



Центр научно-технической информации и библиотек
– филиал ОАО «РЖД»

Дифференцированное Обеспечение Руководства

78/2021

Проект реконструкции железнодорожного вокзала Нью-Дели (Индия)

Индийские железные дороги в рамках масштабной национальной программы по редевелопменту¹ железнодорожных вокзалов по всей стране поставили цель преобразовать их в «Рейлополис» («Railopolis») – «минимумный город» с многофункциональной застройкой и надежной инфраструктурой, где можно жить, работать, отдыхать и доступно пользоваться общественным транспортом, привлекая огромные инвестиции и возможности для бизнеса. Вокзал станет не просто объектом железнодорожной инфраструктуры, а многофункциональным современным комплексом с отелем, фуд-кортом, магазинами, офисами и т.п. По оценкам экспертов, в стране наблюдается огромный спрос на товары и услуги: рынок ретейл-недвижимости на вокзалах Индии сможет вырасти с текущих 0,1 млрд долл. до 1,9 млрд долл. к 2030 г.

Управление по развитию железнодорожных территорий RLDA (Rail Land Development Authority) Индии выступает заказчиком по редевелопменту 62 крупных железнодорожных вокзалов страны, которые будут реконструированы по модели ГЧП (государственно-частное партнерство). Всего в национальную программу включено 123 железнодорожные станции, половина из них находится в ведении RLDA. Остальными вокзалами занимается филиал RLDA – Корпорация по развитию станций Индийских железных дорог (Indian Railway Stations Development Corporation, IRSDC). Это небольшие станции, и их реконструкция будет проведена без привлечения частных компаний.

Редевелопмент затронет не только сам железнодорожный вокзал, но и

¹ Редевелопмент – деятельность, направленная на развитие имеющихся объектов недвижимости, ведущая к изменению первоначального функционала данных объектов

прилегающие территории. В ведении Индийских железных дорог находятся свободные земельные участки общей площадью около 43 тыс. га, которые впоследствии поэтапно также будут переданы RLDA для коммерческого развития.

Многие железнодорожные вокзалы в Индии представляют собой определенную архитектурно-историческую ценность и чаще всего расположены в престижных районах городов, однако их инфраструктура сильно устарела, они неспособны удовлетворять современным требованиям, предъявляемым к пассажирским перевозкам.

Железнодорожный вокзал Нью-Дели станет первым проектом редевелопмента, ориентированного на транзитное развитие (Transit Oriented Development, TOD²) и предусматривающее максимально эффективное использование прилегающих территорий вблизи транспортного узла, при этом многофункциональная жилая или коммерческая зона спроектированы так, чтобы обеспечить удобный доступ к общественному транспорту; создать условия, делающие зону привлекательной для транзитных пассажиров.

Вокзал Нью-Дели расположен в самом центре Дели, недалеко от главного коммерческого центра города. Является крупнейшим железнодорожным вокзалом в Дели и одним из самых загруженных в Индии: обслуживает 400 поездов в день, ежедневный пассажиропоток составляет более 400 тыс. чел.; занимает четвертое место в стране по количеству станционных платформ – 16.

Цель проекта реконструкции вокзала Нью-Дели – создание современного мультимодального транспортного узла ММТУ (терминала), соответствующего мировым стандартам и обеспечивающего интеграцию с другими видами общественного транспорта (метро, автобус и др.), высокое качество пассажирских перевозок, современный уровень комфорта пассажиров и соблюдения санитарных норм. Проект предусматривает оснащение нового железнодорожного терминала самыми современными технологиями, в том числе системами безопасности и наблюдения. За счет модернизации инфраструктуры и предоставления пассажирам самых современных удобств он будет принимать как минимум в 2 раза больше пассажиров; максимальная расчетная пропускная способность составит более 500 тыс. чел. в сутки.

Действующий вокзал Нью-Дели имеет только два входа в здание и ограниченное сообщение с другими видами общественного транспорта. Для лучшего доступа к городской инфраструктуре и пересадкам на другие виды транспорта по обеим сторонам нового вокзального терминала планируется

² TOD – направление градостроительного проектирования.

построить два ММТУ с несколькими входами – один для прибывающих пассажиров, другой для отправляющихся, благодаря чему потоки людей будут разделены, как в аэропорту. Терминалы будут соединены между собой конкорсом, возведенным над путями. Зона прибытия расположится в цокольном этаже. Зоны ожидания и кассовые залы будут отделены друг от друга, чтобы не создавать скопления пассажиров.

Особенность проекта – футуристический дизайн ММТУ с куполообразной крышей (рис.). Главный вестибюль приподнимут над землёй, а подъезды к зданию сделают двухуровневыми; появится мезонин с комфортными залами ожидания и фуд-кортом. Для посетителей многофункционального транзитного комплекса Нью-Дели будут доступны различные коммерческие объекты – магазины, продуктовые лавки, рестораны, книжные киоски, банкоматы, аптеки, отели, парковочные места и пр.



Рис. Дизайн-проект редевелопмента железнодорожного вокзала Нью-Дели.

На втором этапе проекта предполагается развитие прилегающих территорий – строительство коммерческих и офисных помещений, гостиниц, многоуровневой парковки, двух 40-этажных высотных башен (с гостиницей/офисами и магазинами), примыкающих к железнодорожному терминалу, создание зеленых зон, велодорожек пешеходных улиц с магазинами. Предстоит снести около 200 существующих построек. В зону редевелопмента попадут три старых жилых квартала.

В январе 2021 г. RLDA, выступающее в качестве заказчика, провело виртуальные презентации для инвесторов и разработчиков из Европы, Австралии, Южной Азии, которые обсудили концепцию проекта и предлагаемую структуру сделки с потенциальными участниками торгов. Ожидается, что капитальные затраты составят около 680 млн долл. США, срок строительства – примерно 4 года. Все затраты на реконструкцию покроются за счет коммерческого освоения свободных

участков земли вокруг вокзала. Проект будет осуществляться по модели «Проектирование, строительство, финансирование, эксплуатация и передача» (Design, Build, Finance, Operate and Transfer, DBFOT) и включать реконструкцию станции и управление ею в течение 60-летнего концессионного периода. Всё это время девелопер сможет получать доход от сдачи в аренду торговых и офисных площадей и сервисного сбора, включённого в стоимость железнодорожных билетов.

Источники: economictimes.indiatimes.com; 13.01.2021 railjournal.com, 11.02.2021; businesstoday.in, 01.06.2021; globalrailwayreview.com, 09.02.2021