	65
Целевая аудитория парка.....	66
Схема путешествия клиента.....	67
Инфраструктура .....	68
Календарь событий .....	69
План туристического потока в год .....	70

## РАЗДЕЛ 6

### Экономика

Оценка затрат на реализацию предложений .....	72
Затраты на эксплуатацию, управление .....	73
ТЭПы.....	74-75

## РАЗДЕЛ 7

### Маркетинг

Предложения по устойчивому развитию.....	77
Стратегия маркетинга и продвижения туристической территории .....	78
Позиционирование проекта и инструменты достижения маркетинговой стратегии .....	79
Желаемые результаты продвижения .....	80

## РАЗДЕЛ 8

### Управление парком

Модель управления .....	82
Дорожная карта проекта и источники финансирования .....	83
Экономические и социальные эффекты реализации проекта .....	84
Заключительный слайд .....	85
Состав консорциума .....	86
Пояснительная записка.....	87

# КЛЮЧЕВАЯ ИДЕЯ



за  
при-  
ро-  
ду

БАБА  
АРХИТЕКТУРНАЕ БУДЭ

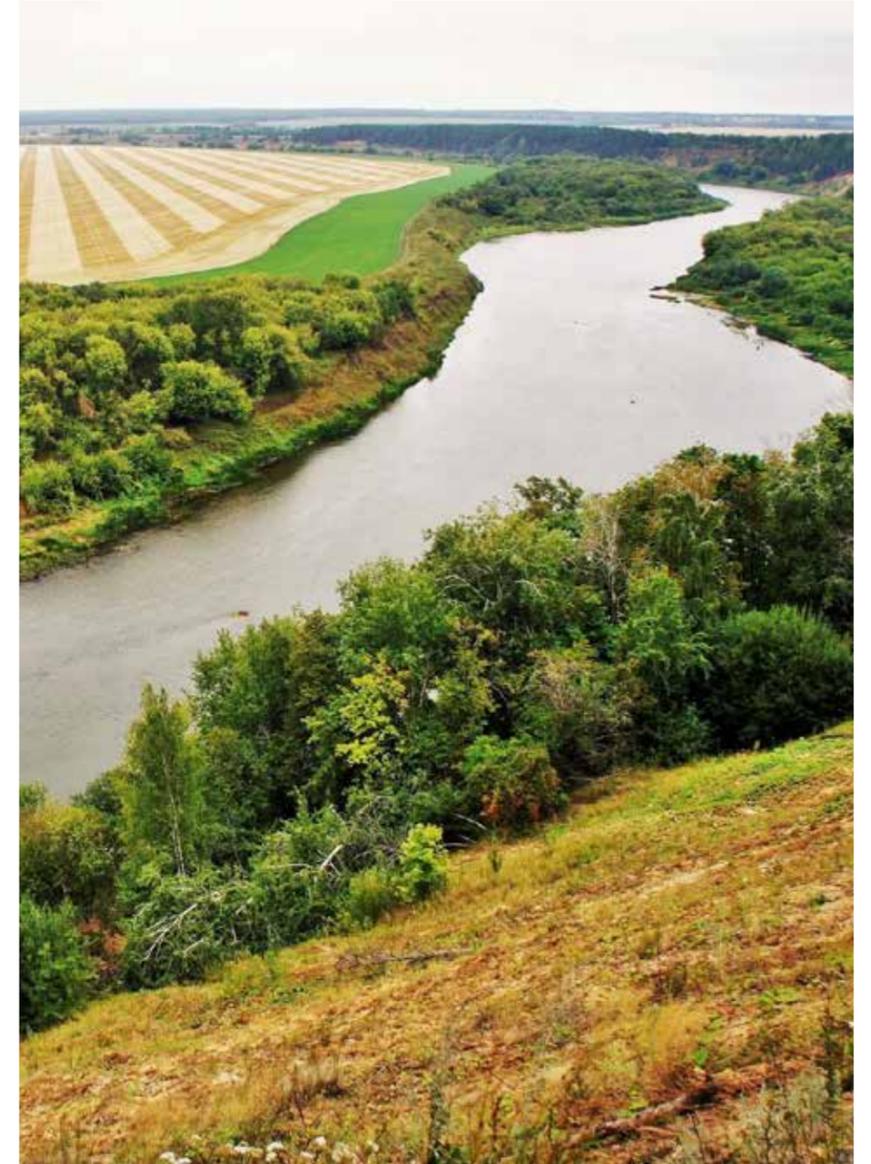
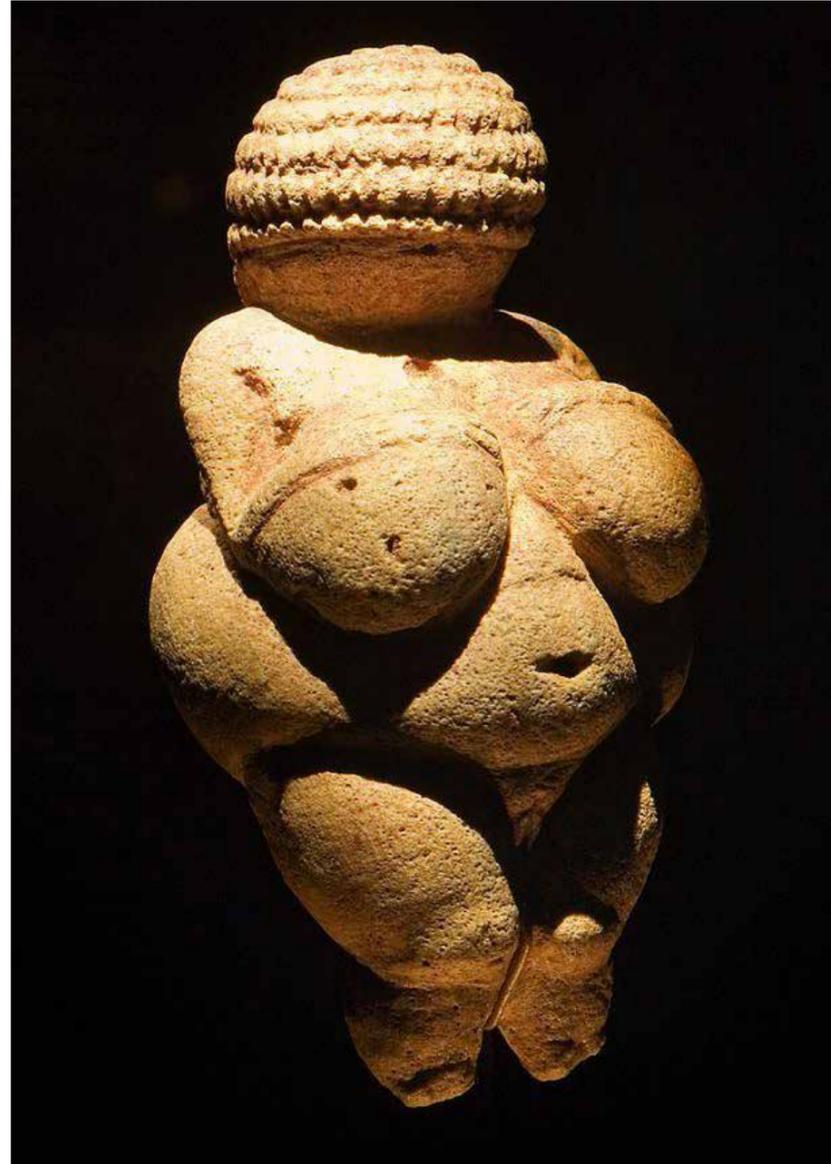
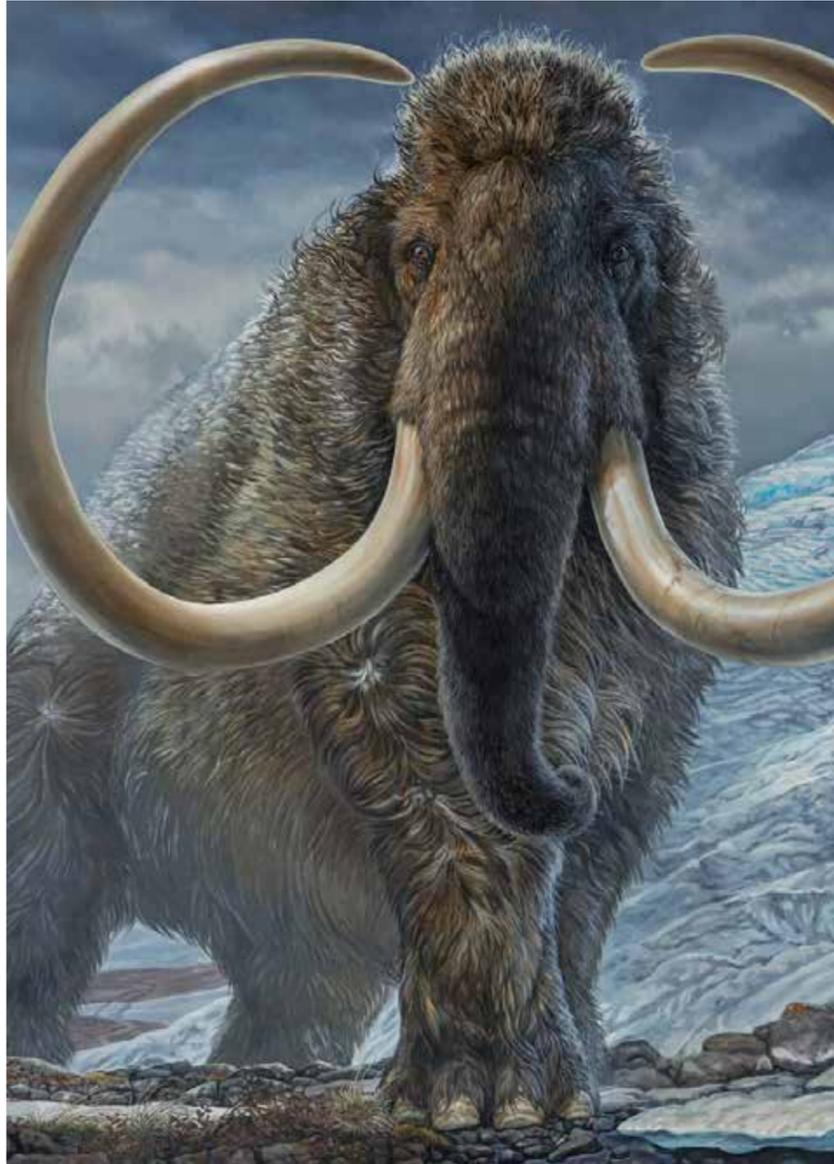


ВГТУ

Strategy Partners

гора  
белая

# Костёнки



**Небольшое село на реке Дон под Воронежем, известное во всём мире благодаря древнейшим на материке Евразия поселениям людей современного типа, расположенным здесь. Место, где можно проследить весь ход человеческой истории за последние 50 тысяч лет.**

# Исторический анализ

**49**

Исторических и археологических объектов

**30**

Объектов федерального значения

**34**

Объекта культурного наследия

**7**

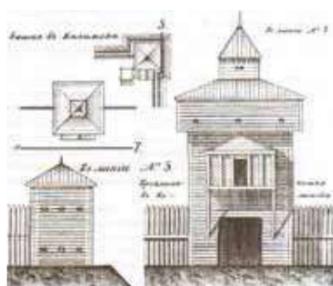
Объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия

**ПЕРВЫЙ** по древности  
**ВТОРОЙ** по наполненности объектами культурного наследия после Херсонеса

## Этапы истории



Палеолитические стоянки



Город-крепость «Костёнск»



Гражданская война



Великая Отечественная война



за  
при-  
ро-  
ду

БАБА  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО



Strategy Partners



гора  
белая

# Мнение экспертов



**Сергей Лисицын**

Институт истории материальной культуры РАН,  
кандидат исторических наук

«Это были пионеры дикого палеолитического прошлого, которые смогли заселить этот богатый ресурсами, но очень суровый край»\*\*



**Станислав Дробышевский**

Антрополог, кандидат биологических наук,  
доцент МГУ

«Костёнки - это самое замечательное место верхнего палеолита в нашей стране, великая, глобальная “Мекка” для специалистов»\*\*\*



**Сванте Паабо**

Шведский палеогенетик, лауреат Нобелевской премии,  
исследователь генома человека из «Костёнки 14»

«В один прекрасный день мы сможем понять, что отличало новых людей от их архаичных современников, и почему среди всех приматов именно современные люди распространились по всем уголкам земного шара и трансформировали — как случайно, так и намеренно — окружающую среду в масштабе планеты. Я убежден в том, что частично ответы на этот вопрос — возможно, самый главный в истории человечества — спрятаны в древних геномах, которые мы секвенировали»\*



**John Hoffecker**

Университет Колорадо, палеоантрополог

«Стоянки в Костёнках и Борщёво - это информационное окно, которое предоставляет доступ к большому объёму данных по первичному заселению континента анатомически современными людьми. Они известны во всём мире и вызывают неизменный интерес»

«В Костёнках есть уникальный музейный комплекс, хотелось бы, конечно, чтобы он дальше развивался»\*\*



**Андрей Панин**

Член-корреспондент РАН,  
доктор географических наук

«Костёнки изучаются уже 150 лет, и будут, дай Бог, ещё столько же изучаться. Потому что это удивительный кладёз истории древнего человечества»\*\*\*

\* - [https://elementy.ru/nauchno-populyarnaya\\_biblioteka/433028/V\\_poiskakh\\_utrachennykh\\_genomov\\_ot\\_neandertal'tsa\\_k\\_denisovtsu](https://elementy.ru/nauchno-populyarnaya_biblioteka/433028/V_poiskakh_utrachennykh_genomov_ot_neandertal'tsa_k_denisovtsu)

\*\* - ТВ Губерния

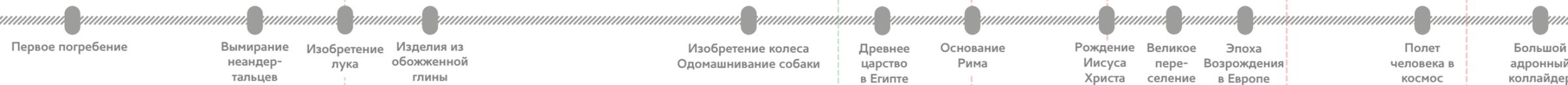
\*\*\* - <https://proshloe.com/geomorfologiya.html>



# Нити времени



## Мировой контекст



## Духовная культура



## Материальная культура



## Палеогенетика



## Эволюция ландшафта



# Позиционирование



## КОСТЁНКИ – МЕСТО ВНЕ ВРЕМЕНИ ДЛЯ БЕСКОНЕЧНОГО ПОЗНАНИЯ

- ◆ Территория не имеет рамок и границ, потому что старше всех остальных временных отрезков.
- ◆ Нам известно около 200 поколений, а место насчитывает почти 1800 поколений!
- ◆ Культ уникального в энергетическом смысле места позволяет изучать и познавать как энергетику, так и себя самого, как человека в цепочке поколений и вектора их развития.

# Уникальный опыт посещения

## КОСТЁНКИ – ЭТО ПРОЕКТ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ С ПОТЕНЦИАЛОМ РАЗВИТИЯ ДО МЕЖДУНАРОДНОГО

- ◆ место силы
- ◆ великая река
- ◆ вода как источник жизни
- ◆ всегда первый
- ◆ мужчина с Маркиной горы
- ◆ погребальные практики
- ◆ колыбель европейской цивилизации
- ◆ пепел Помпеи
- ◆ мамонт как материал
- ◆ жилище из костей мамонта
- ◆ очаг
- ◆ холод как среда обитания
- ◆ антропоморфные фигурки
- ◆ украшения
- ◆ бытовые предметы
- ◆ еда (готовка и охота)
- ◆ рукоделие (наряд)
- ◆ инновация в орудиях труда



Уникальные пейзажи, комфортный отдых наедине с природой, восстановление баланса через природные композиции



Возможность узнать родину и род своих предков, познать себя



Возможность посетить уникальные стоянки первых Homo Sapiens в Европе и буквально прикоснуться к другим археологическим объектам



Активный отдых с возможностью посещения первого экстрим-парка в России и уникального авиационного кластера



Образовательные программы («Точка кипения» и «Орион») Профессиональная площадка для массового посетителя Территория без ограничения научного языка



Событийный туризм: научные конференции, гастрономические фестивали, исторические реконструкции, спортивные соревнования

содержательная программа парка

**Предлагаемые проектировочные и архитектурные решения учитывают масштаб, кратное увеличение потоков, особенности местности и специфику реализации проекта в контексте парка Костёнки**

# Релевантные проекты. Отечественный опыт



## Этнографический парк «Свияжск»

Локация: Свияжск  
 Посетителей в год: 1 000 000 человек  
 Авторский коллектив: Кабинет Министров Республики Татарстан  
 Сроки реализации: 1998-2015 г.  
 Стоимость реализации: 7 млрд. рублей (федеральный бюджет)

### Проектные решения

- Визит-центр
- Экспозиционно-выставочный комплекс под открытым небом
- Интерактивно-образовательный центр
- Территории утраченных объектов истории
- Мастер-классы
- Гостиницы



### Тренды

Тренд на региональный туризм и туризм на расстоянии одного бака топлива. За счет усиления дополнительными «якорями» (г. Казань и окрестности) Свияжск притягивает туристов из Республики Татарстан и соседних регионов - Башкортостан, Пермский край, Нижегородская, Самарская и Ульяновская область



## Тематический парк «Кудыкина гора»

Локация: Липецк  
 Посетителей в год: свыше 500 000 человек  
 Авторский коллектив: архитектурное бюро Megabudka  
 Сроки реализации: 2007-2017 г.  
 Стоимость реализации: 3 млрд. рублей

### Проектные решения

- Центр гостеприимства (визит-центр)
- Зрелищные и интерактивные объекты
- Туристическая тропа с чекпойнтом
- Фестивальная площадка
- Огромный развлекательный комплекс
- Гостиница, глэмпинги с баней и кемпинг



### Тренды

Тренды «Туризм выходного дня» и «Сценарный подход» в туризме. Возвратность туристов за счет сочетания различных сценариев отдыха - Кудыкину гору можно посетить несколько раз в разном составе (с семьей и детьми, с друзьями, с родителями и пр.) и не повториться в активностях



## Исторический парк «Херсонес»

Локация: Севастополь  
 Посетителей в год: 1 000 000 человек  
 Авторский коллектив: фонд «Моя история»  
 Сроки реализации: 2021-2024 г.  
 Стоимость реализации: около 2 млрд. рублей

### Проектные решения

- Международный археологический центр+ТИЦ
- Экскурсии с интерактивным включением
- Детский художественно-эстетический центр
- Лектории с демонстрацией фильмов и театральных представлений



### Тренды

Тренд на семейный и детский туризм; каникулы выходного дня. Тренд на тематический туризм - театральные постановки, иммерсивные экскурсии. Сочетание классического экскурсионно-музейного туризма и мультимедийных технологий. Комфортная транспортная доступность.

# КОСТЁНКИ – ЛАНДШАФТНО-АРХЕОЛОГИЧЕСКИЙ ПАРК.

# Релевантные проекты. Зарубежный опыт



## Экстрим парк Whistler

Локация: Канада  
 Общая вместимость: **свыше 700 000 человек**  
 Авторский коллектив: Эрик Уайт  
 Сроки реализации: 1993 г.

### Проектные решения

Трассы всех уровней сложности для фрирайда и маунтинбайков  
 Подъемники и трамплины  
 Кемпинг, смотровые площадки, экотропы  
 Горнолыжные спуски и трассы для сноубордов  
 Верховая езда, веревочные городки для детей

### Тренды

Активный туризм дополнен предложениями для оздоровительного отдыха - экотропы, вегетарианские рестораны, оздоровительные ретриты, велнесс и СПА. Все услуги парка можно забронировать онлайн через сайт [whistler.com](http://whistler.com) - объект отвечает тренду на самостоятельное планирование путешествия онлайн



## Ландшафтный парк Tivedens

Локация: Швеция  
 Посетителей в год: **свыше 300 000 человек**  
 Авторский коллектив: White Arkitekter  
 Сроки реализации: 2009-2017 г.

### Проектные решения

ТИЦ  
 Экотропы, глэмпинг, кемпинг, смотровые площадки  
 Кострища, места для проведения пикников в прибрежной зоне  
 Сувенирные магазины и выставочная зона достопримечательностей парка

### Тренды

Тренд на устойчивый туризм, экотуризм, воркейшн (workation) и в целом на экологичность, аутентичность. Некапиталоёмкая и некапитальная инфраструктура, подходящая для деятельности на природных территориях, в том числе на землях лесного фонда



## Археологический парк «Ёсиногари»

Локация: Япония  
 Посетителей в год: **свыше 300 000 человек**  
 Авторский коллектив: префектура Сага  
 Сроки реализации: 1992-2001 г.

### Проектные решения

Визит-центр  
 Музей археологических раскопок под открытым небом  
 Информационный центр  
 Рекреационная площадка для детей с батутной площадкой  
 Мастер-классы и экскурсии с глубоким погружением

### Тренды

Пример археологического парка с большей долей внутренних туристов в структуре посещаемости - тренд на локальный туризм. Ёсиногари оборудован для инклюзивных туристов - пример тренда на инклюзию.

## КОСТЁНКИ – ЛАНДШАФТНО-АРХЕОЛОГИЧЕСКИЙ ПАРК.

# ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



за  
при-  
роду

БАБРА  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО



ВГТУ

Strategy Partners

гора  
белая

# Костёнки



## Комплекс Музей Костёнки и Визит-центр

Музейная экспозиция с оригинальными экспонатами  
Дополняющая выставочная экспозиция про историко-культурное наследие парка



## Фестивальная площадка

Территория для проведения массовых мероприятий музея



## Научно-исследовательский центр

Центр, включающий различные лаборатории, жилье для работников и фондохранилище музея



## Образовательный центр

Центр, включающий образовательные проекты Точка кипения и Орион



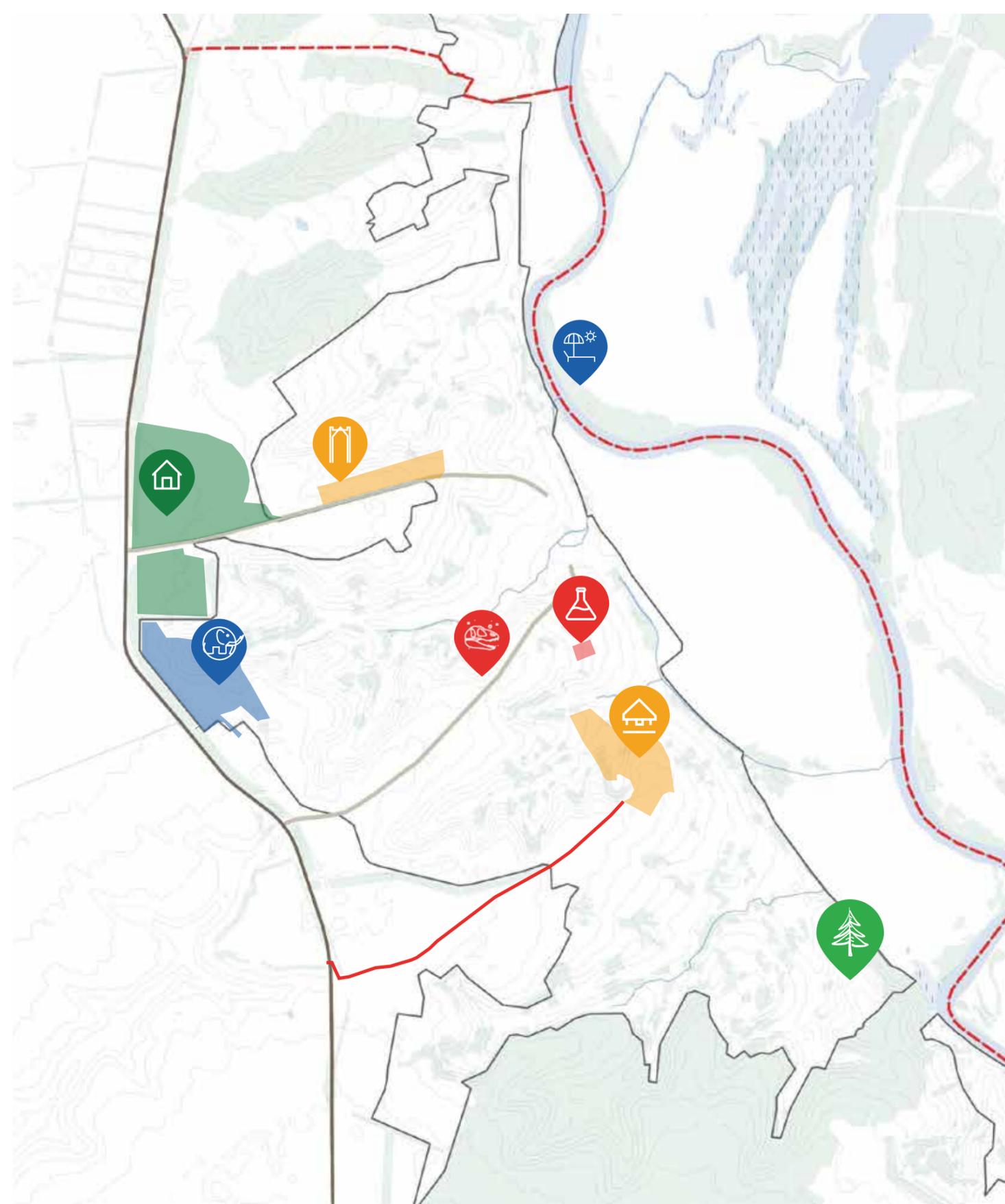
## Экстрим парк «Эволюция Костёнки»

Первый в России всесезонный экстрим парк



## Гостиничный комплекс

Комплекс с апартаментами, рассчитанный на обновленный туристический поток



--- территория объекта культурного наследия

— проектируемая дорога

● археологические объекты

● ландшафтные объекты

● этнографические объекты

# Тематические пласты парка

## Духодная энергия Энергия

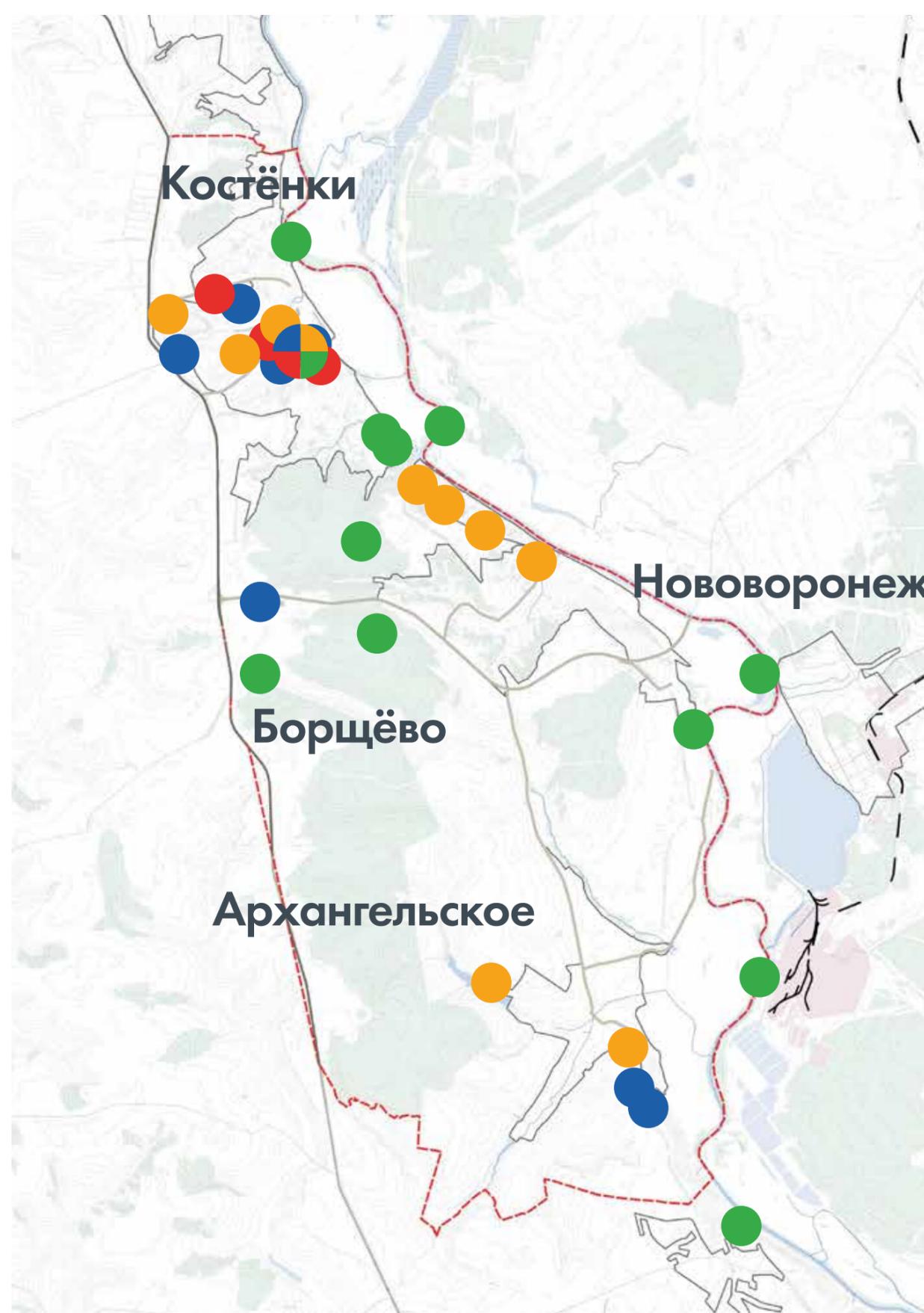


- ◆ Комплекс музея Костёнки и Визит-центр
- ◆ Тропа поколений
- ◆ Палеопарк
- ◆ Эволюция Костёнки
- ◆ Авиационный кластер
- ◆ Фестивальная площадка
- ◆ Площадка активного спорта
- ◆ Арт-объекты

## Палеогенетика Человек



- ◆ Комплекс музея Костёнки и Визит Центр
- ◆ Тропа поколений
- ◆ Этнопарк «Лепота»
- ◆ Фестивальная площадка



## Материальная культура Наука



- ◆ Комплекс музей Костёнки и Визит-центр
- ◆ Научно-исследовательский центр
- ◆ Образовательный центр (Точка кипения и Орион)
- ◆ Тропа поколений
- ◆ Музей под открытым небом «Костенки-1»
- ◆ Археологические раскопы
- ◆ Реконструкции
- ◆ Ярморочная площадь
- ◆ Винокурня
- ◆ Меловой дом

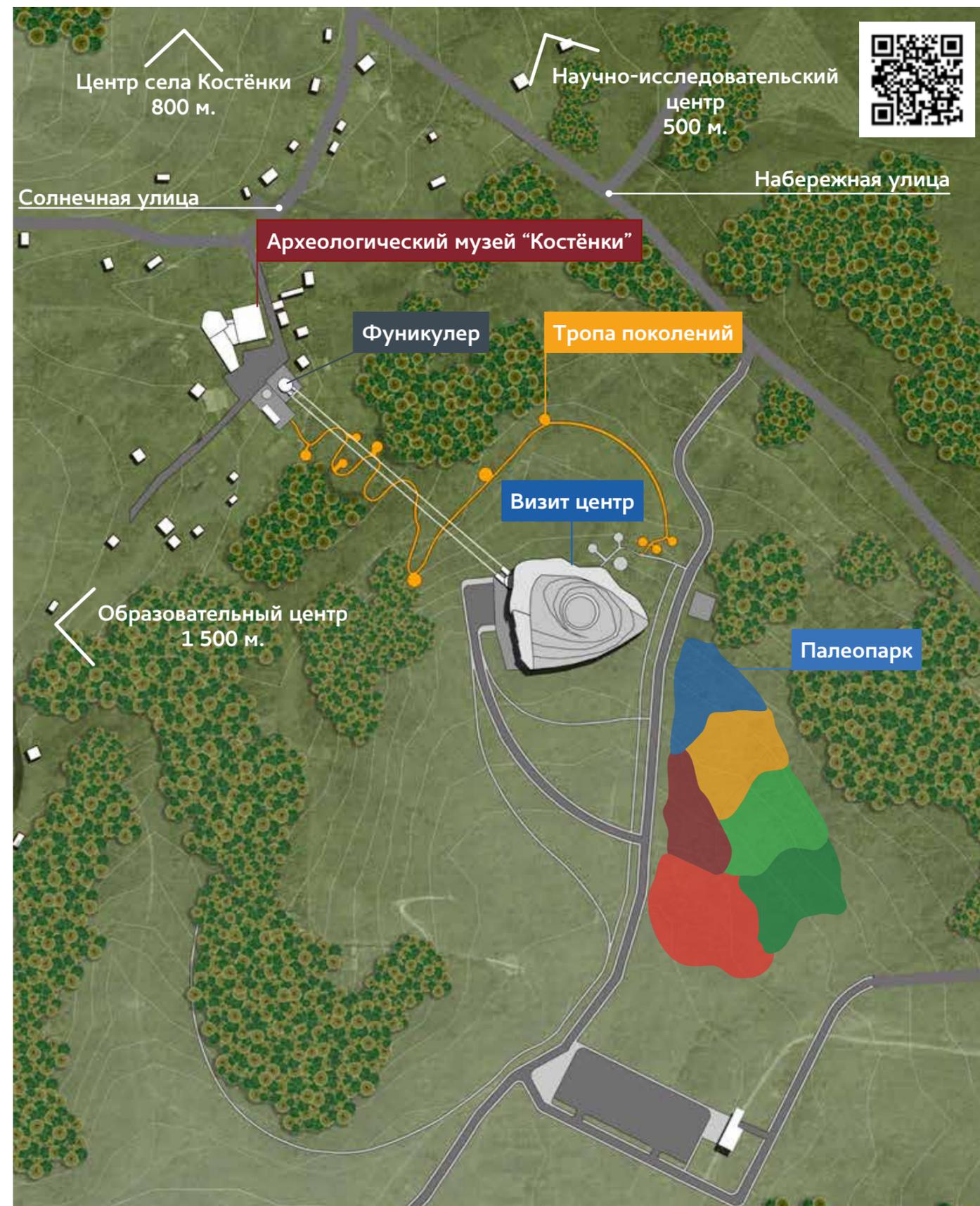
## Эволюция ландшафта Природа



- ◆ Комплекс музей Костёнки и Визит-центр
- ◆ Тропа поколений
- ◆ Водный маршрут
- ◆ Экологические тропы
- ◆ Видовые точки
- ◆ Ландшафтные объекты
- ◆ Парк «Победы и Мира»
- ◆ Посадки меловых сосен

Четыре тематических пласта формируют уникальную структуру туристического объекта и его продукты

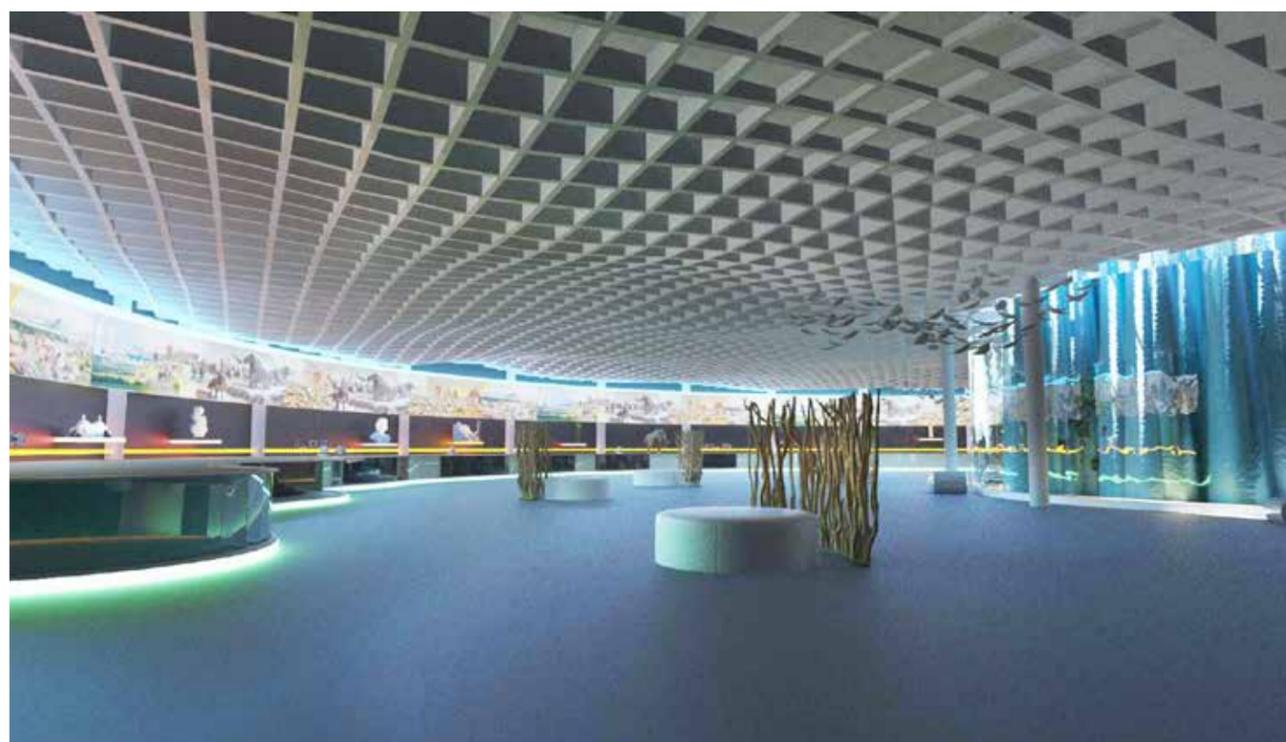
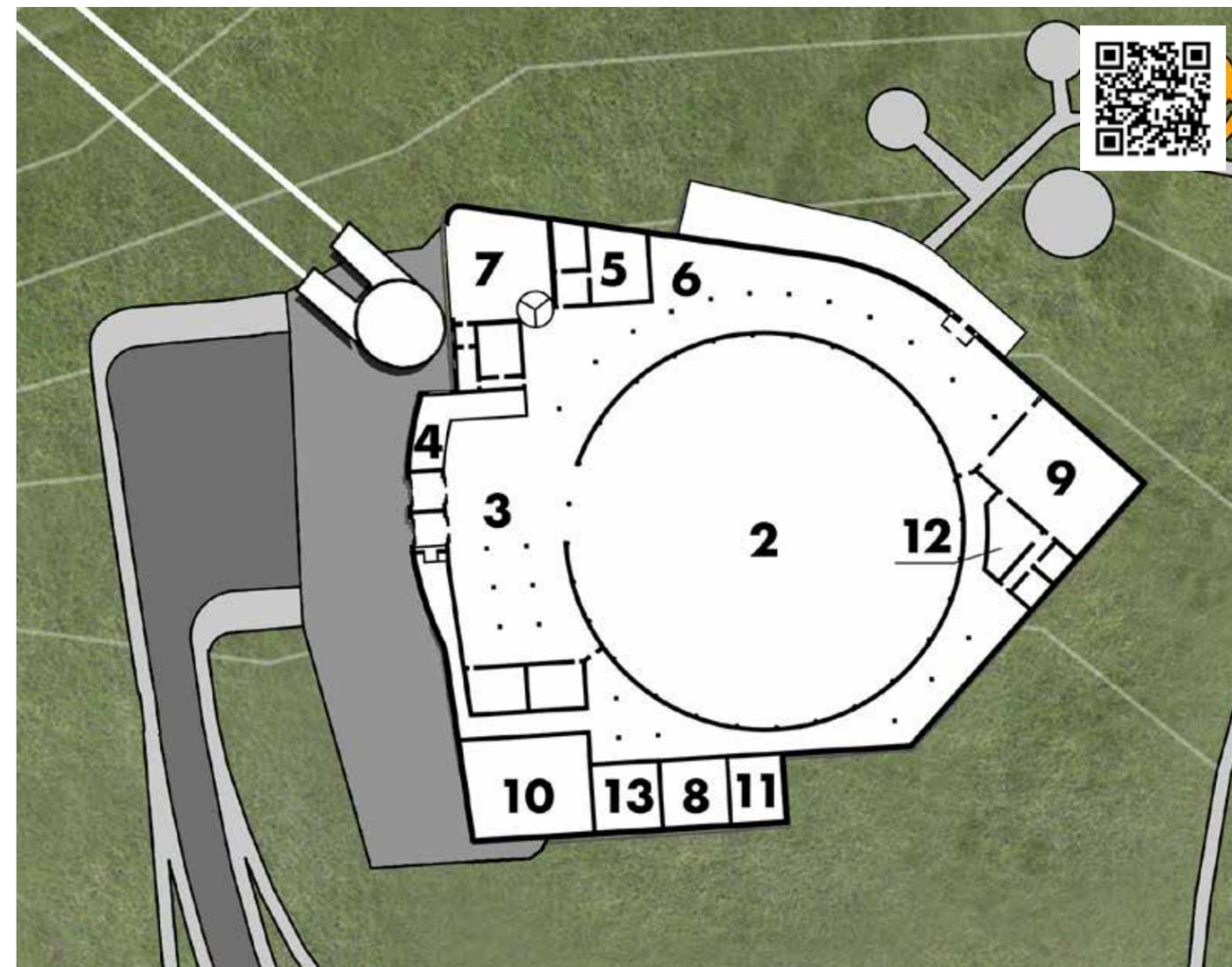
# Комплекс Музей Костёнки и Визит-центр



## Зоны Палеопарка

- зона науки
- игровая зона для детей 11+
- центральная площадь палеопарка
- зона спокойных игр для младшего возраста
- зона знакомств
- зона тихого отдыха

# Визит-центр



N	Описание объекта	Площадь
1	Визит-центр	<b>2 670 м<sup>2</sup></b>
2	Центральная выставочная экспозиция	<b>1 000 м<sup>2</sup></b>
3	Вестибюль	<b>100 м<sup>2</sup></b>
4	Гардероб	<b>80 м<sup>2</sup></b>
5	Кухня	<b>80 м<sup>2</sup></b>
6	Обеденная зона	<b>300 м<sup>2</sup></b>
7	Зона фуникулера	<b>300 м<sup>2</sup></b>
8	Помещения для хранения	<b>100 м<sup>2</sup></b>
9	Мультимодальный зал	<b>300 м<sup>2</sup></b>
10	Технические помещения	<b>250 м<sup>2</sup></b>
11	Помещения для персонала	<b>80 м<sup>2</sup></b>
12	Хранилище инвентаря	<b>80 м<sup>2</sup></b>

# Тропа поколений



3 точки отдыха



4 иммерсивных объекта



5 стендов с AR



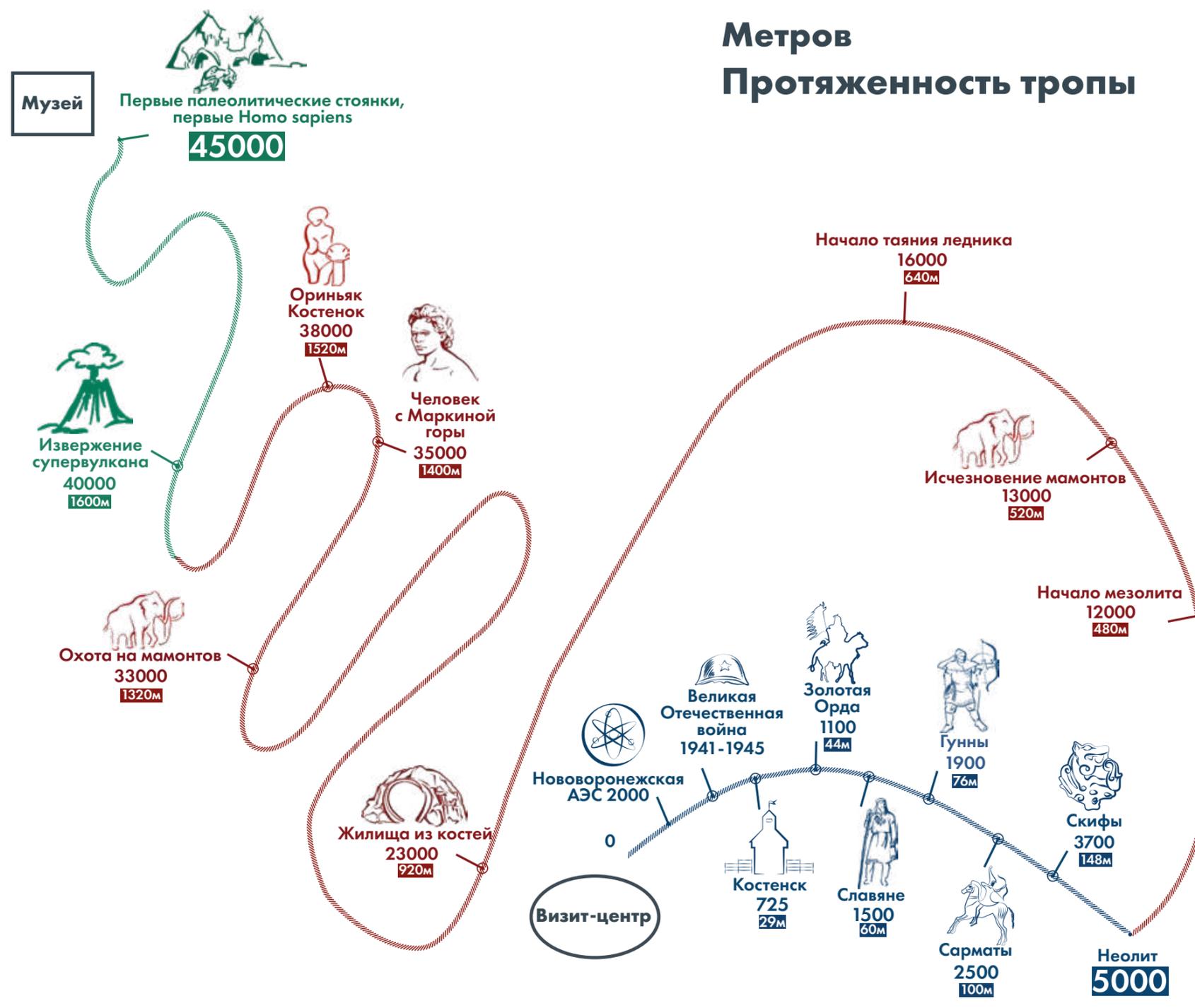
6 арт-объектов

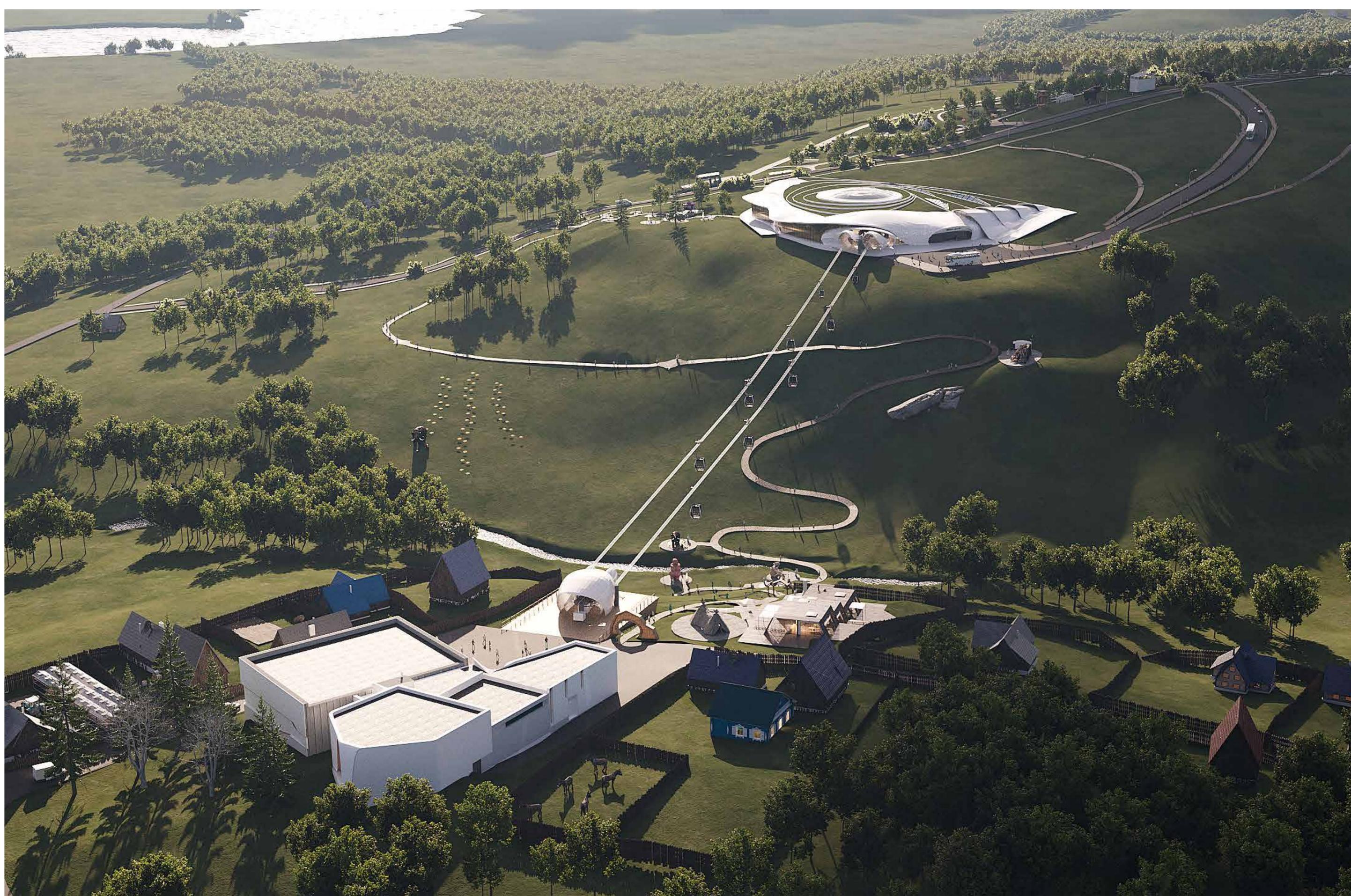


Поколений  
45 000 лет / 25 лет =

**1800** поколений

Метров  
Протяженность тропы





за  
при-  
ро-  
ду

САСА  
АРХИТЕКТУРНАЕ БЮРО



Strategy Partners

гора  
белая



за  
при-  
ро-  
ду

БАЗА  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО



ВГТУ

Strategy Partners

гора  
белая



за  
при-  
ро-  
ду

5А3А  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО



Strategy Partners



гора  
белая

# Описание зон палеопарка



## 1 ЗОНА ЗНАКОМСТВА

Находится у парковки — в проходном и достаточно шумном месте, поэтому не предполагает долгосрочного пребывания.

- ◆ Аншлаги, информирующие об основных особенностях территории
- ◆ Места сбора для новоприбывших
- ◆ Арт-объекты, иллюстрирующие многообразие истории Костёнок



## 2 ЗОНА ТИХОГО ОТДЫХА

Находится в наименее проходном месте и в удалении от зон, предполагающих шумные активности. При этом детская зона рядом, поэтому родители могут отдыхать, не теряя из виду маленьких детей. Оборудована лежаками, гамаками и беседками. Их расположение предусматривает разный формат отдыха: как одиночный или семейный, так и групповой.



## 3 ИГРОВАЯ ЗОНА ДЛЯ ДЕТЕЙ 11+

Для детей более старшего возраста тематическая адаптация игр и интерактивов осуществляется иначе, чем для младших детей. В этой зоне больше двигательных активностей, объекты в большей степени стимулируют абстрактное, творческое мышление. Физические активности соизмеряются по характеру и усилию с теми, что необходимы были для выживания в палеолите, арт-объекты способствуют погружению в атмосферу прошлых эпох.



## 4 ЗОНА НАУКИ

Показываем археологию как комплексную науку, включающую и раскопки, и изучение изменений климатических условий, и многое другое. В описание и инструкции к оборудованию добавляем сравнение современных условий с условиями палеолита. Например, на термометре в составе метеостанции отмечаем средние температуры эпохи палеолита, в таблички к растениям — сведения об их распространении в палеолите и т.д.

- ◆ Макет археологического раскопа;
- ◆ Мини-метеостанция, лупы для изучения мелких предметов;
- ◆ Образцы почв и камней;
- ◆ Беседки для лекций и мастер-классов с информационными аншлагами.



## 5 ЗОНА СПОКОЙНЫХ ИГР ДЛЯ ДЕТЕЙ МЛАДШЕГО ВОЗРАСТА

Объекты на площадке связаны с темой палеолита и позволяют получить знания через игру.

Возможны следующие варианты активностей:

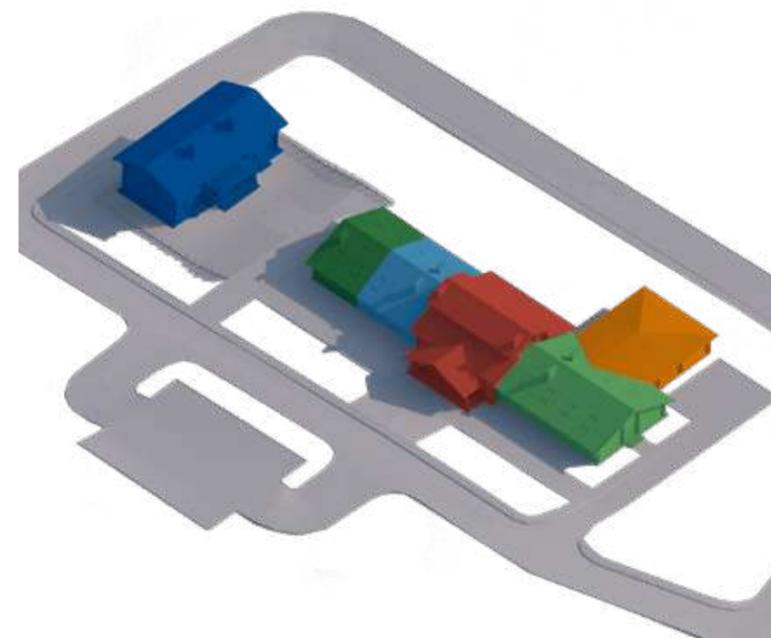
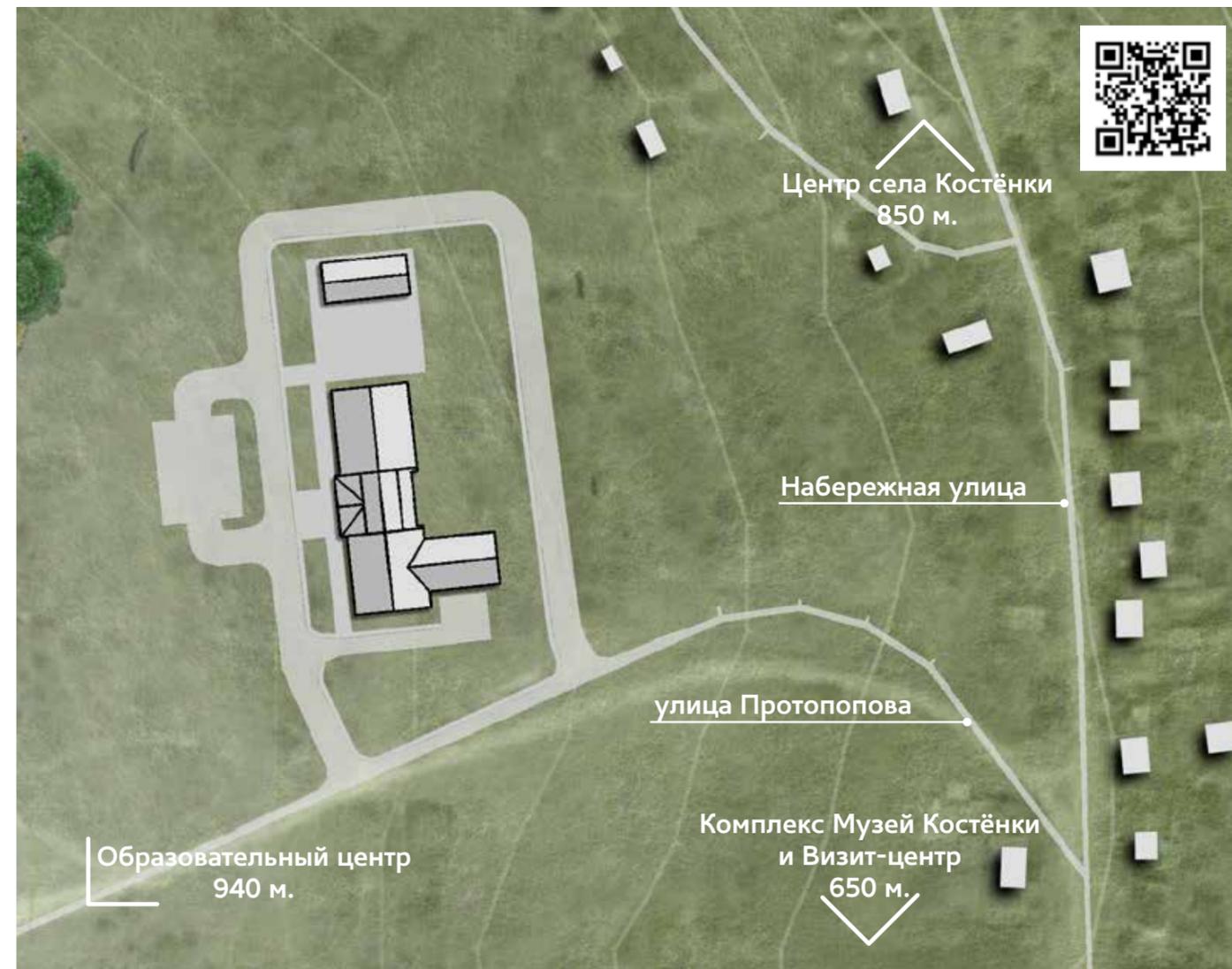
- ◆ Качели
- ◆ Лабиринты
- ◆ Механические образовательные интерактивы.



## 6 ЦЕНТРАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ ПАЛЕОПАРКА

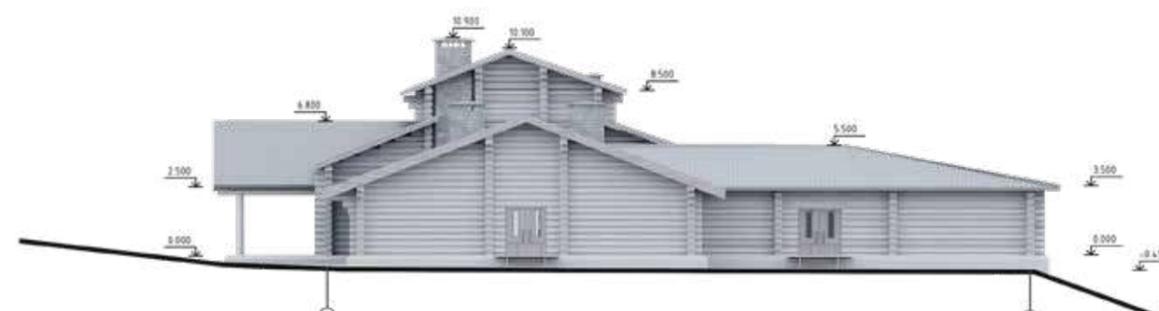
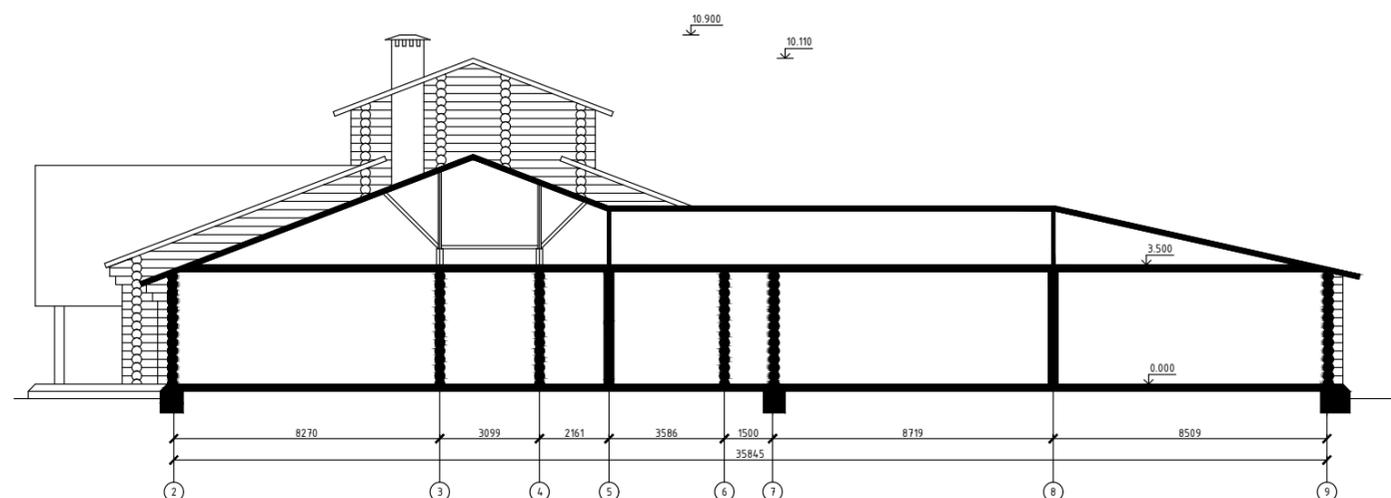
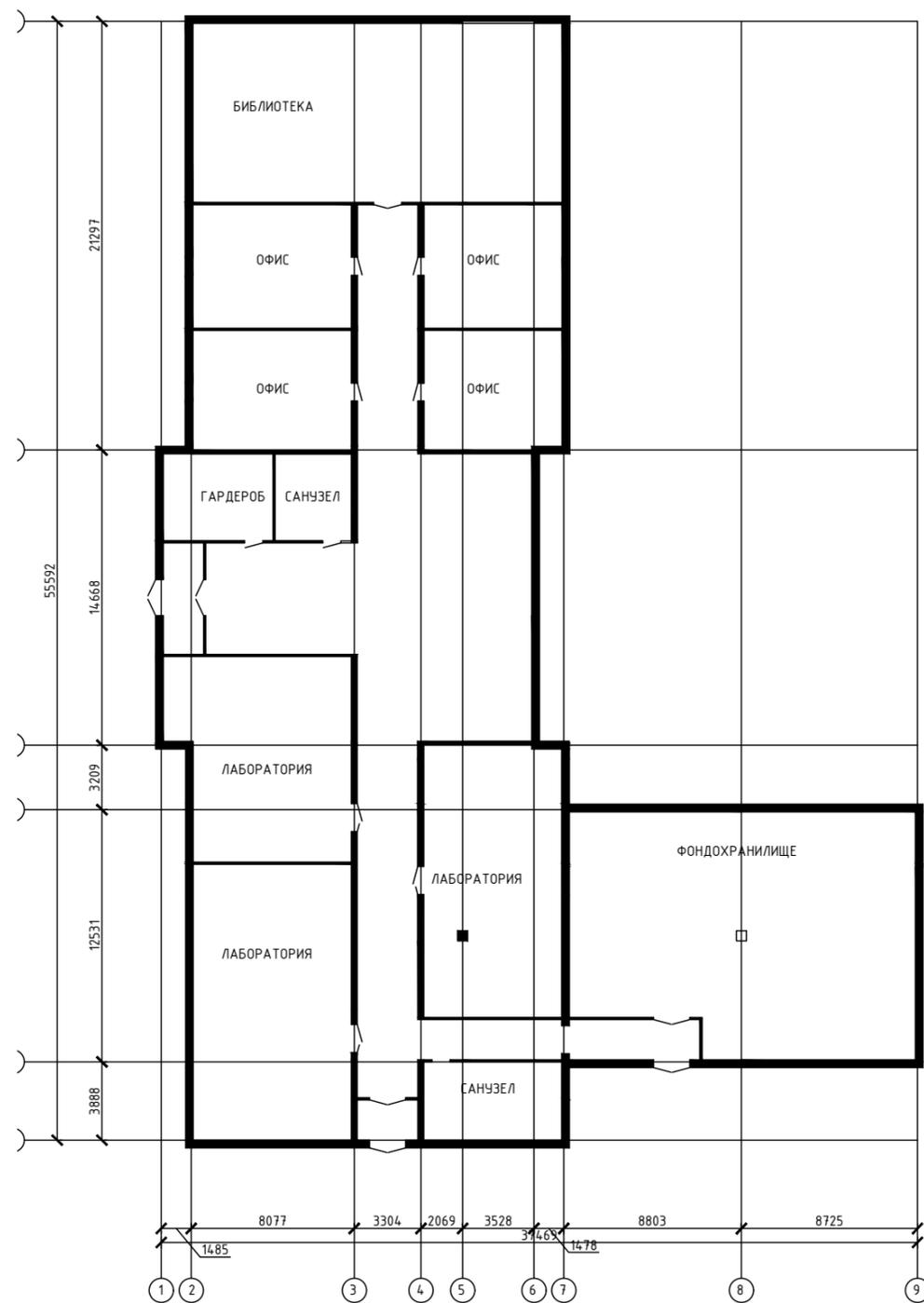
Отсюда расходятся тропы в локации самого парка, и также к визит-центру и на Тропу поколений. В центре размещён арт-объект: путевой камень, связывающий Костёнки с другими ключевыми с точки зрения археологии территориями: крупными стоянками древних людей, направлениями палеолитических миграций.

# Комплекс Научно-исследовательского центра

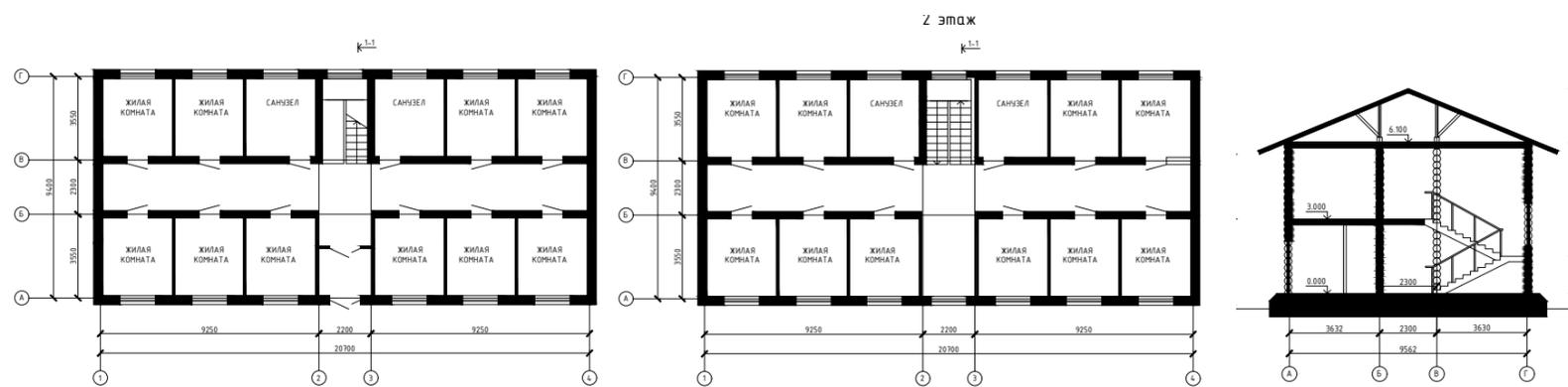


- фондохранилище музея 200 м<sup>2</sup>
- холл с гардеробом и зоной отдыха 250 м<sup>2</sup>
- лабораторный блок 400 м<sup>2</sup>
- офисный блок 240 м<sup>2</sup>
- библиотека с коворкингом 160 м<sup>2</sup>
- жилье для персонала 20 комнат, общая площадь 188 м<sup>2</sup>

# Комплекс Научно-исследовательского центра



1 этаж





за  
при-  
ро-  
ду

5А3А  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО

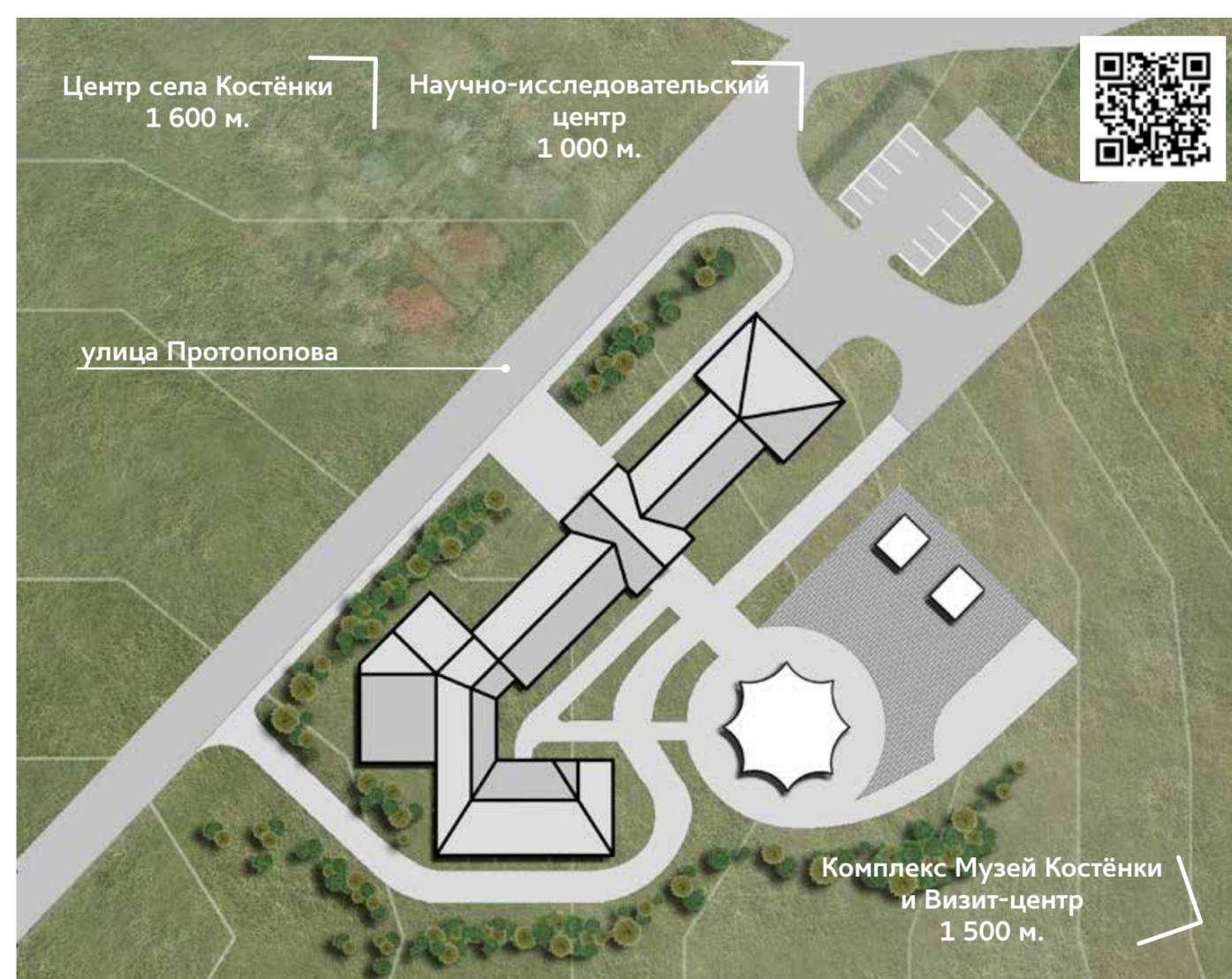


ВГТУ

Strategy Partners

гора  
белая

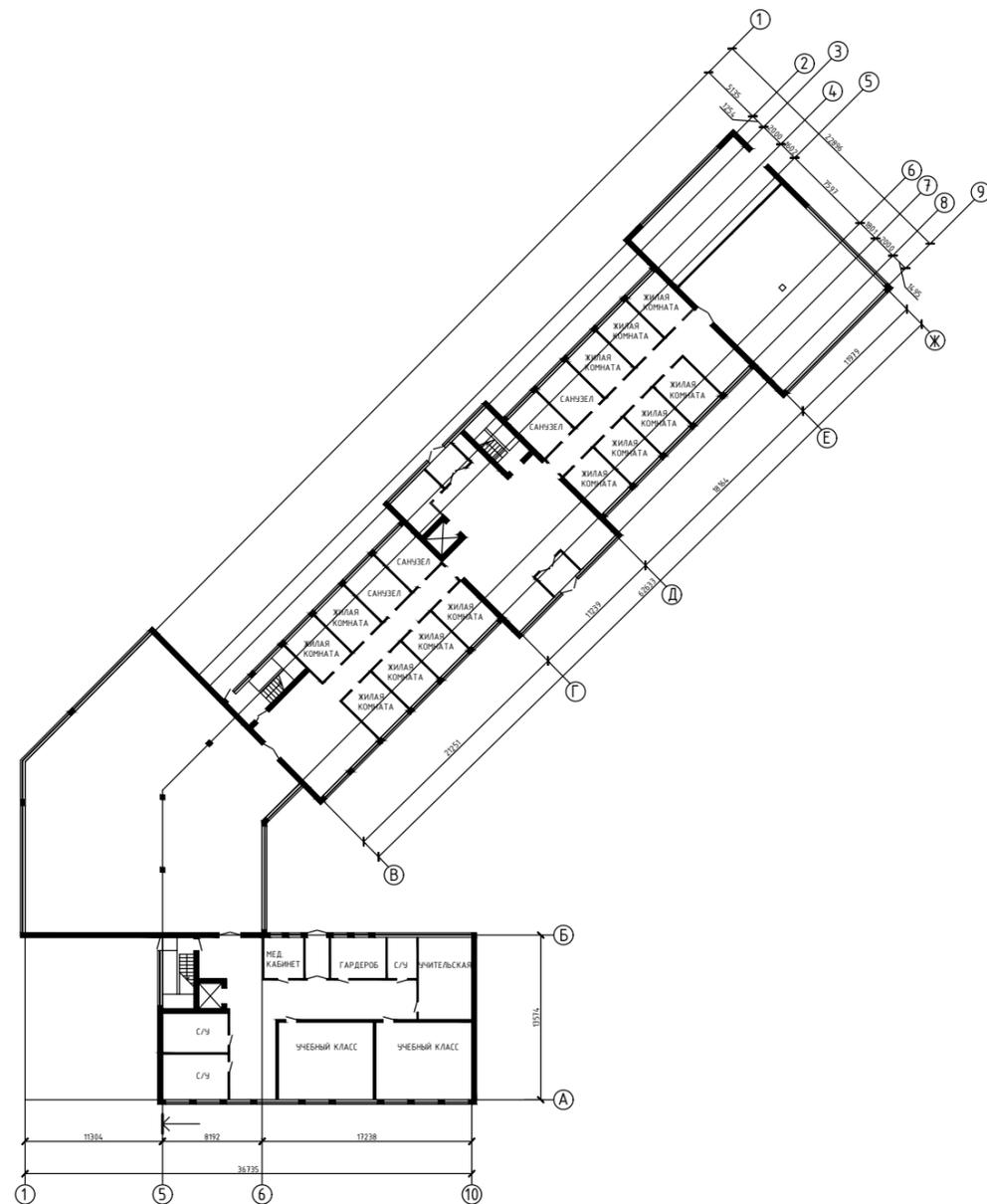
# Образовательный центр “Точка кипения” и “Орион”



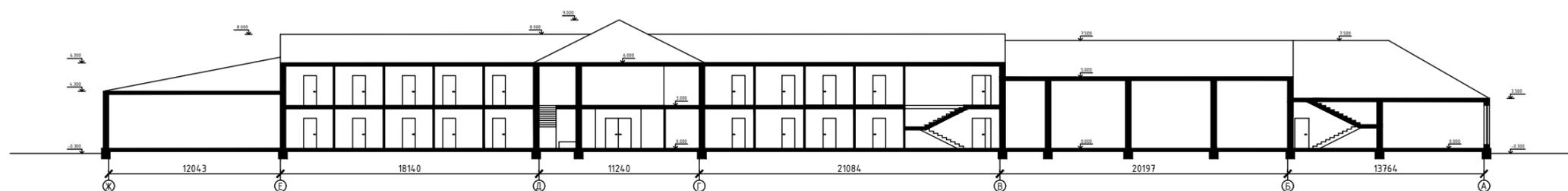
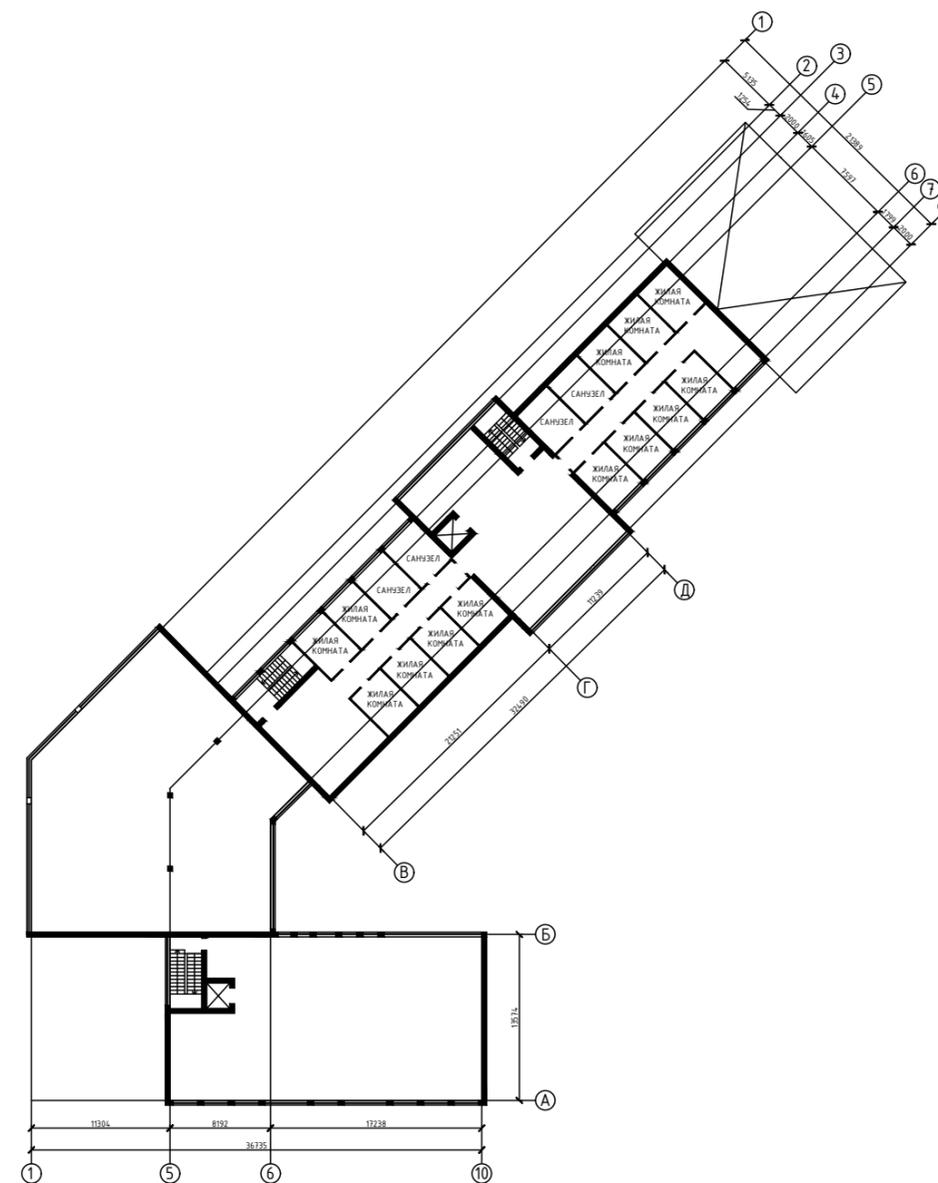
- Столовая.  
150м<sup>2</sup>.  
Вместимость – 90 человек.
- Жилой корпус.  
26 комнат площадью  
15 м<sup>2</sup> каждая.  
Вместимость – 78 человек.
- Мультимодальный зал  
с оранжереей.  
300 м<sup>2</sup>  
Вместимость – 150 человек.
- Учебный корпус с оранжереей  
на втором этаже.  
2 класса-лаборатории по 50 м<sup>2</sup>.  
Вместимость – 60 человек
- Летняя площадка  
Шатер 200 м<sup>2</sup>, 2 беседки  
по 50 м<sup>2</sup>.  
Вместимость – 200 человек.

# Образовательный центр "Точка кипения" и "Орион"

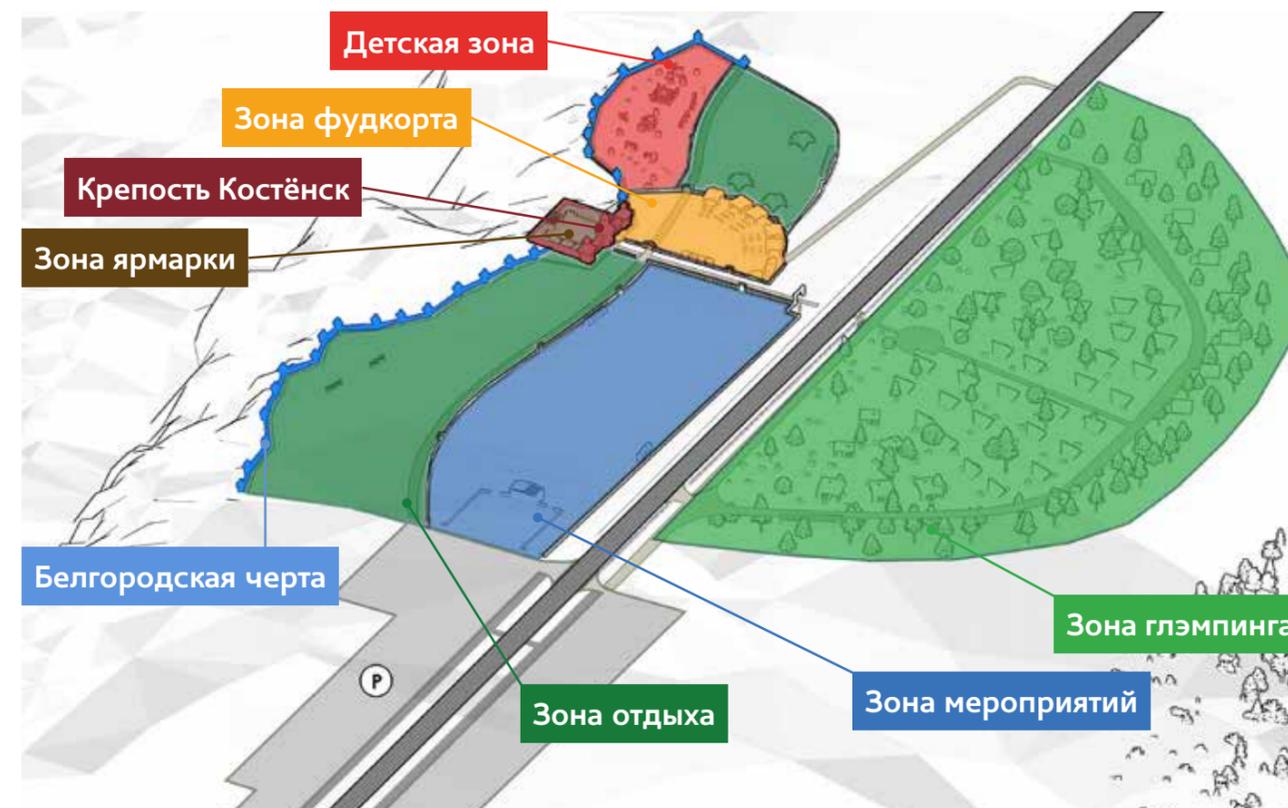
1 этаж



2 этаж



# Фестивальная площадка



Зона мероприятий



Реконструкция крепости Костёнск



Сцена



Зона отдыха



Детская зона



Глэмпинг

# Археологические раскопы и курганы

## ДОПОЛНЕННАЯ РЕАЛЬНОСТЬ

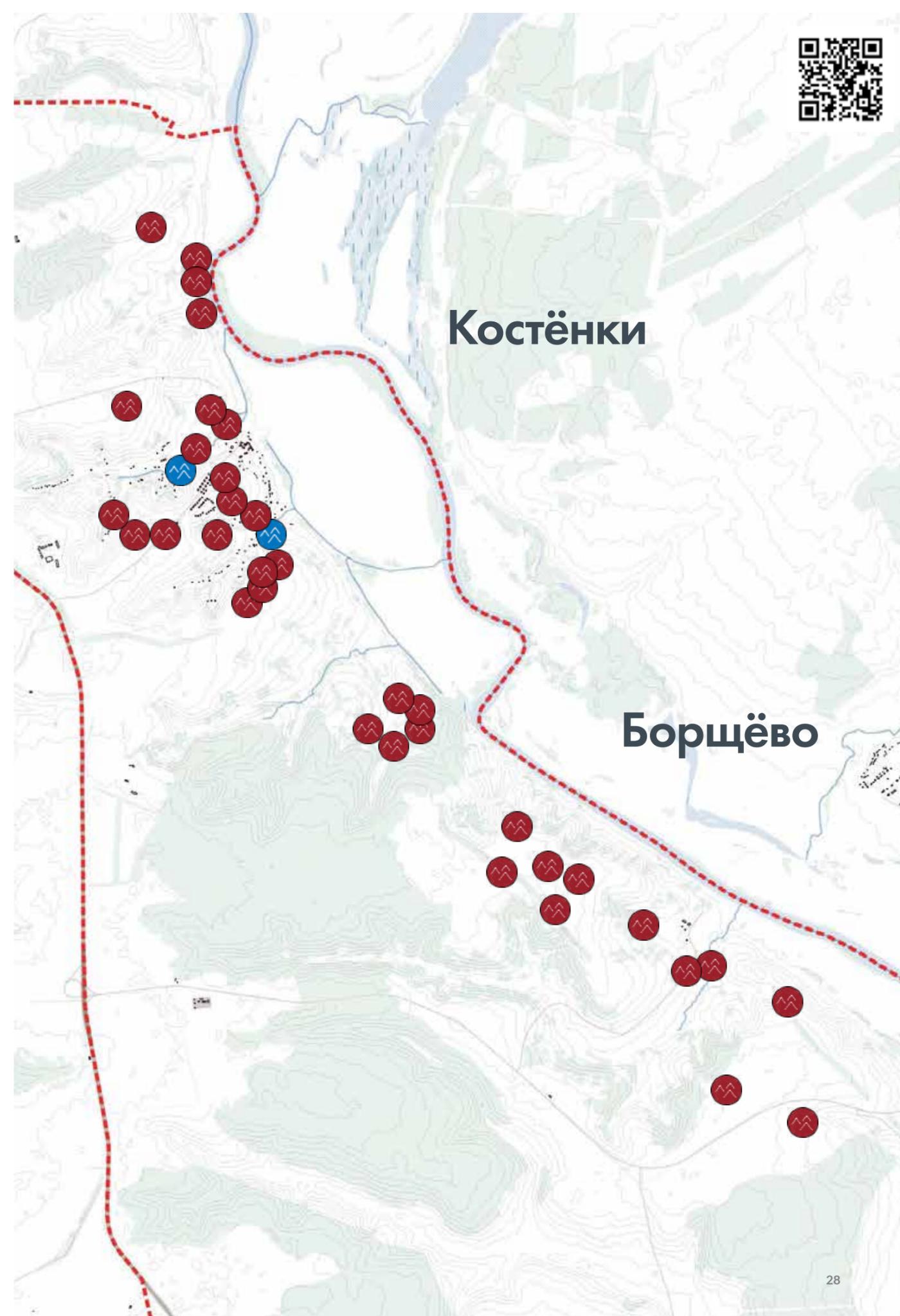


С помощью технологий дополненной реальности посетители смогут ознакомиться со строением курганов

## РЕКОНСТРУКЦИЯ КУРГАННЫХ МОГИЛЬНИКОВ



Вблизи курганных групп планируется реконструированный курганный могильник, при посещении которого посетители смогут изучить его строение и экспонаты на месте раскопок



# Музей под открытым небом "Костёнки-1"

## 1 ЭКСПОЗИЦИЯ ПОД ОТКРЫТЫМ НЕБОМ, АРХЕОЛОГИЧЕСКАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ



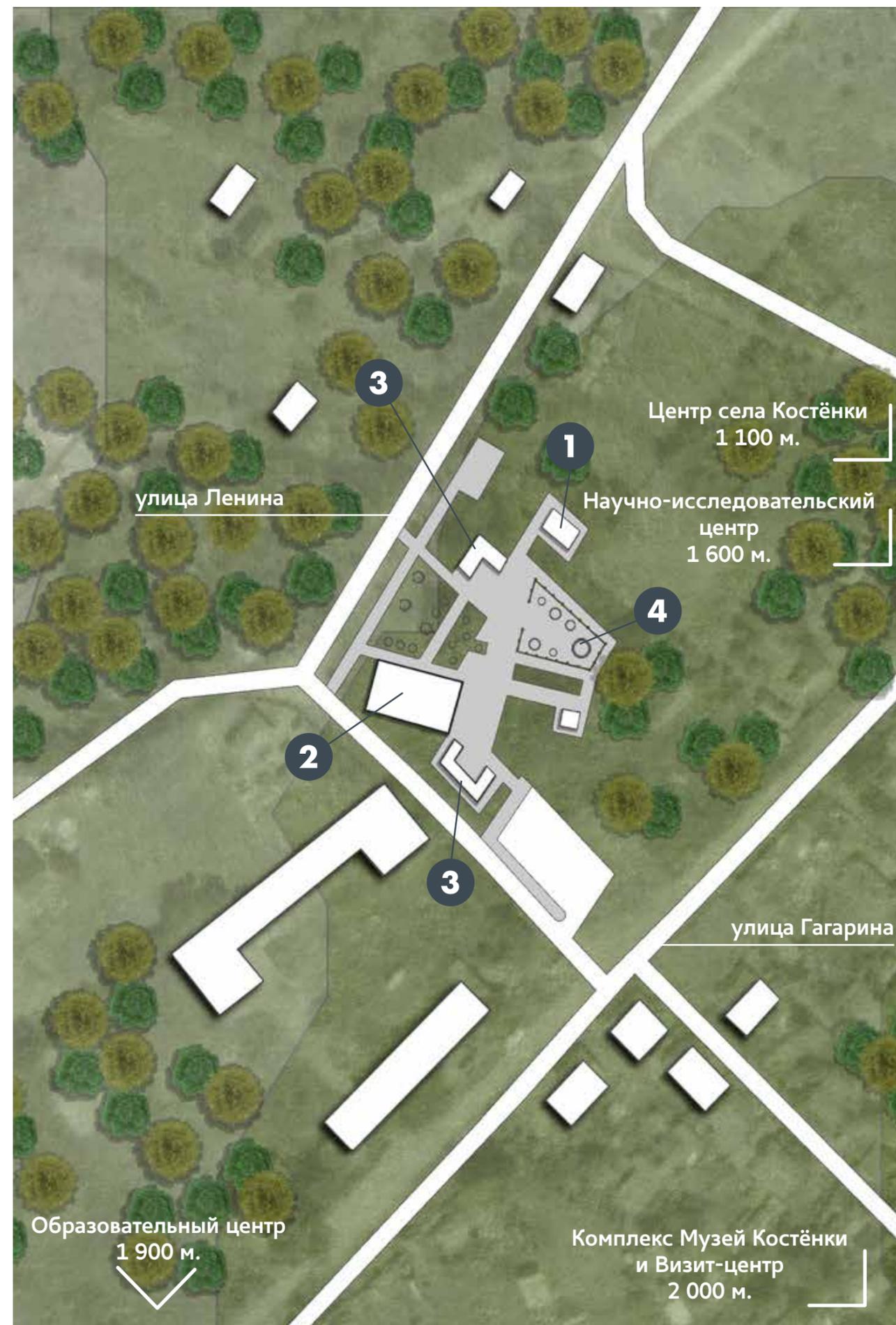
## 2 АМФИТЕАТР-ЛЕКТОРИЙ



## 3 ЗОНА ОТДЫХА, ТОЧКА ПИТАНИЯ

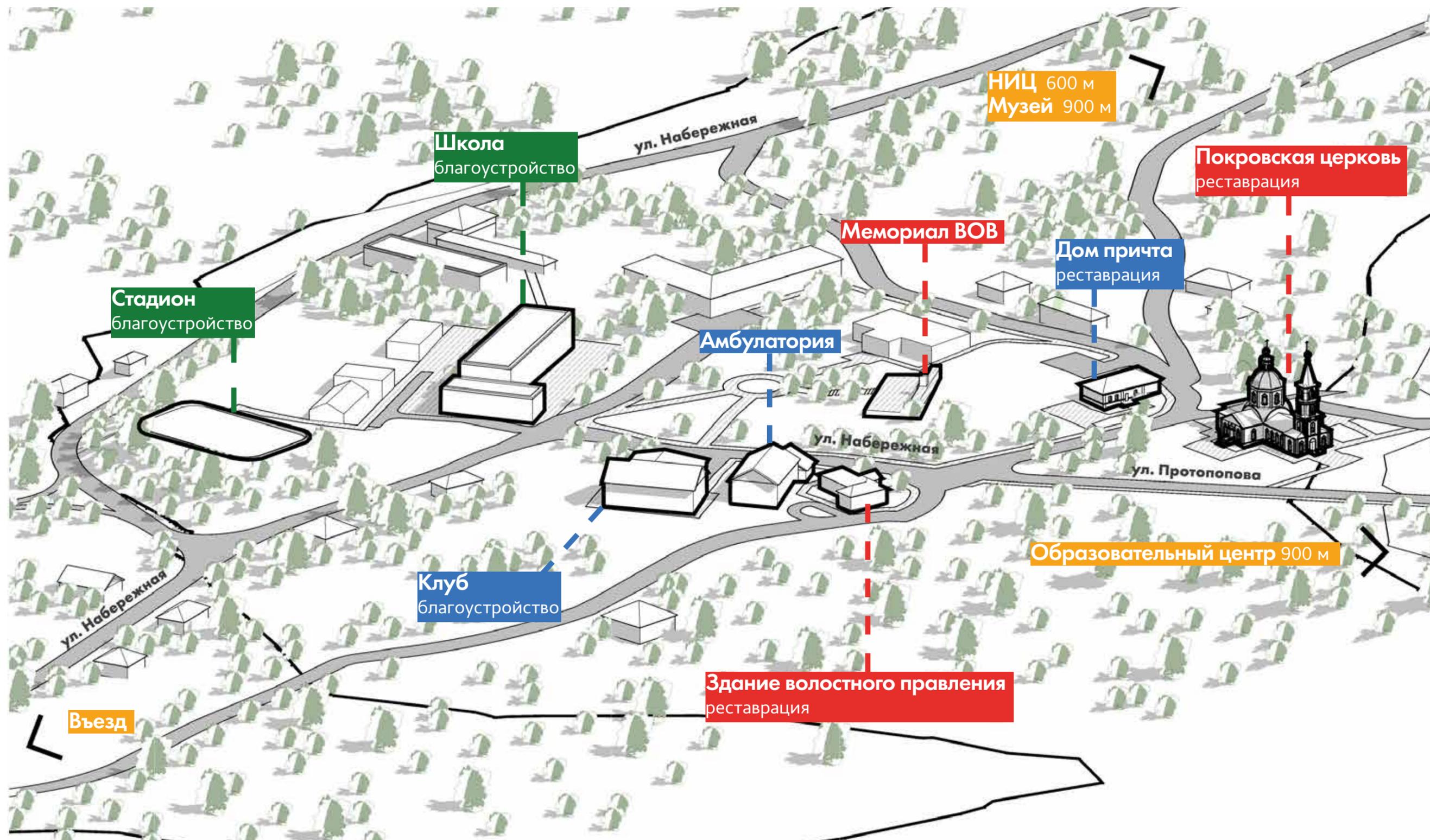


## 4 ТРОПЫ ПЕРВЫХ ЛЮДЕЙ



# Схема благоустройства центра села Костёнки

На территории села планируется реконструкция объектов, имеющих историческое значение: здания волостного правления, Покровской церкви, дома причта.  
Также будут благоустроены школа, стадион и участок, прилегающий к клубу.



# Борщёво



## Аэродром «Борщёво»

Авиационный кластер с различным спектром услуг, от ремонта и образования до рекреации



## Туристско-информационный центр

Центр для информирования туристов о возможностях парка



## Причал

Типовой причал с базовой туристической инфраструктурой



## Неупиваемая чаша

Источник, лечебные свойства которого известны с XVII века



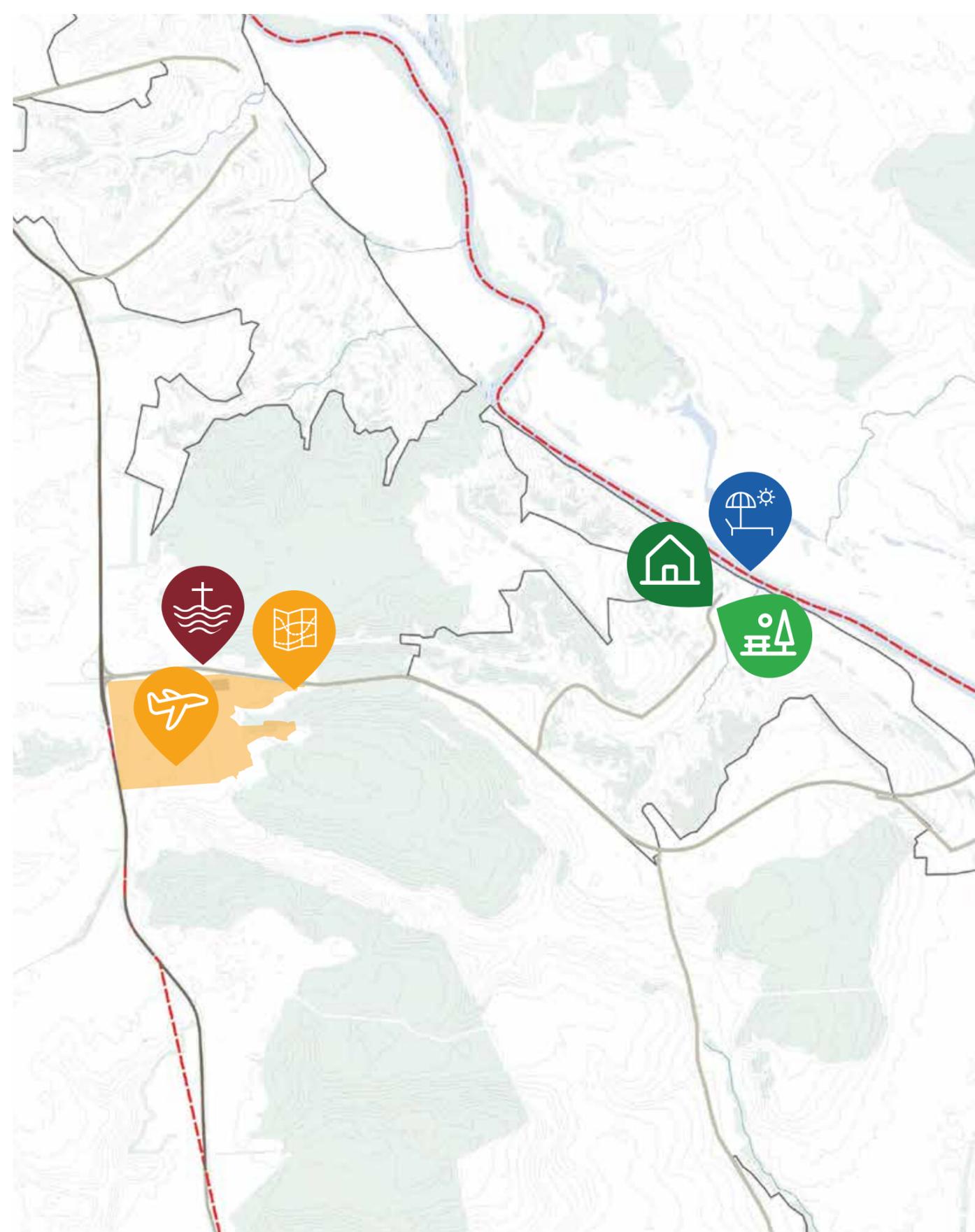
## Меловой дом

Музей крестьянского быта с обучением детей различным видам ремесел



## Винокурня

Редевелопмент мануфактуры под производство деревянных изделий для нужд парка



--- территория объекта культурного наследия

— проектируемая дорога

● археологические объекты

● ландшафтные объекты

● этнографические объекты

# Архангельское



## База отдыха «Золотой карп»

Место для уединённого отдыха  
наедине с природой



## Туристско-информационный центр

Центр для информирования туристов  
о возможностях парка



## Причал

Типовой причал с базовой  
туристической инфраструктурой



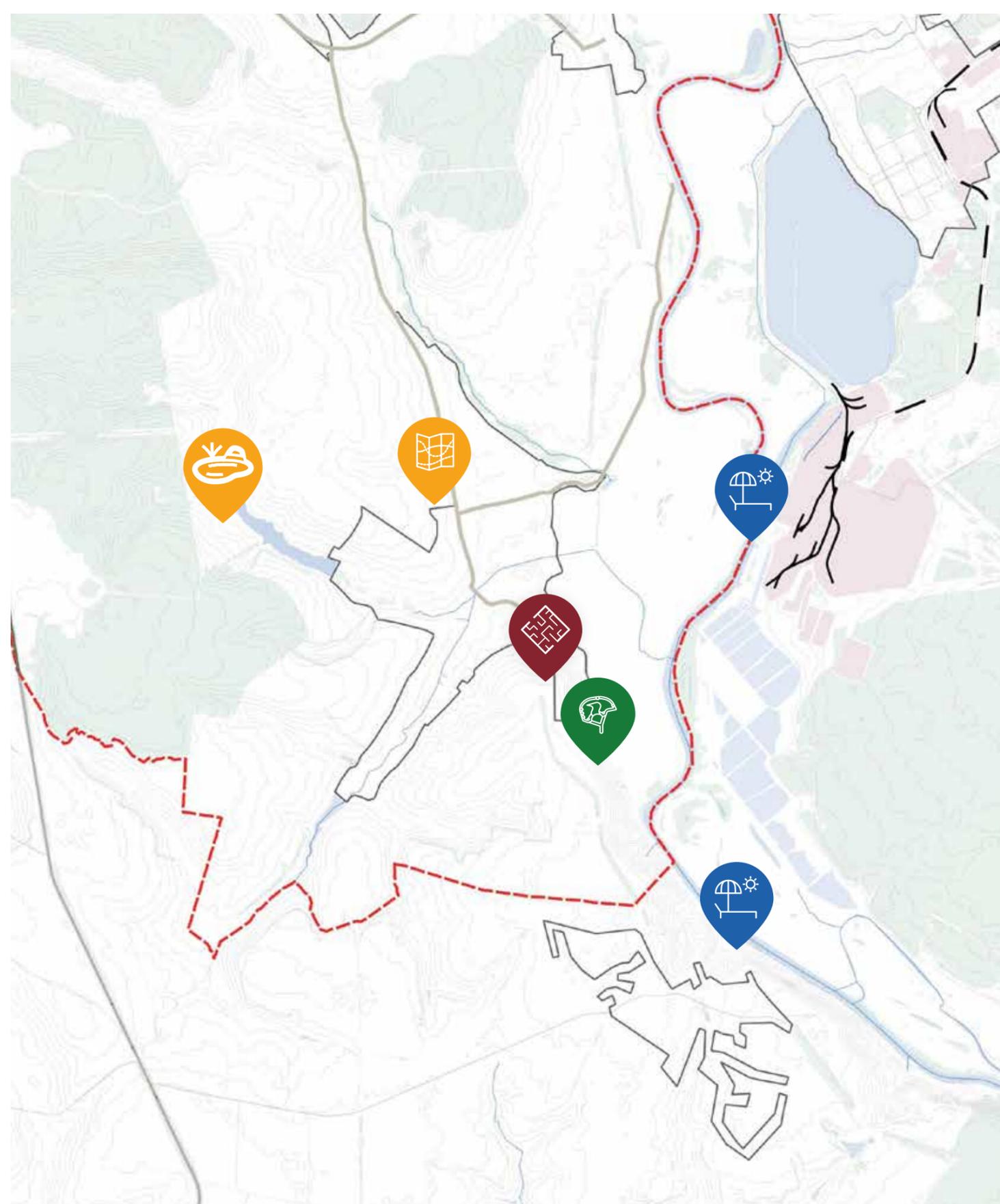
## Арт площадка – “Лабиринт”

Композиция из арт-объектов в природном ландшафте  
и место проведения мероприятия



## Площадка для активного спорта

Зона спорта и активного отдыха



--- территория объекта культурного наследия

— проектируемая дорога

● археологические объекты

● ландшафтные объекты

● этнографические объекты

# Современные формы коммуникации с целевой аудиторией



## 1 Палеопарк с иммерсивными объектами

Парк приключений с объектами, погружающий туриста в эпоху палеолита



## 2 Дополненная реальность

Возможность увидеть восстановленные археологические объекты при помощи дополненной реальности



## 3 Пепел Помпеи

Колба-автомат с пеплом древнего вулкана, который можно взять с собой



## 4 Лазерные проекции на крепость

Ежедневные вечерние проекции, превращающие крепость Костёнск в объект палеолита



## 5 Арт-галерея

Ежегодные сменные экспозиции с различными объектами в тематике парка под открытым небом



## 6 Тест на определение гаплогруппы

Возможность сделать тест для определения своей гаплогруппы и узнать, кто твои предки

# Модульные ТИЦ

**ТИЦ – это модульная система зданий, которая позволяет сформировать единый архитектурный облик проекта. Такой подход облегчает строительство и эксплуатацию.**

## ОСОБЕННОСТИ

◆ Модули можно расположить в различных вариациях в зависимости от условий местности и комбинировать между собой.

## ГЛАВНАЯ ФУНКЦИЯ

◆ Здание ТИЦ предназначено для информирования посетителей парка.

## СОСТАВ

- ◆ Холл с информационной стойкой
- ◆ Кафе с комнатой хранения
- ◆ Сувенирный магазин
- ◆ Точка проката и ремонта инвентаря
- ◆ Санузел
- ◆ Общественное пространство для отдыха
- ◆ Складские помещения
- ◆ Веранда



# Схема экотроп

## Маршрут времени

Протяженность **48 КМ/2 ДНЯ**

Средства передвижения 

## Тропа поколений

Протяженность **1,8 КМ/30 МИН**

Средства передвижения 

## Донская экотропа

### Костёнки

Протяженность **5 КМ/1 ЧАС**

Средства передвижения 

### Костёнки-Борщёво

Протяженность **15 КМ/4 ЧАСА**

Средства передвижения 

### Костёнки-Дивногорье

Протяженность **77 КМ/4 ДНЯ**

Средства передвижения 

## Белгородская черта

Протяженность **816 М/15 МИН**

Средства передвижения 

## Водный маршрут

Протяженность **33 КМ/1 ЧАС**

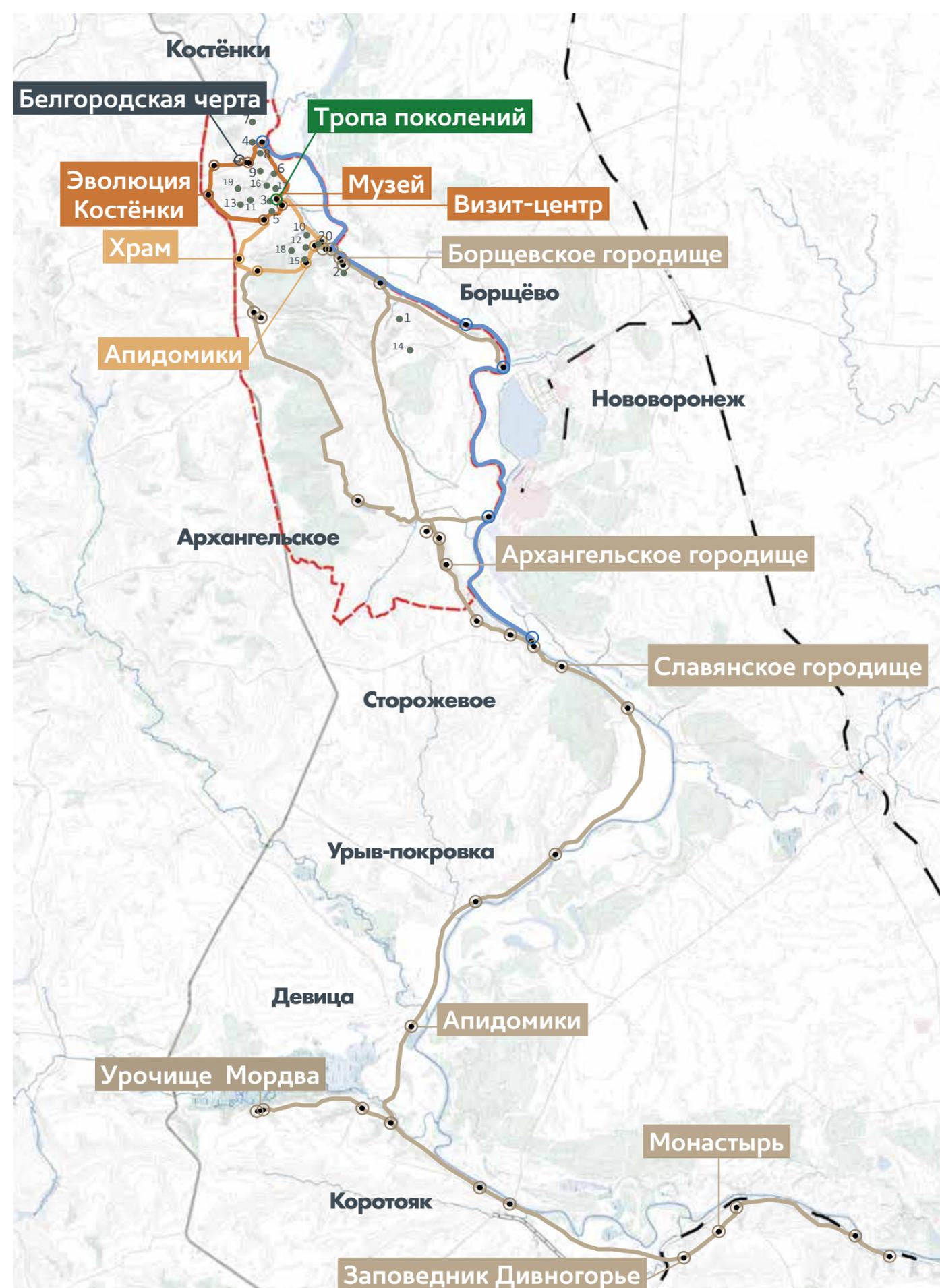
Средства передвижения 

### \*Точки привала (через 4 км):

 Туалеты

 Беседки

 Смотровые площадки



# Эко- и геологические особенности

**+ 23 °C**

Средняя температура в июле

**-7 °C**

Средняя температура в январе

**6 м/с**

Максимальная скорость ветра (декабрь)

**549 мм**

Среднегодовое количество осадков

**23 км**

Удаленность от грязных производств

## Положительные и отрицательные особенности



- ◆ Живописный рельеф
- ◆ Уникальные растения (Палеорастения)
- ◆ Большой водный потенциал
- ◆ Снежная зима
- ◆ Комфортный температурный режим



- ◆ Разнослойная геология
- ◆ Сложный рельеф территории
- ◆ Отсутствие тенистых мест летом
- ◆ Высокая влажность
- ◆ Ветренная погода

**разнослойная геология**



**свайный фундамент**



**сложный рельеф территории**



**вписание архитектуры в ландшафт**



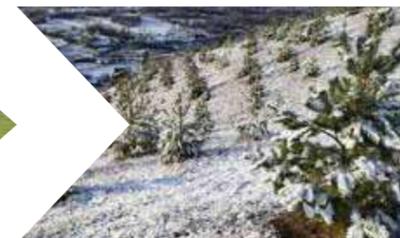
**террасный тип зданий, экокровли**



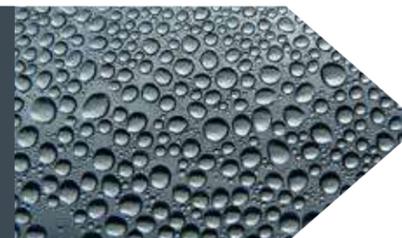
**отсутствие тенистых мест летом**



**перголы, навесы, высадка меловой сосны**



**влажность**



**долговечные материалы**



**ветренная погода**



**места для укрытия**



# ДИЗАЙН-КОД И АРХИТЕКТУРА



за  
при-  
ро-  
ду

БАЗА  
АРХИТЕКТУРНАЕ БАЗИС



ВГТУ

Strategy Partners

гора  
белая

# Предложения по дизайн-коду. Цвета. Паттерны.

**ДУХОВНАЯ  
КУЛЬТУРА**

**МАТЕРИАЛЬНАЯ  
КУЛЬТУРА**

**ПАЛЕОГЕНЕТИКА**

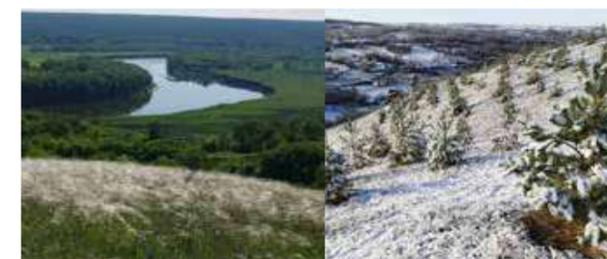
**ЭВОЛЮЦИЯ  
ЛАНДШАФТА**

**ЭНЕРГИЯ**

**НАУКА**

**ЧЕЛОВЕК**

**ПРИРОДА**

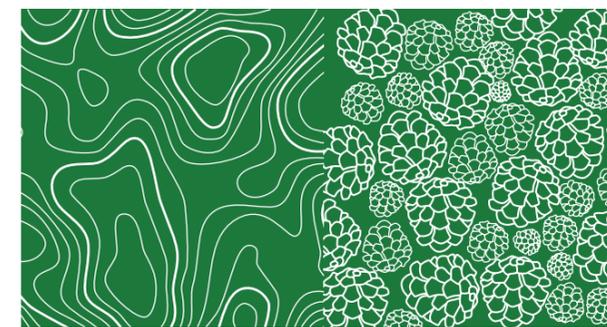
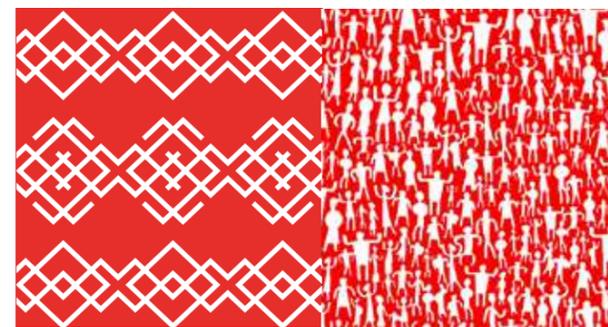
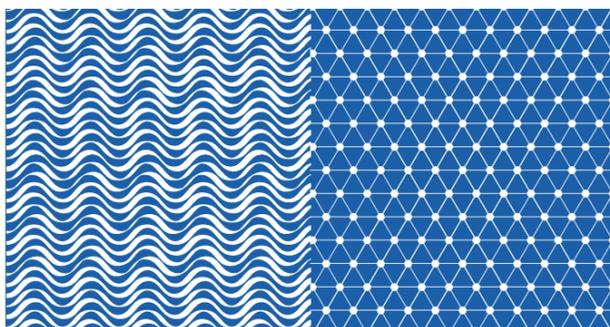


**Сила Огонь Заряд Душа  
АТОМ Активность ЖИЗНЬ  
Трансформация Сохранение  
Переполнение Созерцание**

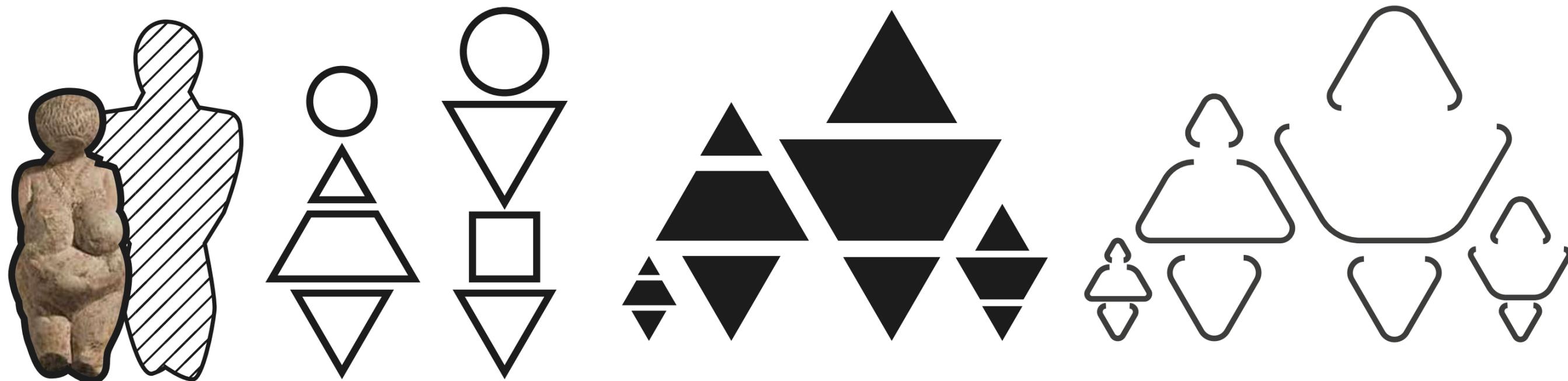
**Палеогенетика Экология  
Реставрация Геология  
Мораль Компетенция Вывод  
Мудрость Свет Путь Анализ  
Обучение Навыки Геодезия**

**Кровное родство Наследие  
Очаг Личность Поколение  
Гаплогруппа ДНК  
Традиции**

**Экосистема Окружающий  
мир Ареал Лес Луг Естество  
Мир Первооснова Земля  
Организм Палеодон Вода**



# Предложения по дизайн-коду. Логотип. Шрифт.



## Акцидентный шрифт «Костёнки»

Разработан для оформления заголовков или броских надписей бренда «Костёнки»



**Скобка - базовый элемент для построения всех логотипов и иконок территории**

КОСТЁНКИ

Light

КОСТЁНКИ

Medium

КОСТЁНКИ

Bold

**Костёнки – географическое название места без каких-либо ограничивающих дескрипторов**



# Инфографика, иллюстрирующая идентичность и предложения дизайн-кода

## ВЪЕЗДНЫЕ ЗНАКИ



## НАВИГАЦИЯ



## СМОТРОВАЯ ВЫШКА



## МАФЫ



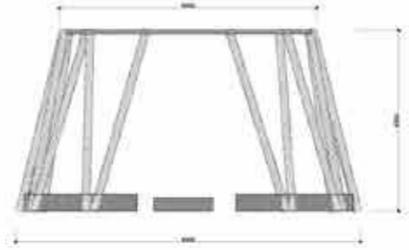
## ОСВЕЩЕНИЕ



## ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА



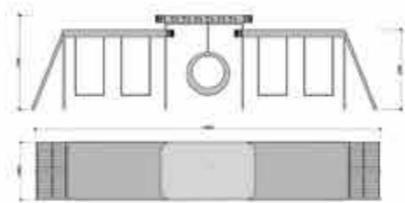
# Спецификация МАФ



**Кострище**



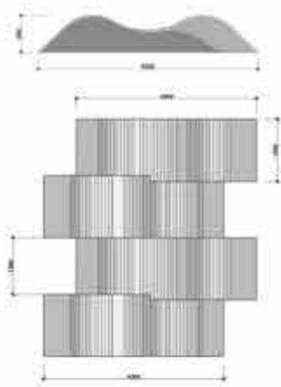
Дерево, металл



**Качели**



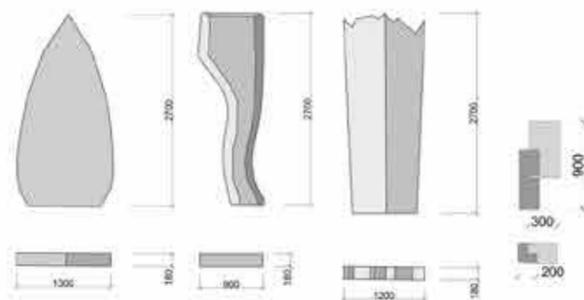
Дерево, металл



**Лежаки**



Дерево, металл



**Навигация**



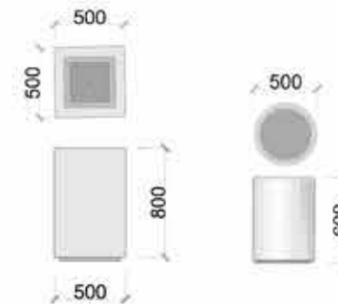
Дерево, металл



**Освещение**



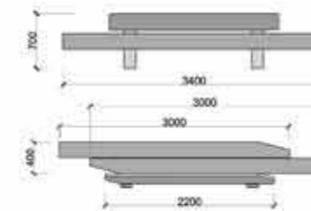
Дерево, металл



**Урна**



Дерево, металл



**Скамья**



Дерево, металл



**Нагреватели**



Металл

# Единые стилистические решения территории

## Зона отдыха в Комплексе Музея и Визит центра



# Единые стилистические решения территории

## Реконструкция курганов в Борщеве



# Формообразование объектов благоустройства



Через упрощение формы выводится форма создаваемых объектов



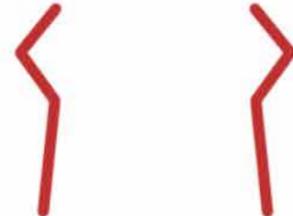
Древний способ осветить пространство - это факел, его образ стал прототипом объектов освещения

Освещение



Жилище - место сбора и обогрева людей с древних времен, его форма стала прототипом кострища, где люди могут собраться в любое время года

Кострище



Башня города-крепости "Яблонь" послужила прототипом смотровой башни

Смотровая вышка



Взяв за основу плавные линии ландшафта села Костенки, и последующее упрощение формы, выводится силуэт лежаков

Лежаки

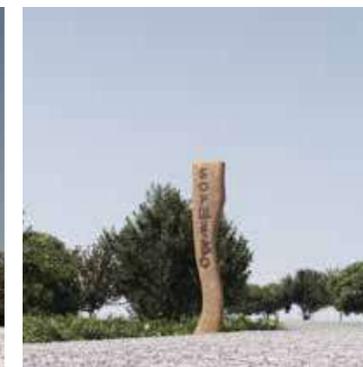


Форма знака Костенок основана на оридии времен палеолита, а именно на основе наконечника стрел и копий

Въездные знаки



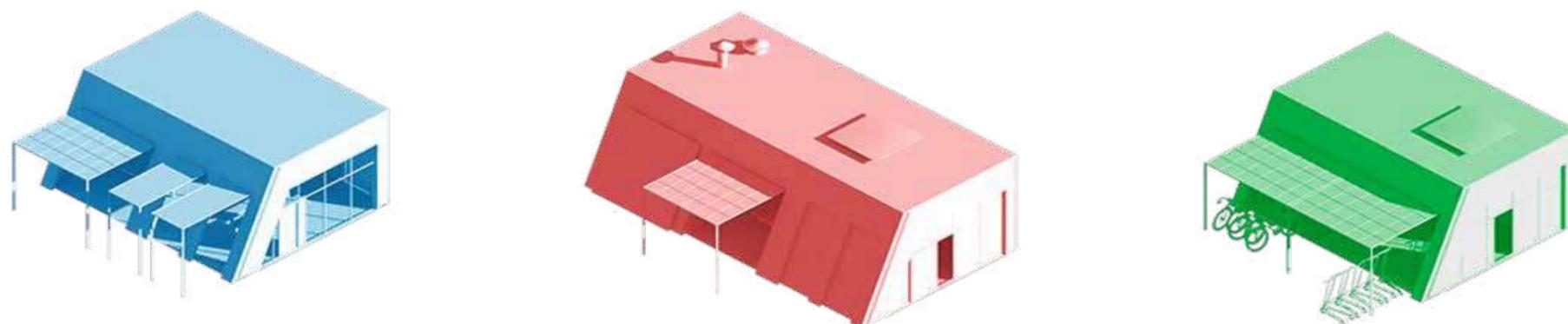
Для Борщево взята основа формы из орудий труда славян



Для Архангельского образом выступил меч-роган акинак Сарматов в эту эпоху железного века



# Принципиальные решения для строительства и приспособления объектов

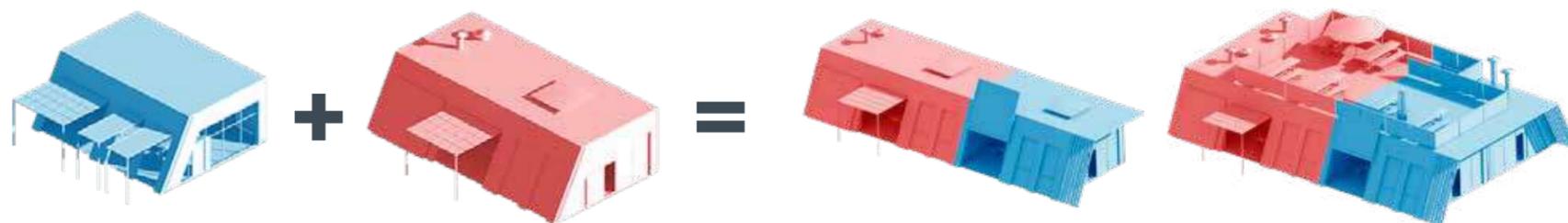


- Блок 1. Зона отдыха
- Блок 2. Зона торговли
- Блок 3. Зона проката



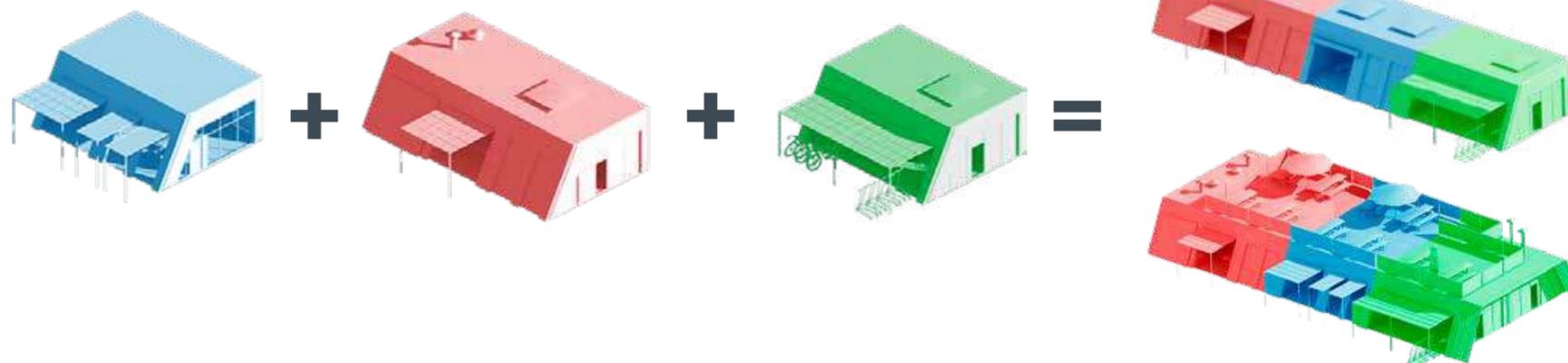
## Модуль 1.

- ♦ Площадь: 33,8 - 67,6 м<sup>2</sup>
- ♦ Габариты: 6,5 / 13\*5,2\*4,3
- ♦ Зона отдыха



## Модуль 2.

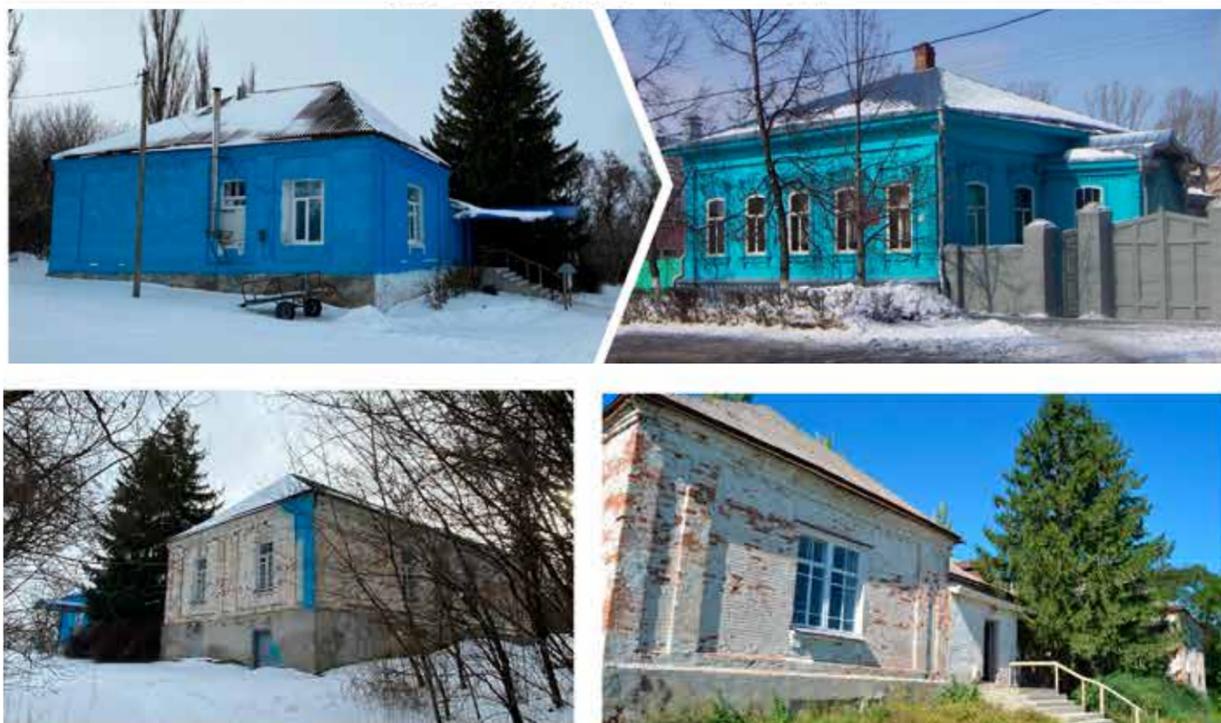
- ♦ Площадь: 41,6 - 83,2 м<sup>2</sup>
- ♦ Габариты: 8\*5,2\*4,3
- ♦ Зона торговли, кафе, зона отдыха



## Модуль 3.

- ♦ Площадь: 75,4 — 150,8 м<sup>2</sup>
- ♦ Габариты: 13 / 14,5\*5,2\*4,3
- ♦ Зона торговли, зона проката, кафе, зона отдыха

# Приспособление Земской школы



## Музей ткачества Поозёрья

**Место расположения:** Витебская область, город Полоцк  
**Функционал:** Музей открылся в 1998 году в старинном здании, в котором в 19 веке размещалась богодельня, а с 1904 года - пекарня. В музее можно познакомиться с наиболее распространённым видом декоративно-прикладного искусства — ткачеством. Музейная экспозиция размещается в трёх залах. В них можно узнать о секретах выращивания и обработки льна в конце XIX – начале XX веков в Белоруси, о создании ткацких ручных изделий. Представлена коллекция предметов ткачества, созданных с 1880-х годов по 1970-е годы в разных районах Витебской области. Ткацкие станки тоже есть в экспозиции.



## Земская школа в Константиново

**Место расположения:** Рязанская область, с. Константиново  
**Функционал:** В музее воссозданы оригинальные интерьеры того времени, когда в 1904 году, в школу поступил Сергей Есенин. Здесь есть учебные материалы начала прошлого века. Одно из помещений музея содержит экспозицию, посвящённую земским школам Рязанской области и начальному образованию конца 19 - начала 20 века.

## Функциональное решение пространства



### Зоны производства:

- Изделия из шерсти
- Корзины из лозы
- Национальная одежда
- Тканевые половики
- Деревянные сувениры

### Зона музея ткачества:

Музей-мастерская ткачества, где представлены подлинные ткацкие станки, прялки, национальные костюмы.

## Инфографика принципа работы



## Принцип работы

Проектом предлагается приспособление объекта культурного наследия «Земская школа» к функциям в виде производства изделий из ткани, дерева, лозы. В процесс производства предлагается привлечь жителей района, изначально обучив их новому ремеслу. Полученные изделия будут направлены на продажу ярмарок фестивальной площадки в Костёнках и других мест продажи изделий народного творчества.

# Приспособление Мелового дома



## Функциональное решение пространства



### Зона музея:

Музей крестьянского быта с восстановленным интерьером и подлинными предметами домашнего обихода



### Зоны обучения:

Изготовление сувениров из мела и глины

Плетение корзин из лозы

Прядение шерсти на прялке



## Инфографика принципа работы

Жители села



Обучение детей новым видам творчества



Получение знаний



Продажа изделий на ярмарке

плетение из лозы

прядение из шерсти

лепка из глины

## Принцип работы

Проектом предлагается приспособление мелового дома к современным функциям: создание музея крестьянского быта с восстановленными интерьерами и подлинными предметами домашнего обихода: печь, прялка, деревянная мебель, орудия труда, посуда. Ещё одно назначение дома - обучение детей различным видам ремёсел и последующая продажа изготовленных изделий на ярмарке фестивальной площадки в Костёнках.

# Приспособление Винокурни



## Функциональное решение пространства



### Зоны производства

#### 1. Малые архитектурные формы:

- Ограждающие элементы
- Детские площадки
- Лавочки
- Элементы навигации
- Деревянные скульптуры
- Лестницы
- Беседки
- Уличная мебель

#### 2. Лодки, ладьи, байдарки

#### 3. Торговые киоски



## Инфографика принципа работы



## Принцип работы

Проектом предлагается приспособление здания бывшей винокурни к современным функциям в виде производства изделий из дерева. В процесс производства предлагается привлечь жителей района, тем самым обеспечив им рабочие места. Полученные изделия будут направлены на благоустройство фестивальной площадки, палеопарка, музея под открытым небом Костёнки-1 и прочих территорий парка Костёнки-Борщёво-Архангельское.

# АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ



за  
при  
ро  
ду

БАЗА  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО



ВГТУ

Strategy Partners

гора  
белая

# Цель и задачи развития территории в симбиозе со стратегической миссией Воронежской области

## Цель

### СОЗДАНИЕ СОВРЕМЕННОГО ИСТОРИКО-ПРИРОДНОГО ПАРКА УНИКАЛЬНОГО ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ БЕЗ ВРЕДА ДЛЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

## Задачи

# 1

Формирование современного ландшафтно-археологического парка

- ◆ Создание современной туристской инфраструктуры
- ◆ Разработка маркетинговой стратегии и узнаваемого дизайн-кода
- ◆ Внедрение стандартов обслуживания туристских объектов

# 2

Сохранение культурно-историческое наследия и устойчивости среды

- ◆ Создание условий для научной деятельности по сохранению исторического наследия
- ◆ Популяризация археологических и исторических исследований
- ◆ Минимизация антропогенной нагрузки через устойчивое развитие комплекса

# 3

Развитие бизнеса и создание новых рабочих мест на территории

- ◆ Поддержка МСП, в том числе местных производителей товаров и услуг
- ◆ Создание новых рабочих мест с комфортными условиями труда для сотрудников

## СТРАТЕГИЯ СЭР ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ\*

- ◆ Позиционирование Воронежской обл. как современного комфортного туристического центра России, отвечающего требованиям мировых стандартов и располагающего значительным количеством туристских дестинаций
- ◆ Формирование доступной и комфортной туристской среды путем создания современной инфраструктуры гостеприимства и социокультурного пространства, отвечающего современным требованиям
- ◆ Продвижение в культурном пространстве нравственных ценностей и образцов, способствующих культурному и гражданскому воспитанию личности, широкая пропаганда лучших образцов народного творчества в сфере духовной и материальной традиционной культуры
- ◆ Сохранение существующих уникальных природных комплексов и экологических систем, создание новых особо охраняемых природных территорий
- ◆ Создание новых высокопроизводительных рабочих мест, в том числе в рамках реализации инвестиционных проектов
- ◆ Достижение лидерских позиций Воронежской области по уровню развития человеческого капитала и качеству жизни населения, сокращение социально-экономического неравенства
- ◆ Развитие малого и среднего предпринимательства, повышение его вклада в валовой региональный продукт

\* – выдержки из стратегии социально-экономического развития Воронежской области на период до 2035 года



# Тренды туристического рынка РФ

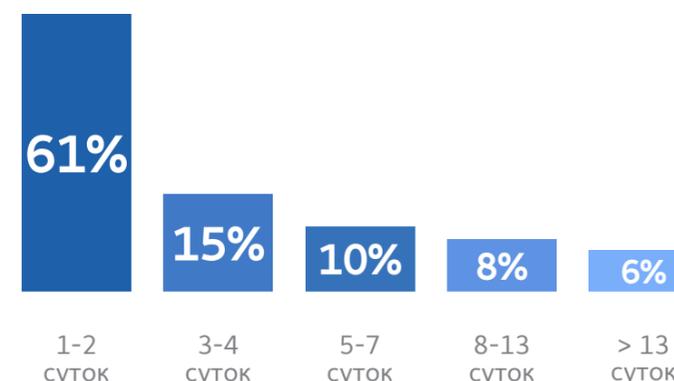
## ТРЕНДЫ ТУРИСТИЧЕСКОГО РЫНКА

- ◆ Туризм выходного дня – увеличение частоты и сокращение продолжительности поездок
- ◆ Семейный и детский туризм
- ◆ Адаптация проектов под инклюзивных туристов
- ◆ Рост внутреннего туризма (на фоне санкций и снятие ковидных ограничений)
- ◆ Оздоровительный туризм
- ◆ Экологический туризм – повышение внимания в обществе к теме экологии

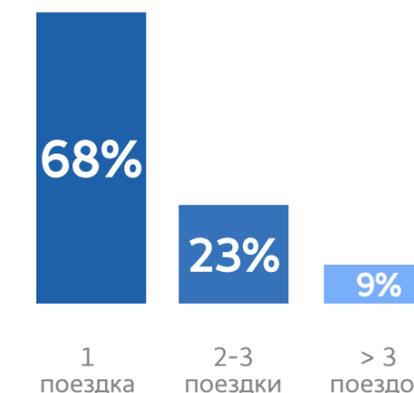
## Число туристов посетивших ВО в 2022 г. включая Костёнки



## Продолжительность поездки в год



## Частота поездок в год



## Затраты туристов в Воронежской области в 2022 г.

Траты на отели  
**513** млн. ₽

Траты на транспорт  
**151** млн. ₽

Траты на питание  
**6,1** млрд. ₽

Средний чек  
**3900** ₽

**21,6 млрд. ₽**  
+ 140% к 2019 году  
Общее количество трат туристов в ВО в 2022 г.

По данным СберАналитики на 2022 г.

# Схема туристических потоков

Центральный Федеральный Округ



**2 289 099**

человек приехало в Воронежскую область в 2022 году по данным СберАналитики

Области в 2,5 часовой доступности

Области в 7,5 часовой доступности

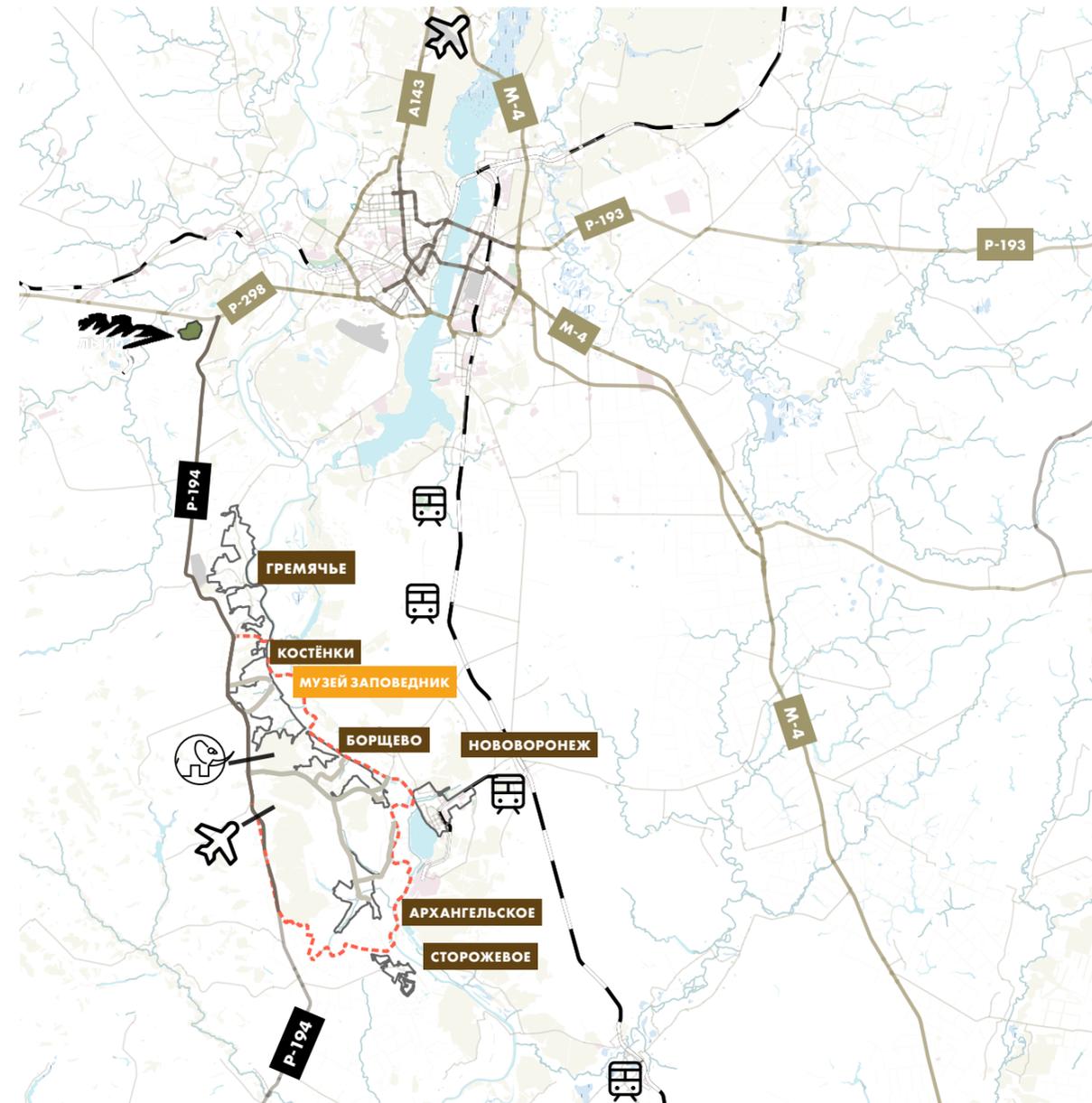
Количество людей проживающих в странах БРИКС

**18 173 099**

**59 788 408**

**3 093 690 000**

Росстат



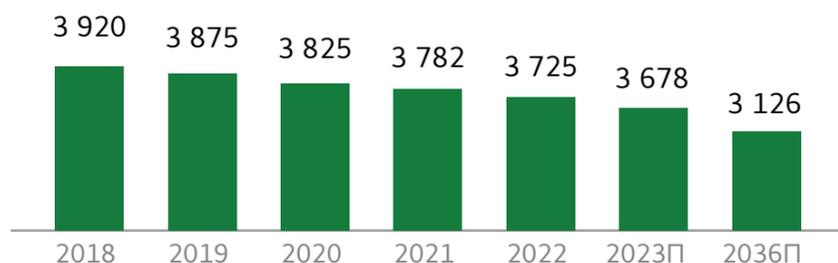
у.о.	Объект	Направление	Стоимость	км.	ч.
	Ж/д станция Колодезная	Воронеж-Нововоронеж	917-14 145 ₺	53	1,5
	Аэродром Борщево	Воронеж-Борщево		R 1000 км.	
	Трасса Р-194	Воронеж-Костёнки	210 ₺	40	0,5

Сервисы OSM

# Социокультурные и экономические предпосылки развития территории

## ДЕМОГРАФИЯ

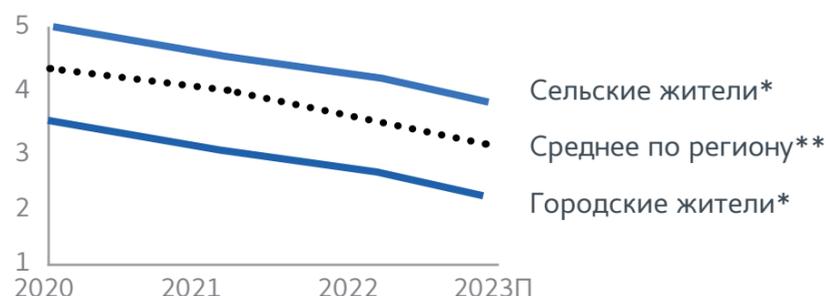
Население СП Костёнки, Борщево, Архангельское, чел.



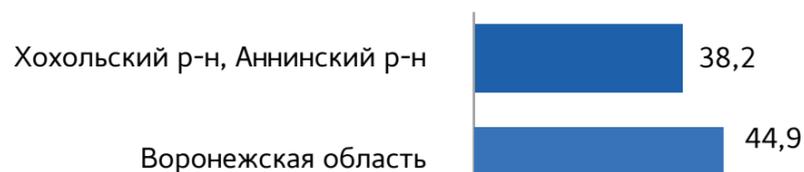
■ Трудоспособное население, чел. (2021)  
■ Трудоустроены в пределах СП, чел. (2021)

## ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ

Уровень безработицы в области, %



Среднемесячный доход (2022)

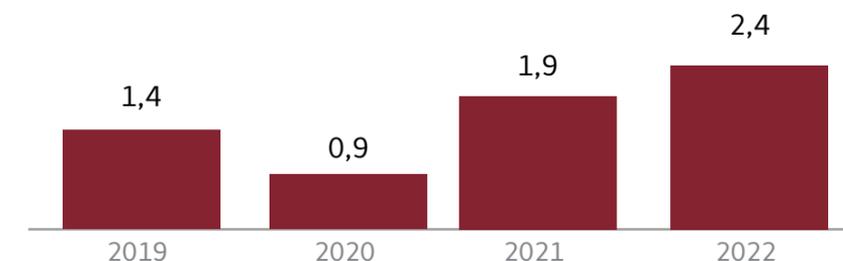


## ТУРОТРАСЛЬ

ВВП области (2020), %



Турпоток в регион, млн чел.



# 1

Крупный проект развития территории сможет повлиять на динамику населения, про том что доля трудоспособного населения здесь достаточно высокая

# 2

Объект создаст новые рабочие места, что поможет снизить уровень безработицы, связанной с низким уровнем доходов в районах сельской местности

# 3

Туристический рынок региона имеет потенциал к расширению, а турпоток показывает стабильный рост, что повышает вероятность успешности инвестпроекта

\* - оценка по результатам выборочного исследования рабочей силы; \*\* - среди трудоспособного населения в возрасте 15-72 лет

Источник: сайты администрации СП; Воронежстат; Росстат; анализ Strategy Partners

# Потенциал территории

## ПОТЕНЦИАЛ СУЩЕСТВУЮЩЕГО МСП

На территории есть много точек местного бизнеса, который нуждается в поддержке и развитии.

## ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ

Длинный и глубокий Дон с его берегами, полянки Ветриницы, которая занесена в красную книгу, величественные меловые сосны, заливные луга с серыми цаплями, овраги и меловые горы - это только малая часть всего природного потенциала.

## ТУРИСТИЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ

Территория обладает огромным туристическим потенциалом (начиная от панорам заканчивая пещерами и захоронениями), но изолированность и большое расстояние между объектами, не позволяют пустить туристический поток.



Создание новых рабочих мест с комфортными условиями труда

Увеличение туристического потока

Трансформация депрессивной территории в развивающуюся

Создание точек привала и панорамных площадок со всей инфраструктурой

Создание новых особо охраняемых природных территорий

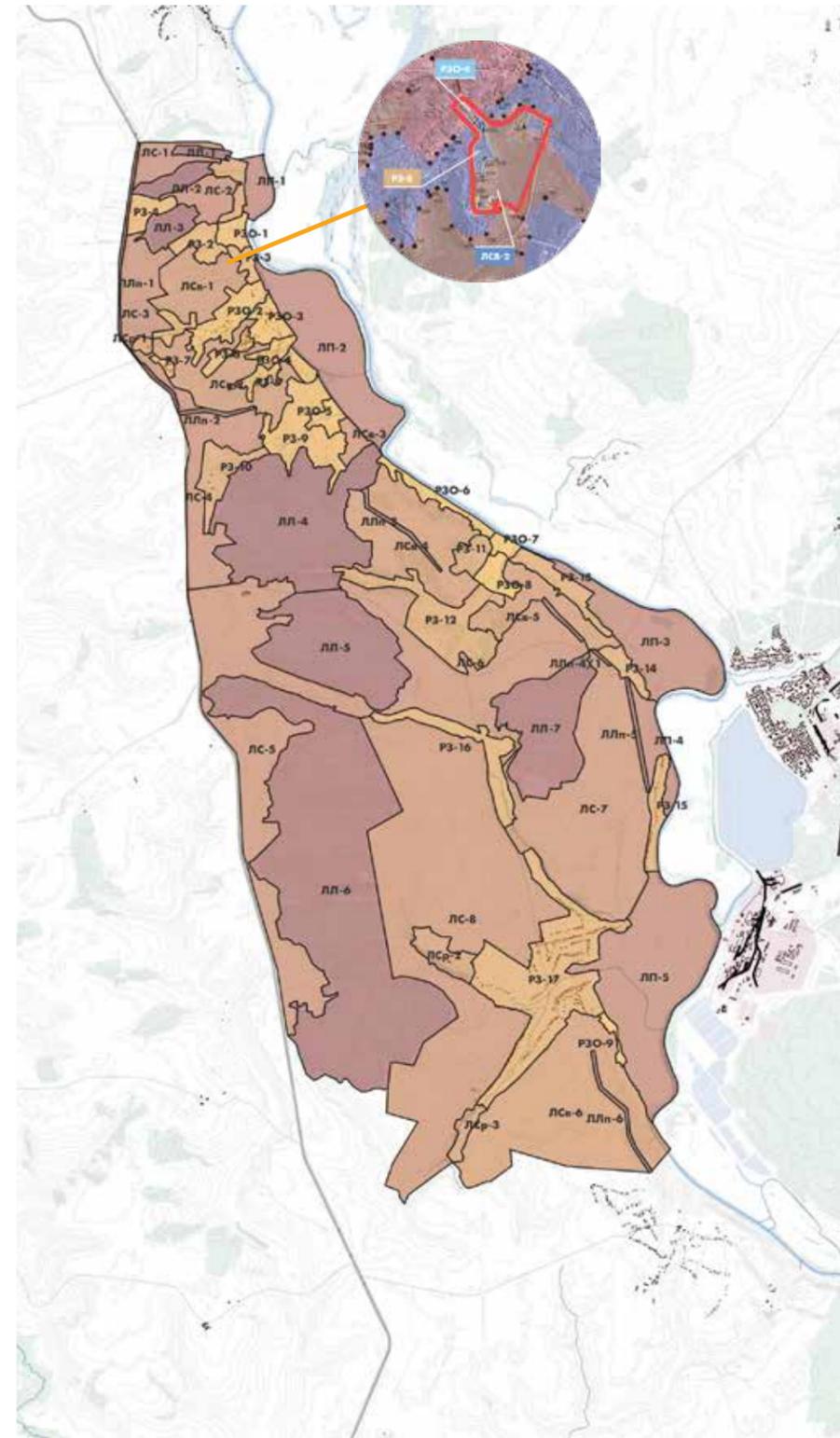
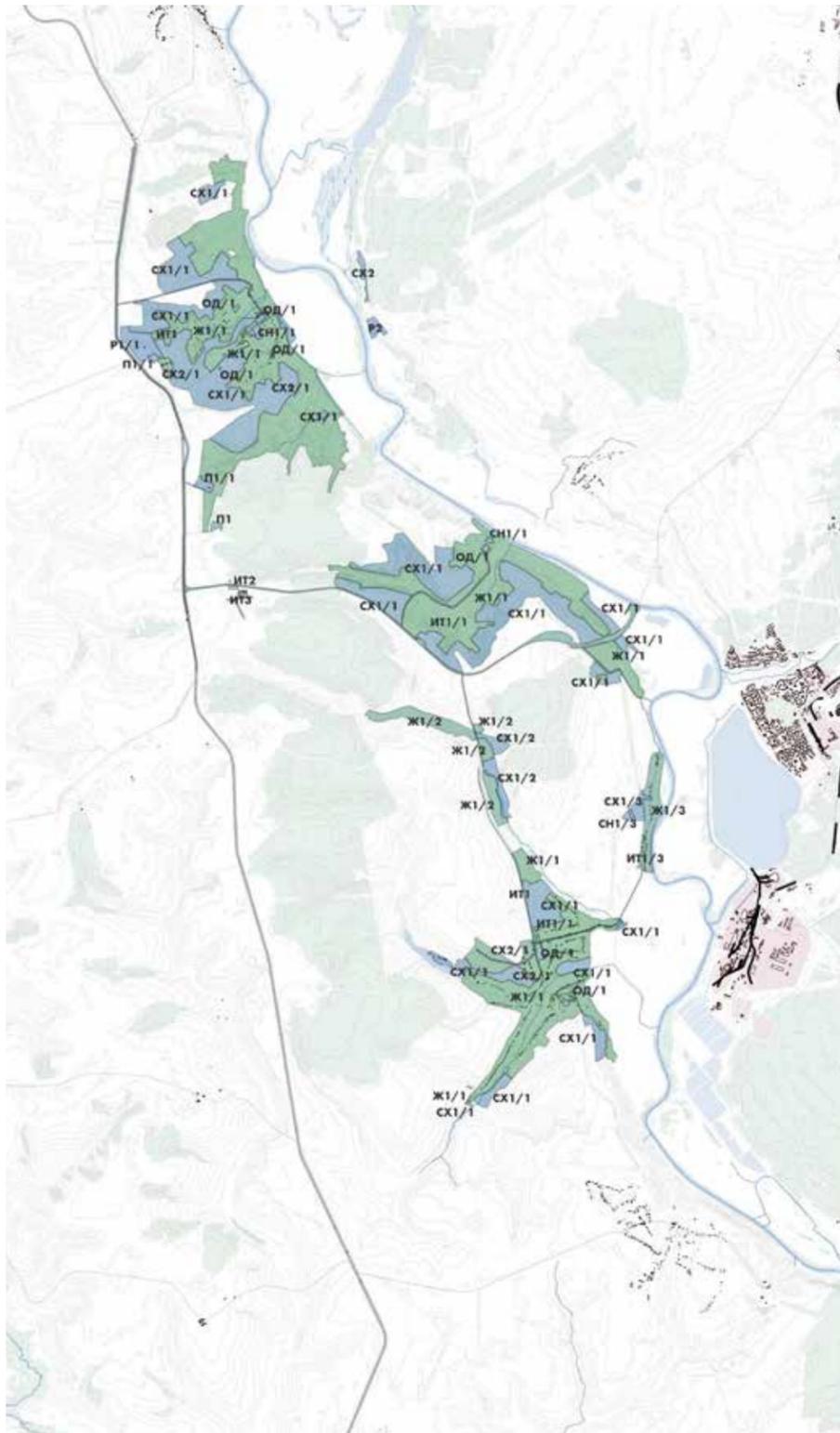
Применение экологических материалов в архитектуре и вписание объектов в ландшафт

Развитие эко-троп для связи объектов и достопримечательностей

Проработка УДС

Формирование туристического бренда территории

# Выкопировки ПЗЗ и ограничений достопримечательных мест



Костёнки - площадь 1418 га., население 1438 ч.

Борщёво - площадь 1170 га., население 217 ч.

Архангельское - площадь 7494 га., население 551 ч.

Основной вид деятельности - сельское хозяйство.

**38%** территории занимает зона ограничения капитального строительства

**менее 0,19%** территории требуется скорректировать для размещения ключевых объектов парка

Стадии разработки нового проекта достопримечательного места

- ◆ Задание на разработку (корректировку) достопримечательного места от государственного органа
- ◆ Разработка (корректировка) документации достопримечательного места
- ◆ Выделение новых зон для наших объектов
- ◆ Прохождение ГИКЭ с 3 экспертами
- ◆ Утверждение государственным органом нового проекта с передачей координат в кадастр

# SWOT анализ

## Сильные стороны

- ◆ Статус достопримечательного места
- ◆ Близость к крупным туристическим потокам (трасса М4 на курорты Юга, город-миллионник Воронеж)
- ◆ Растущая известность Воронежа и Воронежской области у российских туристов
- ◆ Наличие привлекательных туристических активов для палеотуризма
- ◆ Наличие свободных территорий для развития новых направлений туризма / создания новых тур.активов
- ◆ Расположение на берегу реки Дон с привлекательным ландшафтом



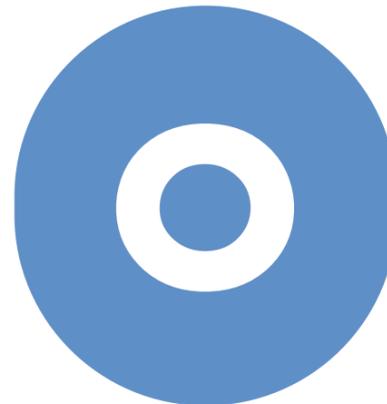
## Слабые стороны

- ◆ Отсутствие современной качественной инфраструктуры гостеприимства рядом с заповедником Костёнки
- ◆ Ограничения на строительство
- ◆ Ограниченная привлекательность туристических активов Костёнок для «массового туризма» (палеотуризм – узкая ниша на рынке)
- ◆ Крайне низкая осведомленность о заповеднике Костёнки и его памятников на массовом туристическом рынке
- ◆ Выраженная сезонность посещений при текущем уровне развития инфраструктуры



## Возможности

- ◆ Привлечение государственного (регионального и федерального финансирования) на создание инфраструктуры и поддержку инвесторов
- ◆ Привлечение частных инвестиций на создание КСР, другой инфраструктуры гостеприимства, туристических объектов
- ◆ Изменение отношения к туристам местных жителей, при работе с ними
- ◆ Включение комплекса в многодневные туристические продукты / маршруты, включающих также другие привлекательные тур.активы области
- ◆ Реализация календаря событийных мероприятий для продвижения



## Угрозы

- ◆ Активная конкуренция со стороны регионов Юга и Поволжья в создании схожих туристических комплексов / «перехвате» туристических потоков
- ◆ Снижение платежеспособного спроса на туристические услуги
- ◆ Снижение интереса к внутреннему туризму в связи с «насыщением рынка»
- ◆ Отсутствие интереса «массового туриста» к выбранной концепции развития комплекса после осуществления инвестиций в его развитие



# Стратегические приоритеты развития территории

## 3 ключевых приоритета

### РАСКРЫТИЕ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА

- ◆ Получение новых инвестиций
- ◆ Развитие местного бизнеса
- ◆ Формирование бренда региона

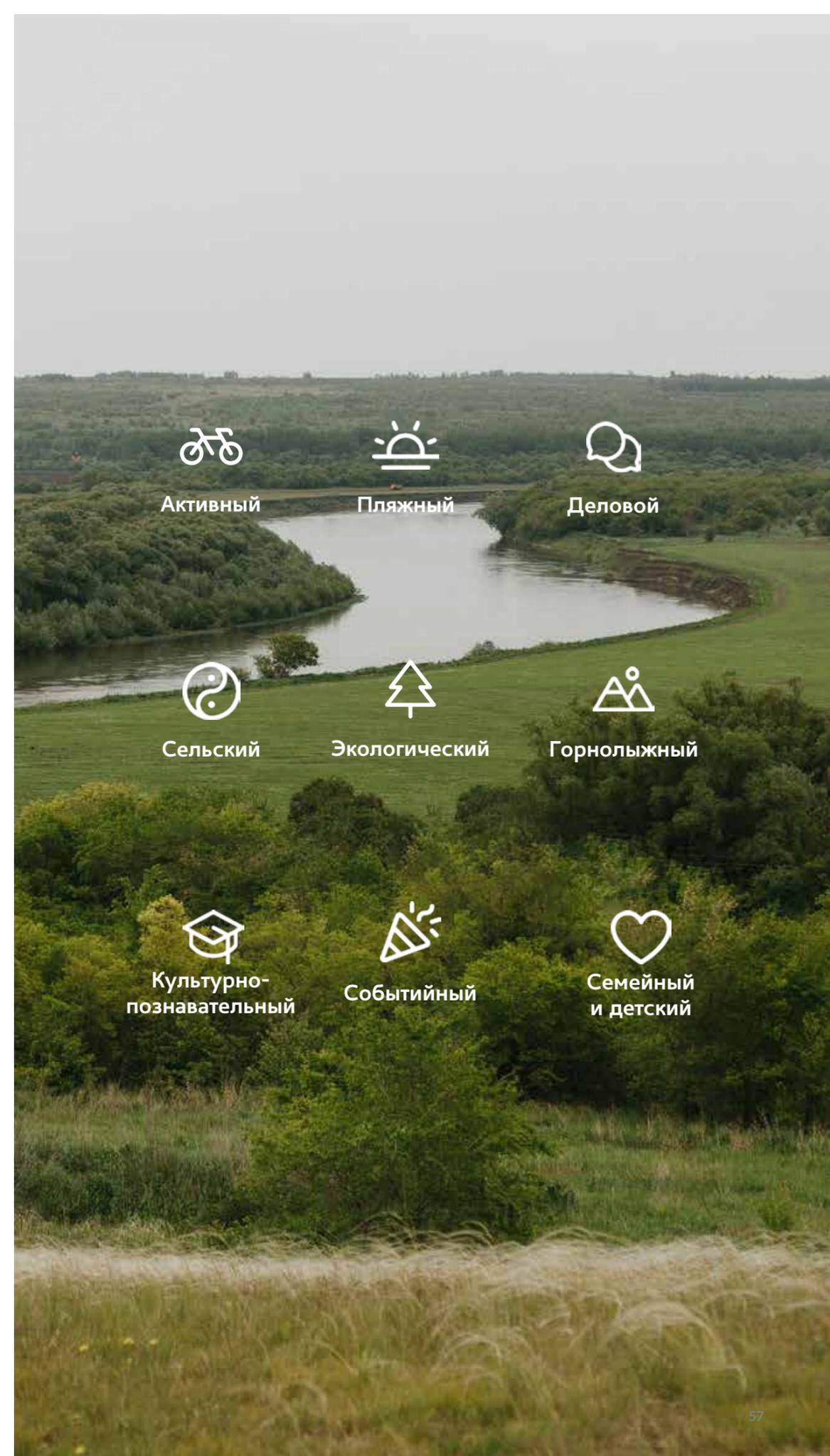
### СОХРАНЕНИЕ ПРИРОДНОЙ СРЕДЫ

- ◆ Сохранение природных комплексов
- ◆ Поддержание культуры бережного отношения к окружающей среде

### ИСТОРИЧЕСКОЕ ПРОСВЕЩЕНИЕ

- ◆ Развитие интереса к археологии
- ◆ Популяризация научно-исследовательской деятельности

**Стратегия развития предполагает комплексное улучшение всех видов туризма, при этом, приоритеты определяют последовательность реализации дорожной карты**



Активный



Пляжный



Деловой



Сельский



Экологический



Горнолыжный



Культурно-познавательный



Событийный



Семейный и детский

# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И ПРОЕКТИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ



за  
при-  
ро-  
ду

БАБА  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО



ВГТУ

Strategy Partners

гора  
белая

# Зоны активности туристов

## Костёнки

### Территория заготовленных сценариев

- ◆ Компактность поселения создает потребность в управлении потоками туристов, что создает четкие сценарии пользования
- ◆ Местное население не готово к частым контактам с туристами

## Борщёво

### Территория, где есть место для собственного путешествия

- ◆ Обширные территории и независимость объектов района позволяют быть более свободным в перемещении по территории
- ◆ Местное население не готово к частым контактам с туристами

## Архангельское

### Территория, где можно составить собственное путешествие из множества с минимумом заготовленных сценариев

- ◆ Большой выбор площадок без сценария
- ◆ Наличие разнообразных видов отдыха и возможностей

### Якорные объекты:

- 📍 Комплекс музея Костёнки и Визит-центра
- 📍 Научно-исследовательский центр
- 📍 Образовательный центр
- 📍 Фестивальная площадка
- 📍 Авиационный кластер «Борщёво»
- 📍 Экстрим парк «Эволюция Костёнки»

### 2 степень важности:

- 📍 Гостиничный комплекс
- 📍 ТИЦы
- 📍 Причалы
- 📍 Ярмарочная площадь
- 📍 Турбаза «Золотой карп»

### 3 степень важности:

- 📍 Апидомики
- 📍 Глэмпинг
- 📍 Эко-ферма
- 📍 Этнопарк «Лепота»
- 📍 Площадка активного спорта
- 📍 Парк Победы и Мира
- 📍 Археологические объекты
- 📍 Ландшафтные объекты
- 📍 Объекты управляющей компании
- 📍 Объекты коммерческих партнеров



# Схема развития территории

1  
год

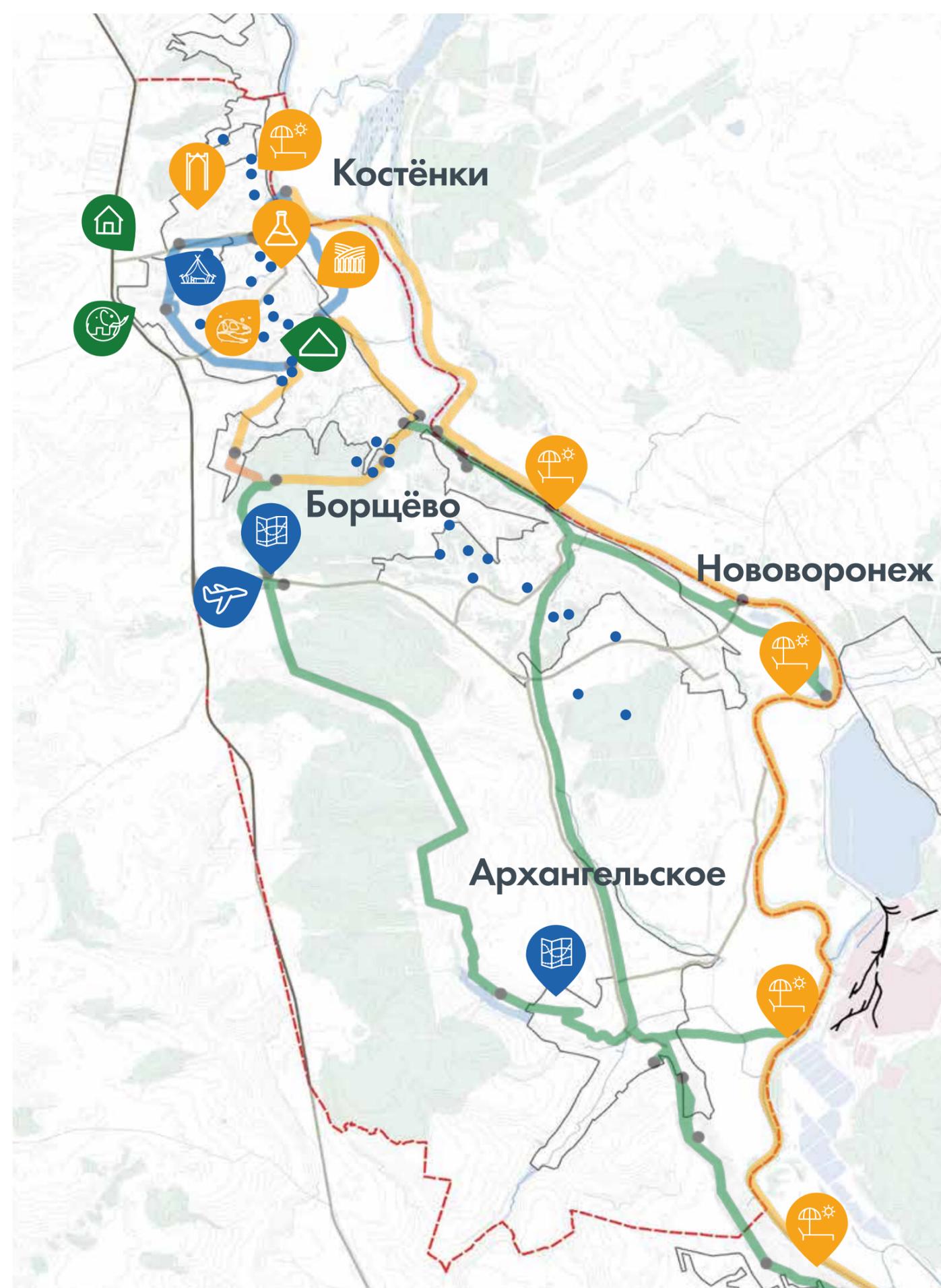
-  Музей Костёнки
-  Реконструкция музея
-  Фестивальная площадка
-  Белгородская черта, Фестивальная площадка Костенск
-  ТИЦ
-  Информативные пункты
-  Кафе
-  Глэмпинг
-  Экстрим парк «Эволюция Костёнки»
-  создание велоспусков
-  реконструкция лыжных спусков

-  Комплекс музея Костёнки и Визит центра
-  Палеопарк
-  Научно-исследовательский центр
-  Эко-ферма
-  Загон для мамонтового осла
-  Реконструкция дома с деревенским
-  Причалы
-  Запуск водного маршрута
-  Экстрим парк «Эволюция Костёнки»
-  Строительство глэмпинга
-  Строительство гостиницы
-  Авиационный кластер «Борщево»
-  Домики для отдыха
-  Музей
-  Образовательный центр
-  Орион
-  Точка кипения

3  
года

-  Экстрим парк «Эволюция Костёнки»
-  Запуск глэмпинга
-  Запуск СПА комплекса
-  Гостиничный комплекс
-  Гостиница
-  Оздоровительный комплекс
-  Комплекс музея Костёнки и Визит центра
-  Музей
-  Визит-Центр

Этапы развития инфраструктуры опережают этапы строительства новых объектов



# Письма поддержки



## Проект поддержали:



Объект «Гостиница» поддержала ИП Градова Т.В.



Объект «Эволюция Костёнки» поддержали АНО Парк отдыха и развлечений «Эволюция Костёнки»



Объект «Ярмарочная площадь» поддержала Куцко О.А.



Объект «Образовательный центр» поддержали ФГБОУ ВО Воронежский государственный технический университет



Объект «Глэмпинг» поддержал ИП Дуров И.А.



Объект «Причалы» поддержали ООО «Донэкопарк»



Объект «Винокурня» поддержали ВРОО «Новый Солнечный Мир»



Объект «Лепота» поддержал Воронов Г.В.



Объект «Эко-ферма» поддержал Куракин К.В.

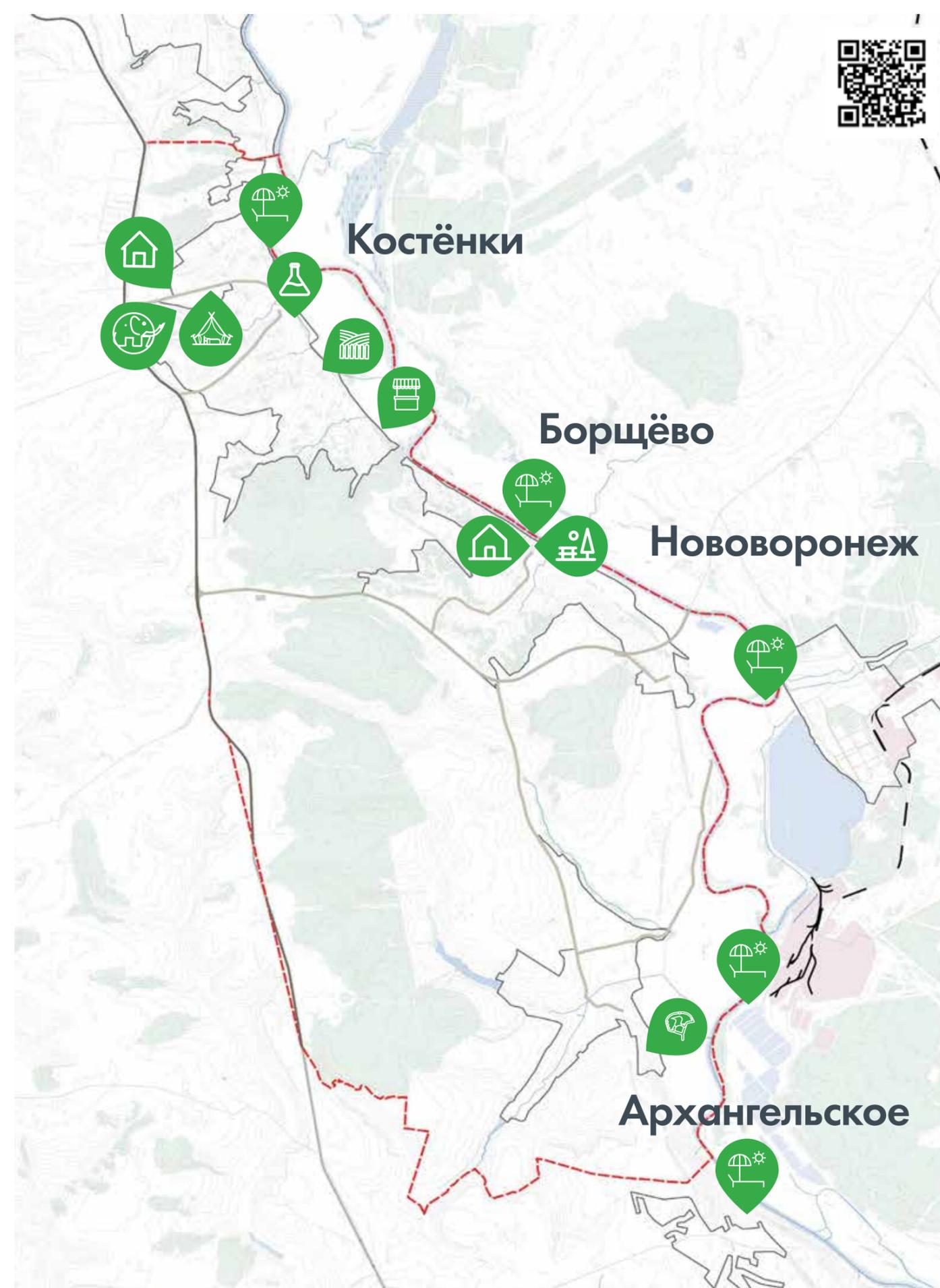


Объект «Дом мастеров» поддержал Помазков В.А.

Объект «Донские пруды» поддержали ООО «НПО «Композит»

Концепцию проекта поддержали филиал компании «МТС»

Концепцию проекта поддержала Администрация Хохольского муниципального района Воронежской области



# Всесезонное использование

зима лето

## Музей

	экспозиция	музей под открытым небом, экспозиция	
---	------------	--------------------------------------	---

## Визит-центр

	выставочная экспозиция, фуникулер	выставочная экспозиция, фуникулер, тропа поколений	
---	-----------------------------------	--	---

## Палеопарк

	детские площадки	детские площадки, посещение крытых экспозиций и экспозиций под открытым небом	
--	------------------	---	--

## Фестивальная площадка

	зимние фестивали, тропа «белгородская черта»	реконструкции, фестивали, тропа «белгородская черта»	
---	--	--	---

## Эко-тропы

	пешие прогулки на короткие дистанции	велопогулки, пешие маршруты	
---	--------------------------------------	-----------------------------	---

## Курганы и раскопки

	AR	открытые экспозиции, AR	
---	----	-------------------------	---

## Эволюция

	лыжные трассы, термы	велотрассы	
---	----------------------	------------	---

зима лето

## Научно-исследовательский центр

	лаборатории, исследовательские работы	археологические работы, исследовательские работы	
---	---------------------------------------	--	---

## Образовательный центр

	научные форумы, Точка кипения	образовательные программы (Орион), научные форумы	
---	-------------------------------	---	---

## Авиационный кластер

	обучение пилотированию, экспозиция, гостиница	авиапрогулки, кемпинг, гостиница	
--	---	----------------------------------	--

## Причалы

	гостевые домики	причал, гостевые домики, водные маршруты	
---	-----------------	--	---

## Гостиничный комплекс

	оздоровительный центр, гостевые домики, гостиница	гостиница, прогулки на лошадях, торжественные мероприятия, оздоровительный центр	
---	---	--	---

## Парк «Победы и Мира»

	ярмарка выходного дня	прогулочные тропы, тематические мероприятия, ежедневная ярмарка	
---	-----------------------	---	---

## Эко-ферма

	магазин фермерских продуктов, глемпинг	глемпинг, магазин, мамонтовый осел	
---	--	------------------------------------	---

# Принципиальная схема транспортного обслуживания

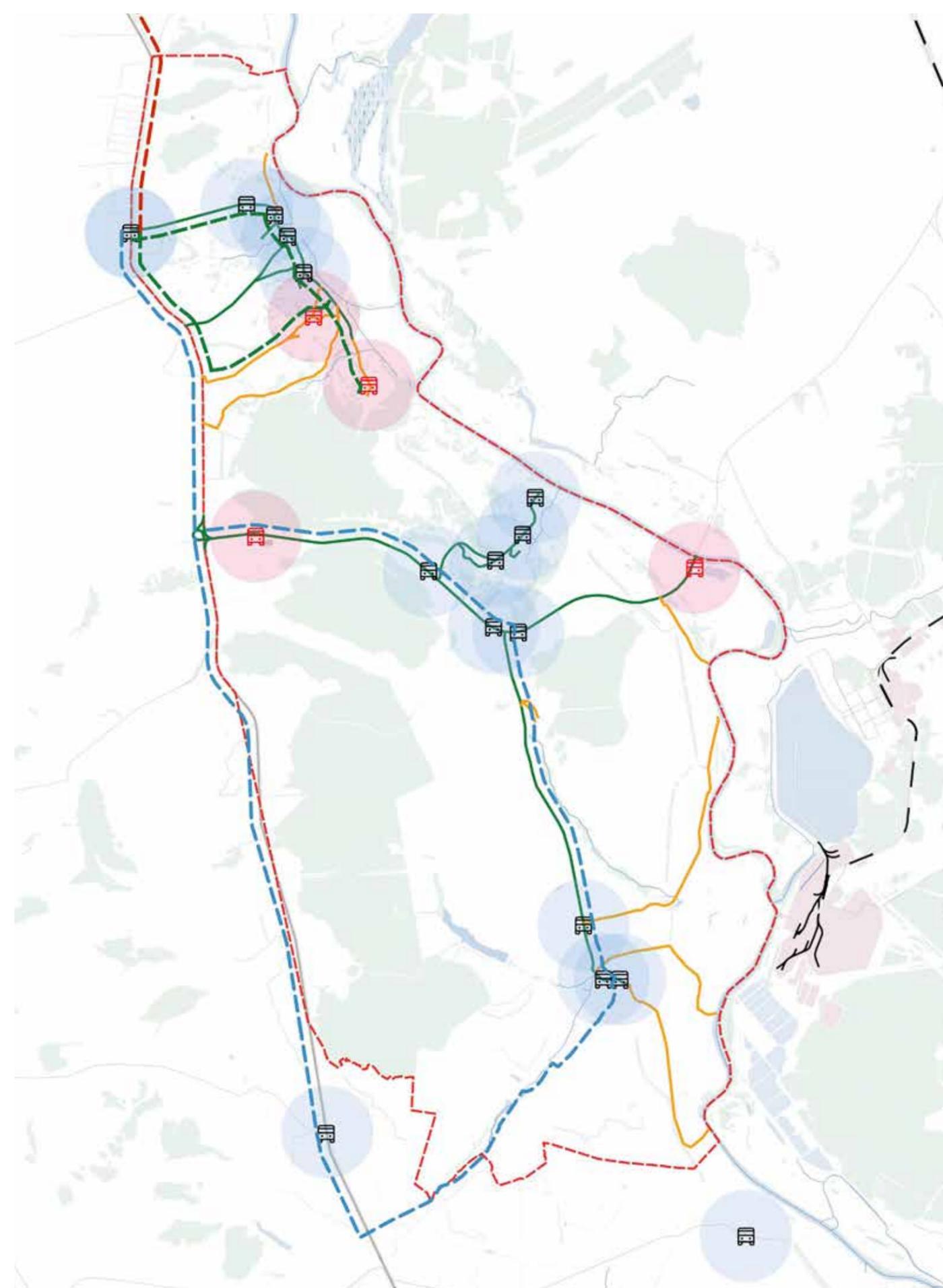
- Асфальтированные дороги требующие реновации
- Дороги требующие устройства асфальтированного покрытия
- ☐ Существующие остановки общественного автотранспорта
- ☐ Планируемые остановки общественного автотранспорта
- Радиусы доступности существующих остановок общественного автотранспорта
- Радиусы доступности новых остановок общественного автотранспорта
- Автобусный маршрут Костёнки-Борщёво-Архангельское
- Маршрут шатла по с. Костёнки

+ 4 НОВЫЕ ОСТАНОВКИ

+47,3 КМ. РЕНОВИРУЕМЫХ ДОРОГ

+1 КОЛЬЦЕВОЙ МАРШРУТ В С. КОСТЁНКИ

ЗАПУЩЕН ЕЖЕЧАСНЫЙ МАРШРУТ  
ВОРОНЕЖ-КОСТЁНКИ-БОРЩЁВО-  
АРХАНГЕЛЬСКОЕ



# Инженерная инфраструктура

-  ЛЭП
-  Водонапорные башни
-  Электростанции
-  Газопроводная инфраструктура
-  Существующие инженерные коммуникации
-  Планируемые инженерные коммуникации
-  Существующие базовые станции
-  Планируемые базовые станции



# Основные направления развития с дифференциацией аудитории парка



- музей Костёнки
- визит центр
- образовательный центр
- экстрим парк
- фестивальная площадка
- аэрокластер
- смотровые площадки
- раскопы, курганы
- эко тропы

# Целевая аудитория парка



## 1. Жители Воронежа и Воронежской области

**Описание:** Семьи с детьми, молодые пары, компании друзей, туристы серебряного возраста (старшее поколение), которые нуждаются в отдыхе выходного дня или коротких каникулах.

Интересуются предложениями для семейного отдыха и отдыха с детьми, экологическим туризмом, активным туризмом, культурно-познавательным туризмом

Мужчины и женщины, четверть аудитории - с детьми. Доходы средние и выше среднего. Возраст 25-45 лет

**Цитата:** "Важна возможность возвращаться на территорию парка в течение года, при этом ни один викенд не должен повторяться!"

**Запрос на отдых:** Разнообразие предложений для отдыха выходного дня. Палеопарк и музейный комплекс как основной объект притяжения.



## 2. Культурно-познавательные туристы

**Описание:** Жители регионов России, которые едут в Воронежскую область в основном за культурно-познавательным туризмом.

Это группа целевой аудитории, которая поедет комплекс палеопарк-музей-НИЦ из регионов России Мужчины и женщины, четверть аудитории - с детьми. Доходы выше среднего и высокие. Возраст 35-55 лет

**Цитата:** "Палеопарк и музей Костёнок - это то, ради чего я сорвусь в путешествие в Воронежскую область"

**Запрос на отдых:** Уникальный туристический и познавательный опыт в палеопарке и музее Костёнок, который можно обрести только в Воронежской области.



## 3. Транзитные туристы

**Описание:** Туристы, которые едут на отдых к морю из других регионов - Москва, Санкт-Петербург и другие

Путешествуют на автомобиле. Мужчины и женщины Возраст 35-45 лет, есть дети Средние доходы Место для отдыха и познания, куда можно заехать по пути к морю.

**Цитата:** "Место для отдыха на пути к морю, где можно задержаться на 2-3 дня"

**Запрос на отдых:** Место для отдыха и познания, куда можно заехать по пути к морю.



## 4. Научное сообщество, экологи, археологи

**Описание:** Российское и международное научное профессиональное сообщество

Познание и профессиональный интерес. Место для отраслевых встреч и обмена знаниями и опытом.

**Цитата:** "Костёнки - место для встречи с единомышленниками"

**Запрос на отдых:** Познание и профессиональный интерес. Место для отраслевых встреч и обмена знаниями и опытом



## 5. Иностранные туристы - Китай, Арабские эмираты, Европа

**Описание:** Иностранные туристы, которые едут на комплекс палеопарк-музей + экологический туризм

**Цитата:** "Уникальное место в уникальной природе, которое хочется посетить"

**Запрос на отдых:** Уникальный туристический и познавательный опыт в палеопарке и музее Костёнок, который можно обрести только в Воронежской области. Русская природа и гостеприимство.

# Схема путешествия клиента



ЭКО ФЕРМА  
 ПАЛЕОПАРК  
 ФУНИКУЛЕР  
 ТРОПА ПОКОЛЕНИЙ

ЭКСТРИМ-ПАРК  
 ЭВОЛЮЦИЯ КОСТЕНКИ  
 КОСТЕНКИ-1  
 БЕЛГОРОДСКАЯ ЧЕРТА  
 ФЕСТИВАЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА



КУРГАНЫ    ГРАНД ПРИЧАЛ    ФЕСТИВАЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА  
 ЗОЛОТОЙ КАРП    БОРЩЕВСКОЕ ГОРОДИЩЕ    АПИДОМИКИ

ГРАНД ПРИЧАЛ    НИЦ    ОРИОН  
 МУЗЕЙ    ВИЗИТ-ЦЕНТР    СМОТРОВЫЕ ПЛОЩАДКИ



БОРЩЕВСКИЙ ИСТОЧНИК  
 МЕЛОВОЙ ДОМ  
 ВИНОКУРНЯ

ГОСТИНИЦА  
 БЕЛГОРОДСКАЯ ЧЕРТА  
 ФЕСТИВАЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА

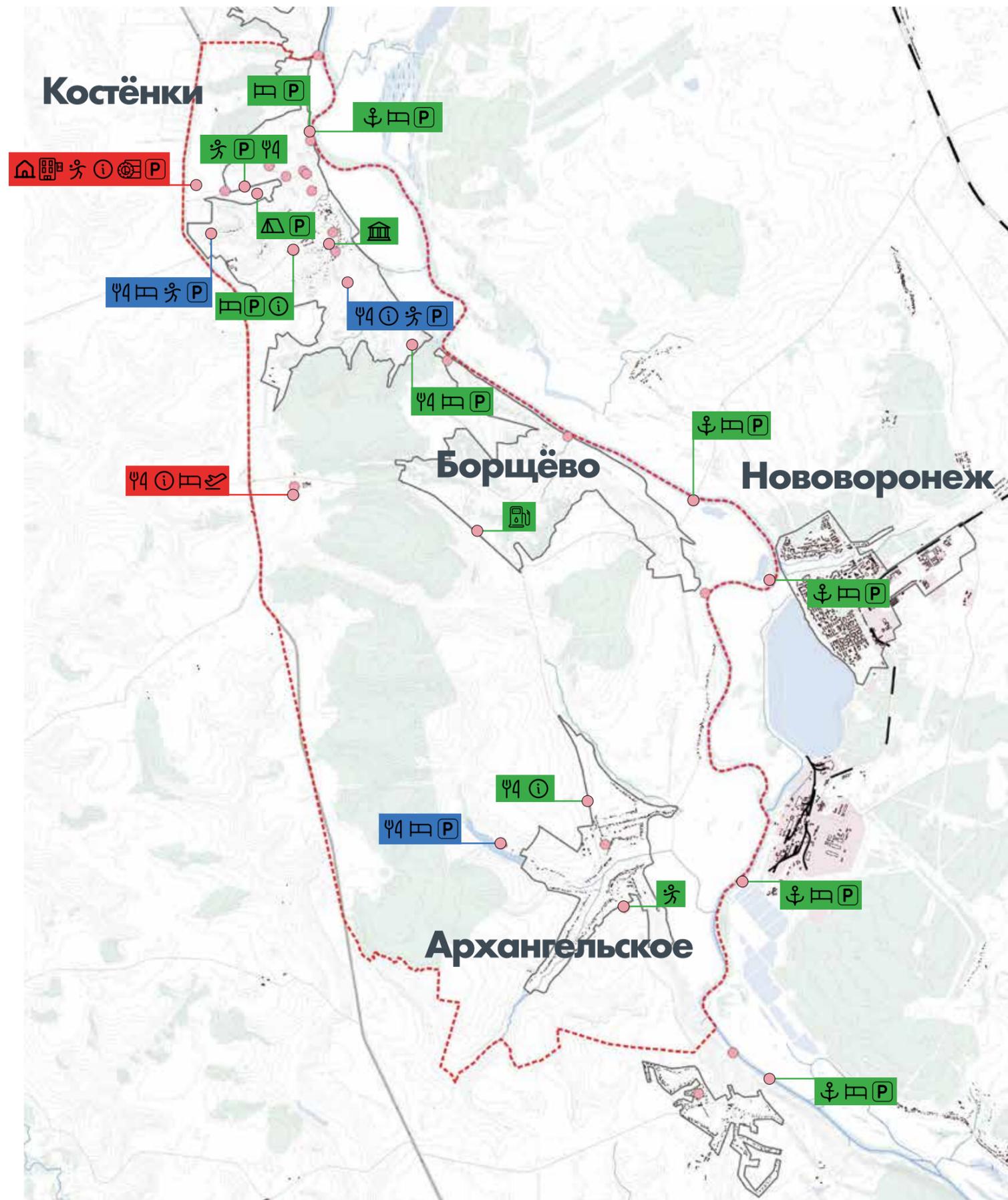
# Инфраструктура

  
**Большой чек**  
**~ 4 500₽**

  
**Средний чек**  
**~ 3 500₽**

  
**Минимальный чек**  
**до 2 500₽**

- |   |                    |   |            |
|---|--------------------|---|------------|
|  | Коттеджный посёлок |  | Гостиница  |
|  | Места проживания   |  | Шиномонтаж |
|  | Зона отдыха        |  | Глемпинг   |
|  | Точки питания      |  | Музей      |
|  | ТИЦ                |  | Аэродром   |
|  | Причал             |  | Заправка   |
|  | Парковка           |   |            |



# Календарь событий



## РЕКОМЕНДАЦИИ:

необходимо расширить тематику мероприятий в сторону современных тенденций и выйти за рамки темы музея

## ВЫВОД:

в парке наблюдается нехватка зимних и межсезонных мероприятий, необходимо сконцентрироваться на всесезонных событиях.

# План туристического потока в год

РАСЧЕТ ВЕДЁТСЯ С 5 ГОДА, ПОСЛЕ ЗАПУСКА ОСНОВНЫХ ОБЪЕКТОВ

было **41 500** **385 000** стало

включая повторные визиты

## Объекты парка

Государственный археологический музей-заповедник Костёнки	30 000	150 000	Комплекс Музей Костёнки и Визит-центр
Пляжи	3 000	7 300	Научно-исследовательский центр
Природные объекты	1 500	4 000	Образовательный центр
		25 000	Эко-тропы
		17 000	Водный маршрут
		16 000	Фестивальная площадка
		13 000	Природные объектам
		8 000	Стоянки
		5 000	Туристско-информационный центр

## Объекты коммерческих партнеров

Эволюция	3 000	70 000	Экстрим-парк + Эволюция Костёнки
Турбаза «Золотой карп»	2 000	15 600	Авиационный кластер Борщёво
Семейный парк «Лепота»	1 000	5 900	Эко-ферма + Глемпинг
		37 500	Гостиница
		8 000	Турбаза «Золотой карп»
		3 000	Этно парк «Лепота»

Анализ сегментов рынка и существующих объектов показал, что на данный момент территория инвестиционно непригодна с минимальной ликвидностью. В связи с этим предложена минимальная подборка для увеличения количества туристов.

# ЭКОНОМИКА



за  
при-  
ро-  
ду

БАБА  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО



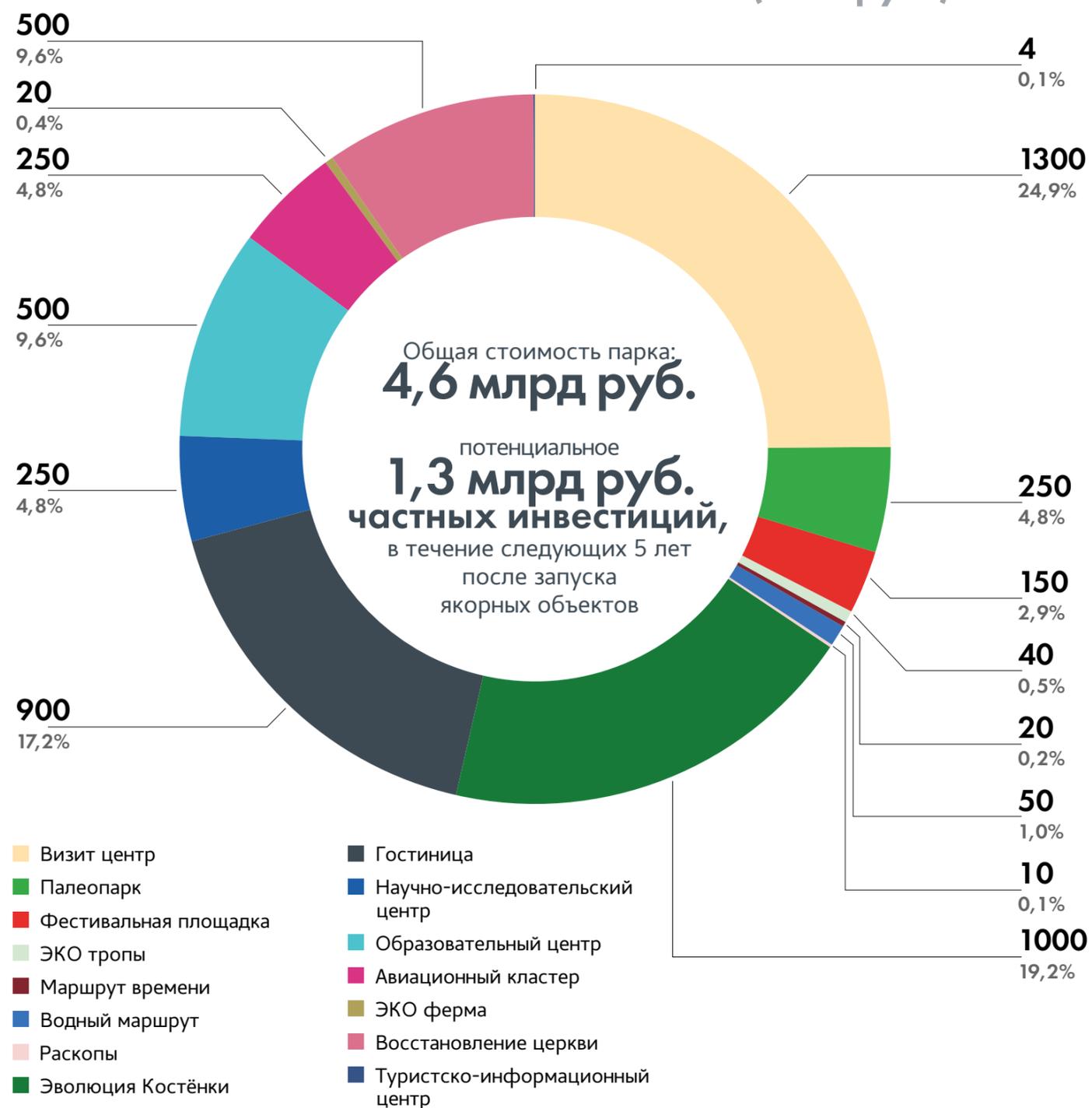
ВГУ

Strategy Partners

гора  
белая

# Оценка затрат на реализацию предложений (укрупненный расчет на реализацию за 5 лет)

## Капитальные затраты в разрезе объектов парка % (млн. руб.)

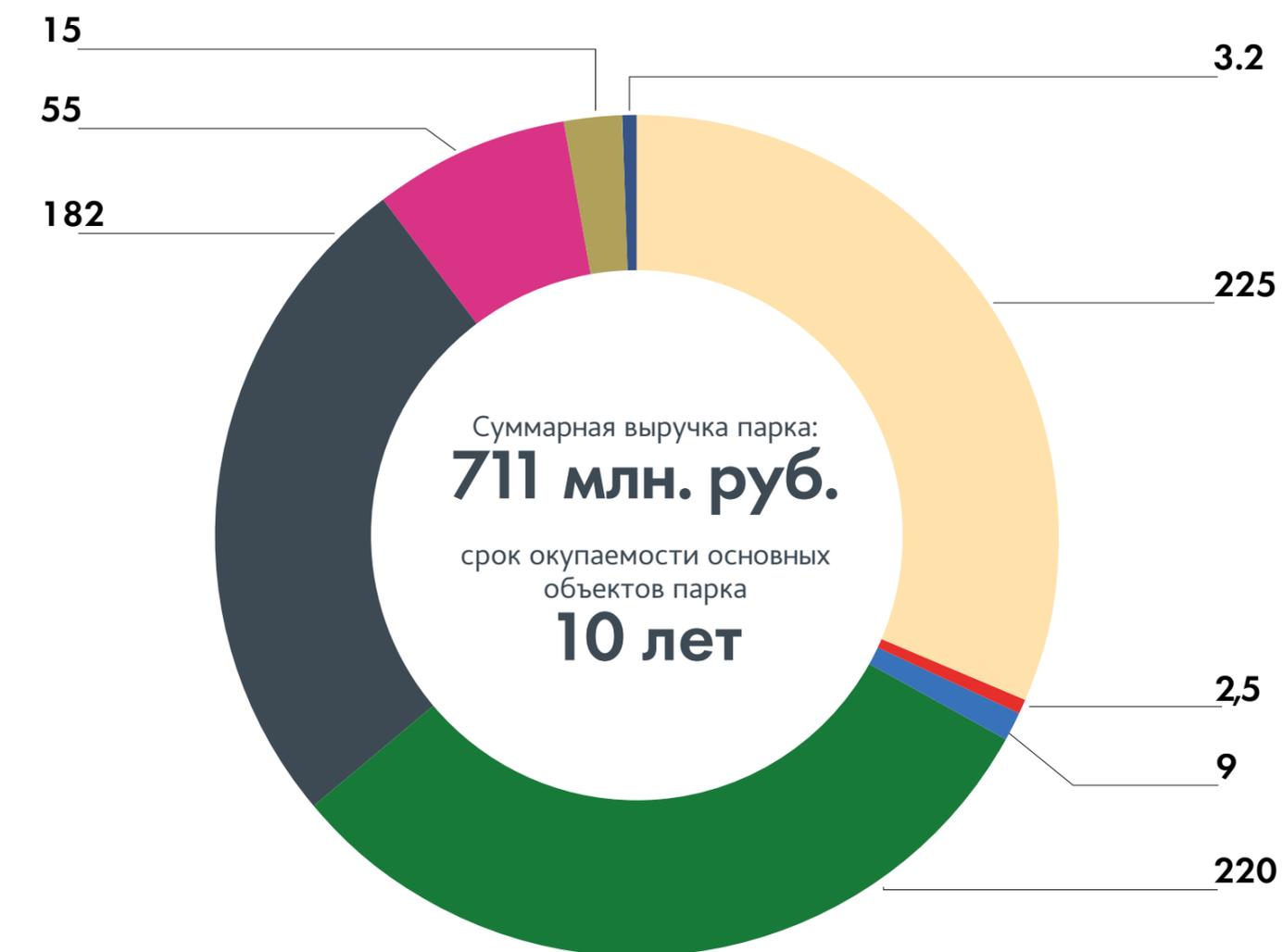


## Источники финансирования объектов

Этапы	Объекты	Источники финансирования строительства	Источники финансирования эксплуатации
	Музей Костенки	Региональное финансирование	Консолидированный бюджет
3 года	Визит центр	Федеральное финансирование, региональное финансирование, субсидия, бюджетный кредит	Консолидированный бюджет
	Палеопарк	Инвестор, грант	Самообеспечение
	Фестивальная площадка	Федеральное финансирование, региональное финансирование, субсидия, грант	Консолидированный бюджет
	ЭКО тропы	Грант, субсидия, региональное финансирование	Региональное финансирование
	Маршрут времени	Грант, субсидия, региональное финансирование	Консолидированный бюджет
	Раскопы	Грант, субсидия, федеральный бюджет, региональный бюджет	Консолидированный бюджет
	Научно-исследовательский центр	Бюджет министерства образование, бюджет департамента образования	Гранты, федеральное финансирование
	ЭКО ферма	Грант, инвестор	Самообеспечение
5 лет	Водный маршрут	Грант, субсидия, региональное финансирование	Самообеспечение - аренда туристической компании
	Эволюция Костёнки	Инвестор, Туризм РФ	Самообеспечение
	Гостиница	Инвестор, Туризм РФ	Самообеспечение
	Образовательный центр	Бюджет министерства образование, бюджет департамента образования	Гранты, федеральное финансирование
	Авиационный кластер	Инвестор, Туризм РФ	Самообеспечение
	Восстановление церкви	Меценаты, спонсоры	РПЦ
	Туристско-информационный центр	Региональный бюджет	Консолидированный бюджет

# Затраты на эксплуатацию, управление

## Выручка в год в разрезе объектов парка (млн. руб.)



- Музей Костёнки + Визит-центр + Палеопарк + Маршрут времени
- Авиационный кластер
- Фестивальная площадка
- ЭКО ферма
- Водный маршрут
- Туристско-информационный центр
- Эволюция Костёнки
- Гостиница

## Затраты на эксплуатацию

Объекты	Количество работников	Операционные расходы, млн.
Визит центр	35	49,8
Палеопарк	20	11,2
Фестивальная площадка	10	3,1
Научно-исследовательский центр	25	26,0
ЭКО ферма	12	11,7
Водный маршрут	12	4,0
Эволюция Костёнки	70	61,2
Гостиница	110	72,4
Образовательный центр	20	17,6
Авиационный кластер	35	16,8
Туристско-информационный центр	6	4,2

	Визит- центр				Гостиница		Эволюция		
	Здание визит-центра	Центральная выставочная экспозиция	Мультимодальный зал	Кафе	Оздоровительная зона	Здание гостиницы	Гостиница	Кафе	Глемпинг
<b>Общая площадь кв.м</b>	2 670	1 000	300	300	10 000	25 300	1 500	315	96
<b>Функциональное назначение</b>	предоставление общей информации	коммуникативное пространство	проведение массовых мероприятий	место для организации питания	место отдыха	временное проживание туристов	временное проживание туристов	место для организации питания	временное проживание туристов
<b>Вместимость чел.</b>	300	200	150	200	200	500	50	40	30
<b>Стоимость млн. руб.</b>	1 300				900		1 000		
<b>Траты млн. руб.</b>	49,75				70		60		

# ТЭПы

	НИЦ					Орион			
	Общежитие	Библиотека	Лабораторный блок	Фондо-хранилище	Временное хранилище	Жилой корпус	Столовая	Мультимодальный зал	Учебный корпус
<b>Общая площадь кв.м</b>	1 200	160	400	200		400	150	300	100
<b>Функциональное назначение</b>	проживание персонала	хранение литературы	проведение исследований	хранение материалов фонда музея	временное хранение материалов фонда музея	проживание обучающихся	место для организации питания	проведение массовых мероприятий	обучение
<b>Вместимость чел.</b>	20	20	20	20	20	78	90	150	60
<b>Стоимость млн. руб.</b>	250					500			
<b>Траты руб. млн.</b>	26					17,6			

# МАРКЕТИНГ



за  
при-  
ро-  
ду



Strategy Partners



гора  
белая

# Предложения по устойчивому развитию

СОХРАНЕНИЕ  
РЕЛИКТОВ

ПОДДЕРЖАНИЕ  
ЧИСТОТЫ ПАРКА

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ  
ЭКОЛОГИЧНЫХ  
МАТЕРИАЛОВ

РАЦИОНАЛЬНОЕ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

ИНВЕСТИЦИИ В КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ ПАРКА

ПОДДЕРЖКА МЕСТНЫХ  
МСП

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ  
МЕСТНОЙ РАБОЧЕЙ  
СИЛЫ



ПАТРИОТИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

БЕРЕЖНОЕ ОТНОШЕНИЕ К  
ПРИВАТНОСТИ ЖИТЕЛЕЙ  
ПОСЕЛЕНИЙ

КОМФОРТНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ  
ИНКЛЮЗИВНЫХ ТУРИСТОВ

# Стратегия маркетинга и продвижения туристической территории

## Цели и задачи продвижения:

- ◆ Обеспечить узнаваемость парка
- ◆ Создать активную и лояльную к кластеру аудиторию (сообщества)
- ◆ Увеличить турпоток на территорию
- ◆ Дать возможность увеличения заработка местным жителям и предпринимателям

## Конкурентная среда:

- ◆ Аналогичные территории для отдыха на природе в Воронежской и соседних областях – для местных туристов и туристов «одного бака бензина»
- ◆ Городской отдых (посещение ТРЦ, парков, скалодромов, пляжей и пр.) – для транзитных туристов и местных жителей
- ◆ Другие города по пути следования на южные курорты – для «транзитных» туристов

Маркетинговая стратегия направлена на создание и продвижение яркого бренда парка на ЦФО, федеральном и международном уровне, на привлечение инвесторов, резидентов, туристов

# Позиционирование проекта и инструменты достижения маркетинговой стратегии

## Позиционирование проекта:

- ◆ Уникальное место - свидетель древней истории человечества
- ◆ Место для самоидентификации и бесконечного познания
- ◆ Все великолепие русской природы в одном месте
- ◆ Комфортно даже для тех, кто не привык отдыхать на природе
- ◆ Предложения для всей семьи - безопасность и сервис
- ◆ Открой для себя энергию древней цивилизации - место силы вне времени

## Инструменты достижения целей маркетинговой стратегии:

- ◆ Создание и продвижение имеющихся и новых турпродуктов через рекламу в поисковиках и агрегаторах
- ◆ Сайт кластера и Мобильное приложение - цифровая платформа для общения с брендом после первичного посещения/знакомства
- ◆ SMM - продвижение в социальных сетях и мессенджерах
- ◆ Организация пресс-туров, блогер - туров, рекламных туров для туроператоров
- ◆ Интеграции и партнерские программы с брендами с идентичной ЦА
- ◆ Публикации в СМИ
- ◆ Ивент-маркетинг - увеличение трафика за счёт проведения мероприятий, участия в выставках

## Период действия стратегии:

- ◆ укрупненно 2023-2027 с ежегодным уточнением

## Бюджет маркетинговой кампании:

- ◆ не менее 200 тыс. руб./месяц в период 2023-2025
- ◆ не менее 300 тыс. руб./месяц в период 2023-2027

## Общий маркетинговый бюджет:

- ◆ не менее 600 тыс. руб./месяц

# Желаемые результаты продвижения

1

Более **50%** целевой аудитории РФ знает парк и его отдельные объекты - уникальное место, которое нужно посетить хотя бы раз в жизни

2

Увеличение туристического потока на территорию парка **в 2 раза** (на прединвестиционной стадии проекта, без учета новых объектов)

3

Создание образа парка как места для **безопасного и активного отдыха**

4

Обеспечение возвращаемости целевой аудитории в разные сезоны – не менее **30%** возвращаются в течении года

5

Увеличение количества объектов, посещенных в рамках одного приезда на территорию – не менее **3-х**

# УПРАВЛЕНИЕ ПАРКОМ



за  
при-  
ро-  
ду

БАЗА  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО

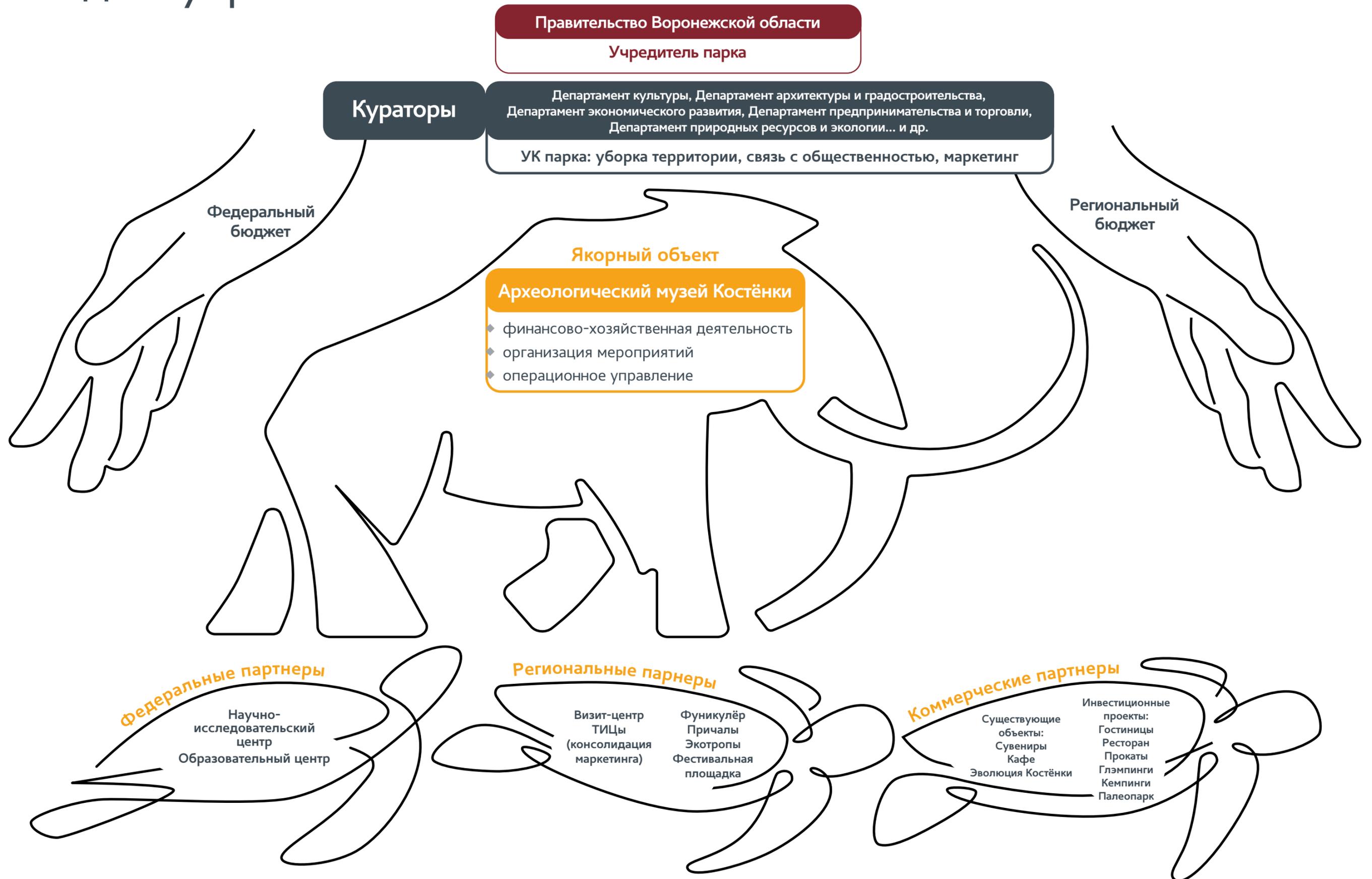


ВГТУ

Strategy Partners

гора  
белая

# Модель управления



# Дорожная карта проекта и источники финансирования



Проект достопримечательного места

- региональное финансирование
- федеральное и региональное финансирование
- финансирование за счет доходов УК

# Экономические и социальные эффекты реализации проекта

**> 5,9** млрд. руб.

за 10 лет  
реализации  
проекта

**> 385 000** чел.

ежегодный  
туристический  
поток после  
запуска основных  
объектов

**711** млн. руб.

ежегодная  
выручка парка

**> 50**

инвестиционных  
проектов на  
территории парка

**380** млн. руб. в год

налоговых  
поступлений в  
консолидированный  
бюджет

**3**

новые базовые  
станции МТС  
обеспечат до  
90% покрытия  
сотовой связи, за  
исключением зон  
тишины

**> 740**

рабочих мест  
после запуска  
проекта

**> 4 000**

молодых  
людей получат  
дополнительное  
образование

+ Положительная миграция в регион

+ Патриотическое воспитание детей

+ Развитие бренда региона на мировом уровне

+ Создание новой визитной карточки региона



ЛАНДШАФТНО-АРХЕОЛОГИЧЕСКИЙ ПАРК  
ТЕРРИТОРИЯ НАУКИ, ПРИРОДЫ, ЭНЕРГИИ  
ПРОСТРАНСТВО ВНЕ ВРЕМЕНИ ДЛЯ БЕСКОНЕЧНОГО ПОЗНАНИЯ

# КОСТЁНКИ



за  
при  
ро  
ду



Strategy Partners



гора  
белая

# Состав консорциума



Seven Solar Studio



Strategy Partners



## ООО «Севен Солар Студио»

- ◆ Андрей Широкий
- ◆ Евгения Кусякина
- ◆ Игорь Звягин
- ◆ Вадим Австриевских
- ◆ Денис Мамедов
- ◆ Дмитрий Кириченко
- ◆ Денис Дмитриев
- ◆ Елена Хаметова
- ◆ Кирилл Соловьев
- ◆ Елизавета Шушпанова
- ◆ Ефим Чернобоев
- ◆ Андрей Нагорный
- ◆ Антон Парло

## ООО «ЗаПрироду»

- ◆ Емельянов Виктор
- ◆ Деменко Денис
- ◆ Акиншин Андрей
- ◆ Кобзаренко Дарья

## ООО «Археологический парк «Аргамач»

- ◆ Голотвин Александр Николаевич
- ◆ Голотвина Ольга Владимировна
- ◆ Мякотных Юлия Константиновна
- ◆ Романьков Игорь Викторович

## ООО «Архитектурное бюро «База 14»

- ◆ Скрябина Мария Иннокентьевна
- ◆ Бугаева Светлана Дмитриевна
- ◆ Петрова Екатерина Сергеевна
- ◆ Семёнов Максим Львович
- ◆ Дегтярёва Кюньэй Ариановна
- ◆ Ефимова Марина Алексеевна
- ◆ Марков Александр Афанасьевич

## Акционерное общество «Стратеджи Партнерс Групп»

- ◆ Елена Киселева
- ◆ Ксения Чернулич
- ◆ Ксения Кадук

## АНО «Управляющая компания туристско-рекреационными кластерами Свердловской области»

- ◆ Ленькова Марина Олеговна
- ◆ Трофимова Татьяна Владимировна

## ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»

- ◆ Проскурин Дмитрий Константинович
- ◆ Ульянов Владимир Александрович
- ◆ Енин Александр Егорович
- ◆ Танкеев Александр Семенович
- ◆ Соловьева Елена Валентиновна
- ◆ Демидов Василий
- ◆ Истомина Дарья
- ◆ Медведева Полина
- ◆ Орешков Сергей
- ◆ Степанян Ашот
- ◆ Дмитриев Даниил
- ◆ Саратовская Олеся

- ◆ Чесноков Геннадий Анатольевич
- ◆ Чесноков Владимир Геннадьевич
- ◆ Смирнов Константин Владимирович
- ◆ Федоров Михаил Сергеевич
- ◆ Аксенова Ангелина
- ◆ Левченко Ксения
- ◆ Кондракова Мария
- ◆ Саввин Александр
- ◆ Черней Максим
- ◆ Панфилов Дмитрий Вячеславович
- ◆ Сотникова Ольга Анатольевна
- ◆ Лукьяненко Анастасия

## К участию в конкурсе в составе Консорциума SEVEN SOLAR STUDIO привлечены эксперты:

- ◆ Глущенко Михаил Александрович, член общественной палаты Воронежской области, член экспертного совета по туризму при правительстве Воронежской области, автор путеводителей по Воронежской области.
- ◆ Воробьев Игорь Иванович, ведущий специалист Воронежского государственного природного биосферного заповедника имени В. Н. Пескова, эксперт в области экологии и истории.
- ◆ Слабунов Сергей Павлович, эксперт в области креативной и событийной индустрии.
- ◆ Корнева Жанна Алексеевна, эксперт по продвижению бренда и социокультурному проектированию.

## При поддержке:

- ◆ Владимир Помазков
- ◆ Роман Шалимов
- ◆ Илья Богачев
- ◆ Киктева Елена Ивановна



# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА



за  
при  
род  
ду

БАЗА  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО



ВГТУ

Strategy Partners

гора  
белая

# Манифест консорциума SevenSolarStudio

Мы посчитали необходимым представить наш концептуальный подход к проектированию ТРК «Костёнки-Борщёво-Архангельское» в виде короткого манифеста.

Воронежская область, как регион расположения Костёнок, на сегодняшний день сделала основную часть работы по сохранению и популяризации этого уникального места, создав музей-заповедник, а также придав территории ряд охранных статусов. Сам факт объявления Всероссийского конкурса для разработки концепции развития кластера, свидетельствует о том, что региональные власти понимают как уровень значимости данного места, так и сложность стоящих в этом направлении задач. Несомненно, область должна быть и будет основным бенефициаром от реализации этого проекта. Но значение Костёнок выходит далеко за пределы Воронежской области и даже всей России.

Район палеолитических стоянок Костёнки-Борщёво - уникальное в мировом масштабе явление, прежде всего древностью и многослойностью стоянок под открытым небом, а также высокой степенью изученности. В исследованиях этого феномена участвуют учёные всего мира, включая специалистов первой величины.

Мы считаем, что при разработке концепции развития здесь туристического кластера необходимо максимально поднять планку требований. Костёнки должны быть сделаны по первому разряду, в противном случае лучше не браться за эту тему вообще.

Именно стремление создать максимально продвинутый

и в тоже время общедоступный концепт развития туристического кластера «Костёнки-Борщёво-Архангельское» и собрало в консорциум под лидерством «Севен Солар Студио» такое количество организаций и экспертов. Мы рассматриваем эту задачу, как вызов нашему профессионализму, который, возможно, выпадает единственный раз в жизни, и мы этот вызов приняли, предлагая несколько уникальных содержательных и пространственных решений, о чём будет сказано в основной презентации.

Мы уверены, что только создание глубоких по содержанию и оригинальных по форме реализации монументальных объектов, позволит структурам, обеспечивающим управление этой территорией претендовать на получение финансирования из федерального бюджета, а также из серьёзных внебюджетных источников.

Наш манифест - это обращение к членам уважаемого жюри конкурса с просьбой учесть эти соображения при принятии решений. И пусть победит действительно сильнейший! Костёнки этого заслуживают!

# Комплексная оценка предпосылок развития

Костёнки - площадь 1418 га., население 1438 ч.

Борщёво - площадь 1170 га., население 217 ч.

Архангельское - площадь 7494 га., население 551ч.

Основной вид деятельности поселений - сельское хозяйство.

Проведенный анализ документов территориального планирования показал, что зоны ограничений капитального строительства занимают 38% территории.

Проектным предложением предусмотрено изменение менее 0,19% ограничений территории. Это возможно путем создания нового проекта достопримечательного места.

Стадии разработки нового проекта достопримечательного места

Задание на разработку (корректировку) достопримечательного места от государственного органа

Разработка (корректировка) документации достопримечательного места

Выделение новых зон для объектов

Прохождение ГИКЭ с 3 экспертами

Утверждение государственным органом нового проекта с передачей координат в кадастр

# Характеристика существующего положения

В целях сохранения уникальных культурных и природных ландшафтов Воронежской области и Хохольского района был создан объект культурного наследия-достопримечательное место «Костенско-Борщевский историко-культурный археологический комплекс», который располагается вдоль правого берега Дона от с. Костенки до с. Архангельское. Данный объект культурного наследия на территории Хохольского района известен как уникальный памятник верхнего палеолита, на территории которого расположены многочисленные каменные и костяные орудия. В селе Костенки находится здание музея, где в раскопе хранятся музеефицированные остатки жилища первобытных охотников на мамонта эпохи палеолита.

Воронежская область обладает потенциалом развития внутреннего и въездного туризма, благодаря транзитному расположению своей территории, как с севера на юг, так и с запада на восток. Определяющими факторами выгодного положения региональной туристической индустрии, являются, наличие богатых природных ландшафтов по течению Дона, большое количество природных заказников и памятников природы, в том числе и на территории Хохольского района. Поистине, великий исторический и культурный потенциал территории области. Наличие благоприятных природно-климатических условий. Достаточно развитая система транспорта, все это определяет активное социально-экономическое развитие Воронежской области.

Также присутствуют и негативные факторы, мешающие развитию туризма в Воронежской области, ограничивающими возможностями и снижающими

конкурентоспособность, такие как низкий уровень информированности населения и специалистов туристической индустрии о Воронежской области, отсутствие четко организованных турпродуктов, соответствующих стандартам. Локальное рассредоточение туристических объектов, отсутствие туров комплексного характера. Недостаток и низкое качество туристической инфраструктуры и сервиса. Что в итоге дает низкий уровень использования туристического потенциала Воронежской области. Стоит подробнее рассмотреть потенциал Хохольского района:

Ландшафтно-рекреационный потенциал Костенкинского, Борщевского и Архангельских сельских поселений, расположенных на Среднерусской возвышенности. Рельеф поверхности неравномерный, местами осложненный ложбинами и оврагами, которые широкими рукавами уходят в русло Дона, что формирует необыкновенную систему видовых точек. На территории сельских поселений располагаются и достаточно крупные лесные массивы дубрав и уникальной меловой сосны. Растительность представлена лесными, кустарниковыми, полукустарниковыми, полукустарничковыми и травяными сообществами.

Наиболее крупной водной осью является р.Дон. Долина реки, которая издревле привлекала население, и по сей день представляется перспективной зоной рекреационных зон, трассировки туристических маршрутов различной категории сложности.

# Характеристика существующего положения

Историко-культурный потенциал данной территории весьма обширен, он представлен как ключевой идеей оседлого местообитания первобытных людей, так и более поздними наслоениями времен становления Русского государства и последующей борьбы русского населения против нацистских западных полчищ.

Так на территории объекта культурного наследия достопримечательного места «Костенско-Борщевского историко-культурного археологического комплекса» расположено: 25 объектов археологического наследия федерального значения «Палеонтологических стоянок», 5 памятников археологического наследия курганов и городищ, так же на территории достопримечательного места представлены памятники архитектуры регионального значения «Правление волостное» и «Земская школа». Территория изобилует и выявленными объектами культурного наследия, как объектов археологического наследия, так и более поздних, эпохи «Белгородской черты», это местоположение крепости «Костенск» и местоположение «Борщевского монастыря».

Таким образом, для сохранения объекта культурного наследия и популяризации и требуется комплексное развитие туристического потенциала. Безусловно при дальнейшей археологической работе на данной территории, будут появляться новые памятники археологии, что безусловно потребует корректировки существующих регламентных документов

# Ключевые факторы, оказывающих влияние на перспективы развития территории

Анализ социально-экономических факторов показал, что крупный проект развития территории сможет повлиять на динамику населения, при том что доля трудоспособного населения здесь достаточно высокая.

Объект создаст новые рабочие места, что поможет снизить уровень безработицы, связанной с низким уровнем доходов в районах сельской местности.

Туристический рынок региона имеет потенциал к расширению, а турпоток показывает стабильный рост, что повышает вероятность успешности инвестпроекта.

Анализ трендов туристического рынка показывает уверенный рост интереса к региону с 2019 года. Парк «Костенки» уже входит в существующий поток посетителей области, а предпосылки развития территории показывают, что район готов к росту числа туристов.

На территории есть возможность проведение всех необходимых инженерных коммуникаций, но для обеспечения туристического потока необходимо проведение новых инженерных сетей, таких как: водоснабжение, водонапорные башни, газопроводная инфраструктура, теплоснабжение, электроподстанции, вышки связи и ЛЭП. Решения проекта предполагают новые современные объекты инфраструктуры, которые будут отвечать актуальным требованиям комфортности для туристов и жителей ближайших территорий. Проект предполагает полное обеспечение объектов всей необходимой инженерной инфраструктурой, а зона покрытия связи вырастает до 90 % благодаря базовым станциям МТС.

# Потенциал развития конкурсной территории

На территории есть много точек местного бизнеса, которые нуждаются в поддержке и развитии.

Экологический анализ показал наличие большого природного потенциала. Длинный и глубокий Дон с его берегами, полянки Ветриницы, которая занесена в красную книгу, меловые сосны, заливные луга с серыми цаплями, овраги и меловые горы - это только малая часть всего природного потенциала.

Территория обладает огромным туристическим потенциалом (начиная от панорам заканчивая пещерами и захоронениями), но изолированность и большое расстояние между объектами, не позволяют пустить туристический поток.

Благодаря проведенным исследованиям, мы выяснили, что необходимо расширить тематику и количество мероприятий для Костёнок. Также в парке наблюдается нехватка зимних и межсезонных мероприятий. Для этого предлагаем задействовать не только два основных сезона, но и остальные для проведения различных событий, в которых нуждается территория. Предполагаем, что тематика мероприятий будет выходить за рамки темы музея в сторону современных тенденций развития проекта. И одним из важных аспектов расширения календаря событий является привлечение разносторонней целевой аудитории. Предложения основываются на релевантных проектах, которые имеют подходящие архитектурно-планировочные решения для Костёнок. Все парки входят в диапазон посещаемости от 300 000 - 1 млн. человек в год, подходящий под наш проект. Туристический кластер включает 6

разных видов парков: этнографический, ландшафтный, исторический, археологический, тематический и экстрим-парк.

Из этнографических парков выбраны такие важные аспекты, как визит-центр, который станет отправной точкой кластера. В качестве исторической и археологической составляющей из парков были выделены постоянные и временные экспозиции и музей археологических раскопок под открытым небом. Из решений ландшафтного парка выделили гостиницу и фестивальную площадку для проведения календарных событий. Экотропы, глемпинг, кемпинг, места для проведения пикников, смотровые площадки разного уровня сформировались благодаря тематическому и экстрим-парку.

# Ключевая идея и сценарий развития парка

Стоянки верхнего палеолита Костёнки-Борщёво уникальны как своим возрастом, являясь одними из древнейших поселений анатомически современного человека в Евразии, так и многослойностью. В силу глубокой изученности они служат для специалистов опорными точками при сравнительных исследованиях, как более ранних, так и более поздних стоянок человека вплоть до исторических времён.

При интерпретации этих материалов для широкой публики, Костёнки могут быть местом, где можно рассказать полноценную историю появления и миграций современного человека (*Homo sapiens*) на континенте Евразия.

Эта идея использования широкого контекста предлагается в качестве первой линии развития историко-природного парка «Костёнки-Борщёво-Архангельское».

Многослойность стоянок и их разнокультурный характер показывает, что сюда приходили и уходили, сменяя друг друга, люди с разными культурными традициями в обработке камня, кости, создании украшений, организации поселений. И без ответа остаётся главный вопрос – что привлекало человека именно в это место, поскольку оно мало чем отличается в плане географии от других окрестных мест в радиусе 200 км.

Наука не может дать убедительного ответа на этот вопрос уже в течении ста лет.

Поэтому в качестве второй линии развития историко-природного парка «Костёнки-Борщёво-Архангельское» предлагается идея «места силы». Посетителю надо дать возможность самому попытаться найти ответ на этот

вопрос. А для этого нужно для начала сюда приехать. Человек поселился в этих краях примерно 46 тыс. лет назад и с тех пор эта местность практически постоянно была заселена.

При этом в некоторые периоды здесь находились центры активности, важные для понимания истории нашей страны. Это касается древнеславянских городищ и могильника IX века (Архангельское, Борщёво), Белгородской черты (городок Костёнск, Борщёвский монастырь), Великой Отечественной войны (операция «Блау», оборона Воронежа).

То есть, эта местность позволяет на собственном материале проиллюстрировать очень долгую, нелинейную, а на последнем этапе и самобытную историю развития Воронежского края. Эта идея собственной самобытной истории будет третьей линией развития историко-природного парка «Костёнки-Борщёво-Архангельское».

# Сценарий развития

1. Создание ключевого объекта – современного Визит-центра (интерактивный рассказ об эволюции ландшафтов, палеогенетике, материальной и духовной культурах человека) и его увязка с существующим Музеем Костёнок.
2. Учитывая древность заселения местности (45 тыс. лет назад), сильно превышающую известную письменную историю (5 тыс. лет), для понимания посетителями масштаба времени, в качестве инструмента визуализации будет создана Тропа поколений (1800 метров) с инсталляциями, проходя которую, у посетителей будет возможность осознать трудновообразимую длительность обитания человека современного типа на территории района.
3. Создание сети экологических троп, проходящих через знаковые точки показа, разработка сценариев туристических маршрутов.
4. Создание водного маршрута, проходящего по реке Дон, затрагивая значимые точки парка
5. Разработка методик и технологий поддержания существующего открытого характера местности, включая методы реставрации.

# Сценарий маркетингового продвижения

Маркетинговая стратегия историко-природного парка «Костёнки-Борщёво-Архангельское» направлена на создание и продвижение бренда парка на региональном, федеральном и международном уровне, а также на привлечение инвесторов, резидентов, туристов. Дополнительные целевые аудитории – научные сообщества, органы власти, туроператоры, местные жители, СМИ, общественные организации.

Позиционирование парка и маркетинговое сообщение для целевых аудиторий:

Уникальное место – свидетель древней истории человечества;

Место для самоидентификации и бесконечного познания;

Все великолепие русской природы в одном месте;

Комфорт даже для тех, кто не привык отдыхать на природе;

Предложения для всей семьи – безопасность и сервис;

Открой для себя энергию древней цивилизации – место силы вне времени.

Сценарий маркетингового продвижения территории включает:

1. Развитие событийного туризма на территории парка, в том числе научных мероприятий и конгрессов;

2. Организацию пресс-туров, блогер – туров, рекламных туров для туроператоров;

3. Создание и продвижение новых туристических продуктов парка;

4. Создание разнообразных сценариев для самостоятельного путешествия с возможностью бронирования услуг резидентов через сайт парка;

5. Создание и продвижение сайта парка и мобильного приложения;

6. Инициирование публикаций в СМИ;

7. Создание лояльных сообществ в соцсетях, вовлечение сообществ в проекты парка;

8. Привлечение научного сообщества и студентов в научно-образовательную архитектуру парка;

9. Привлечение иностранного турпотока через вовлечение научных сообществ и широкого круга туристов.

Маркетинговое продвижение парка начинается с предпроектной стадии с целью рассказать и вовлечь целевые аудитории в проект, создать лояльные к проекту сообщества. Основной формат взаимодействия с целевыми аудиториями на этом этапе – это событийные мероприятия, открытые встречи, презентации, обучения, пресс-конференции и пресс-туры. По мере появления новых туристических локаций, продуктов и инфраструктуры продвижение усиливается созданием разнообразных сценариев для отдыха и познания и привлечением иностранных туристов. Сайт и мобильное приложение с возможностью бронирования услуг парка онлайн – важная часть маркетинговой стратегии.

# Сценарий маркетингового продвижения

Конкурентная среда проекта, с аудиторией которой можно работать:

- аналогичные территории для отдыха на природе в Воронежской и соседних областях – для местных туристов и туристов «одного бака бензина»;
- городской отдых (посещение ТРЦ, парков, скалодромов, пляжей и пр.) – для транзитных туристов и местных жителей;
- другие города по пути следования на южные курорты – для «транзитных» туристов.

Примерный бюджет маркетинговой кампании: не менее 200 тыс. руб./месяц в период 2023-2025 и не менее 300 тыс. руб./месяц в период 2023-2027.

Общий маркетинговый бюджет: не менее 600 тыс. руб./месяц.

Желаемые результаты продвижения на период до 2027 года (будут корректироваться ежегодно):

1. Более 50% целевой аудитории РФ знает кластер и его отдельные объекты – уникальное место, которое нужно посетить хотя бы раз в жизни;
2. Увеличение туристического потока на территорию кластера в 2 раза (на прединвестиционной стадии проекта, без учета новых объектов);
3. Создание образа кластера как места для безопасного и активного отдыха;
4. Обеспечение возвращаемости целевой аудитории в разные сезоны – не менее 30% возвращаются в течении года;
5. Увеличение количества объектов, посещенных в рамках одного приезда на территорию – не менее 3-х.

# Предложения по управлению историко-природным парком

Управление историко-природным парком «Костёнки-Борщёво-Архангельское» предлагается осуществлять по следующей модели:

Учредителем и ГРБС для целей строительства парка является Правительство Воронежской области.

Проект курируют представители органов власти региона из Департамента культуры, Департамента архитектуры и градостроительства, Департамента экономического развития, Департамента предпринимательства и торговли, Департамента природных ресурсов и экологии. Для решения вопросов развития парка курирующие органы власти собирают рабочие группы.

Якорный объект туркластера – Археологический музей Костенки – ведет самостоятельную финансово-хозяйственную деятельность, занимается операционным управлением и организацией событийных мероприятий.

Федеральные партнеры парка осуществляют строительство и управление научно-исследовательским и образовательным центром.

Региональные партнеры осуществляют строительство и управление объектами базовой туристской инфраструктуры – визит-центр, ТИЦы, фуникулёр, обслуживание причалов, экотроп и фестивальной площадки.

Коммерческие партнеры (резиденты парка) создают и управляют действующими и новыми инвестиционными объектами: гостиницы, ресторан, пункты проката оборудования, глэмпинги, кемпинги, палеопарк, горнолыжный комплекс, рыбная ферма и пр.

Управляющая компания парка осуществляет маркетинговое

продвижение территории, межведомственное взаимодействие по вопросам развития парка, работает с инвесторами и партнерами парка, осуществляет уборку территории и общей инфраструктуры парка, собирает и обрабатывает статистические данные по развитию и посещаемости территории парка, развивает сайт и мобильное приложение парка. Для целей обеспечения устойчивого развития территории парка все партнеры проекта заключают с управляющей компанией соглашения о ведении деятельности, регламентирующие правила взаимодействия с управляющей компанией.

Меры поддержки инвесторов:

Подготовка земельного участка и передача инвестору без торгов, подведение коммуникаций, комплексный маркетинг, налоговые льготы.

# Концепция пространственной организации парка

Проведенный анализ территории показал, что парк «Костёнки-Борщёво-Архангельское» не готов к высоким антропогенным нагрузкам. По этой причине было принято решение разделить всю территорию на 3 зоны.

Зона максимального управления потоками. Компактность села Костёнки создает потребность в управлении потоками туристов, что создает четкие сценарии пользования, а местное население не готово к частым контактам с туристами.

Зона среднего управления потоками. Обширные территории Бощёво и независимость объектов района позволяют быть более свободным в перемещении по территории, но местное население не готово к частым контактам с туристами.

Зона без ограничений в перемещении. Территория села Архангельское предлагает большой выбор площадок без сценария, а также разнообразные виды отдыха и возможностей.

Предложения по организации транспортного обслуживания. В систему транспортного обслуживания проектируемой территории предлагается:

Добавить 4 дополнительные остановки, 2 из которых в Костёнках, а 2 в Борщёво.

Внести изменения в маршрут общественного автотранспорта. Предлагается запустить ежечасный маршрут Воронеж - Костенки - Борщёво - Архангельское.

Запустить 1 кольцевой маршрут в с. Костенки по ключевым объектам.

Реновировать 47,3 км. дорог на территории поселений. Путем этих изменений будет улучшена транспортная доступность парка.

Предложения по организации инженерного обеспечения. На территории есть возможность проведение всех необходимых инженерных коммуникаций, но для обеспечения туристического потока необходимо проведение новых инженерных сетей, таких как: водоснабжение, водонапорные башни, газопроводная инфраструктура, теплоснабжение, электроподстанции, вышки связи и ЛЭП. Решения проекта предполагают объекты инфраструктуры, которые будут отвечать актуальным требованиям комфортности для туристов и жителей ближайших территорий. Проект предполагает полное обеспечение объектов всей необходимой инженерной инфраструктурой, а зона покрытия связи вырастает до 90% благодаря базовым станциям МТС.

# Архитектурно-планировочные решения для участков размещения ключевых объектов

Основным принципом размещения ключевых объектов, является вписание в ландшафт, за счет придания архитектуре объемно-планировочных решений, вторящих богатству природы сельского поселения, и последующее подчеркивание архитектуры, элементами фасада из материалов, которые в свою очередь, отражают историко-культурные достоинства.

## НИЦ

Направление архитектуры НИЦ - это старорусский сруб, к которому были добавлены некоторые современные решения, например, окна в крыше.

Архитектурно-планировочное решение комплекса НИЦ основано на выборе участка для проектирования - в непосредственной близости была расположена крепость Костенск.

Комплекс предназначен для базовой обработки и хранения находок археологов.

## Образовательный центр

Образовательный центр состоит из 4 блоков: центральный - общежитие находится на месте гостиницы, габариты проектируемого и существующего здания одинаковы; большой мультимодальный зал совмещенный с оранжереей подчеркивает важность природы в современном мире.

Современная минималистичная архитектура в стиле «barn house», разбавленная идентичными особенностями местности - фасады поделены колоннами, которые выполнены из редкого серого дерева - меловой сосны.

## Визит центр

В основу формообразования легла концепция слияния архитектуры с ландшафтом местности, и последующее подчеркивание таких важных достояний как, природа и археологические стоянки. Путем заимствования имеющихся форм, проект вторит природе и людям эпохи древнего палеолита.

Вписание объекта в окружающую среду учитывались ландшафтные и историко-культурные особенности.

Фасады объектов выполнены из материалов, подчеркивающих идентичность археологических памятников, архитектуры и природы.

# Разработка типовых решений объектов и элементов благоустройства

В основу разработки и визуализации типовых решений объектов и элементов благоустройства проектного предложения легла природа и богатейшее в России место сосредоточения стоянок эпохи верхнего палеолита.

Концепция отражена через элементы благоустройства и архитектуру, которые не только сохраняют природные и археологические достоинства, но и подчеркивают их, через материалы, объемно-планировочные решения и их причастность к ландшафту, истории и культуре сельского поселения.

# Ориентировочная оценка затрат на реализацию объектов и социально-экономические эффекты от создания парка

Более 5,9 млрд. руб. за 10 лет реализации проекта  
Более 385 000 человек ежегодный туристический поток после запуска основных объектов  
711 млн. руб. ежегодная выручка парка  
Более 50 инвестиционных проектов на территории парка  
380 млн. руб. в год налоговых поступлений в консолидированный бюджет  
3 новые базовые станции МТС обеспечат до 90% покрытия сотовой связи, за исключением зон тишины  
Более 740 рабочих мест после запуска проекта  
Более 4000 молодых людей получат дополнительное образование  
Развитие парка увеличит положительную миграцию  
Бренд региона разовьется на мировом уровне  
Регион получит визитную карточку  
Ориентировочная оценка затрат на реализацию проекта показала, что общая стоимость объектов парка - 4,6 млрд руб. Около половины средств планируется привлечь от частных инвесторов. После запуска якорных объектов прогнозируется привлечение ещё 1,3 млрд в течение следующих 5 лет.  
Расчётный срок окупаемости проектов составляет 10 лет.