

# Программа КРТ нежилой застройки в Санкт-Петербурге

## Пилотный проект «Берега Охты»

(Развитие территорий, прилегающих к реке Охта в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга)



Центр урбанистики и  
градостроительства СПбГУ

КРТ Девелопмент

Сентябрь 2023 года

# Комплексное развитие территорий, прилегающих к реке Охта



АДМИНИСТРАЦИЯ  
КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА

С 2019 года в районе реализуется

## ФЛАГМАНСКИЙ ПРОЕКТ

Концепция развития  
набережной реки Охта



# Комплексное развитие территорий, прилегающих к реке Охта

Сегодня Охта развивается по монофункциональным сценариям

Многие промышленные предприятия уходят с берегов Охты, но в результате естественных процессов и при отсутствии направленного развития либо заменяются новой монофункцией (жильем), либо становятся местом концентрации мелких бизнесов и производств, неэффективно и неэкологично использующих территорию.

Крупные высотные жилые комплексы



Минусы:

- монофункциональность
- повышение нагрузки на транспортную систему
- паркинги в береговой зоне

Склады, парковки, гаражи, автосервисы



Минусы:

- неэффективное использование земли
- загрязнение берега реки, нагрузка на экосистему
- закрытые для рекреации берега

Дешевые офисы, разрозненные малые предприятия



Минусы:

- неэффективное использование земли
- загрязнение берега реки, нагрузка на экосистему
- закрытые для рекреации берега

# Комплексное развитие территорий, прилегающих к реке Охта

## ЧТО ДЕЛАЕТСЯ СЕГОДНЯ:

- Точечное благоустройство отдельных участков набережной и прилегающих зеленых насаждений общего пользования за счет бюджетных средств

## ЧТО НЕОБХОДИМО СДЕЛАТЬ:

- Открыть доступ для жителей и гостей города ко всему берегу Охты
- Связать берега Охты единой благоустроенной и озелененной вело-пешеходной набережной
- Преобразовать прилегающие к Охте депрессивные нежилые территории

## ИНСТРУМЕНТ РЕАЛИЗАЦИИ – КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ:

- Привлечение частных инвестиций в развитие территории
- Упрощенный механизм решения имущественно-правовых вопросов

# Комплексное развитие территорий, прилегающих к реке Охта

## ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

### Повышение стоимости актива

- Разработка градостроительной концепции и технико-экономическое обоснование
  - Заключение соглашений с правообладателями и конечными застройщиками
- Обеспечение принятия правительством Санкт-Петербурга решения о КРТ нежилой застройки
  - Подготовка документации по планировке территории

### Консолидация земельных участков

Выкуп за деньги

Выкуп за доли  
в проекте

Оплата зданием  
технопарка

Изъятие за счет  
инвестора

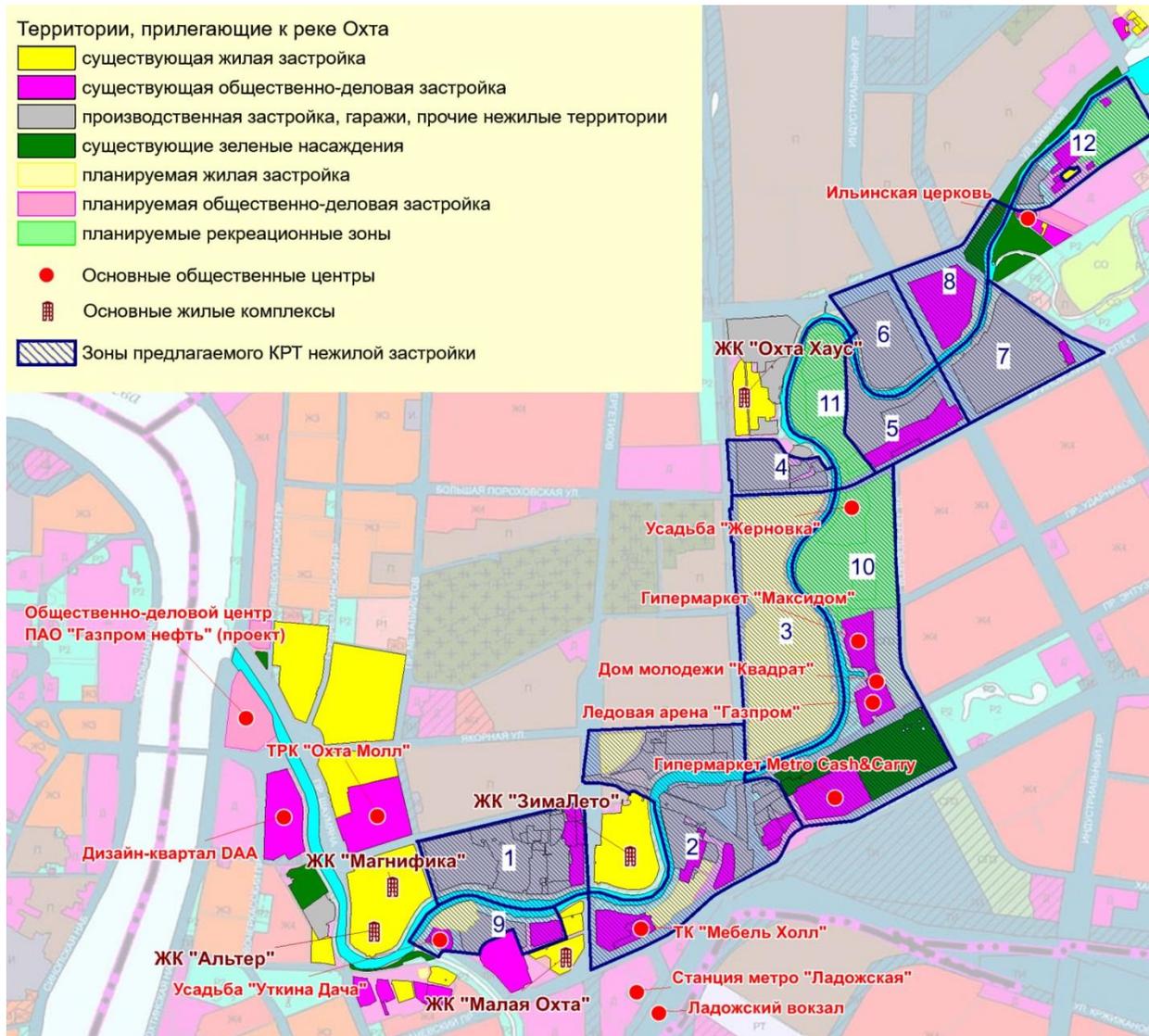
Предоставление без торгов земельных  
участков из собственности Санкт-Петербурга

### Выход из проекта

Продажа земельных участков / прав на строительство  
жилой и общественно-деловой застройки конечным  
застройщикам – сетевым девелоперам

Передача в собственность Санкт-Петербурга земельных  
участков для строительства объектов общественной  
инфраструктуры

# Комплексное развитие территорий, прилегающих к реке Охта



Общая площадь территории	330 га
Новая производственная застройка	420 тыс. кв. м, в том числе: - в границах КРТ – 100 тыс. - В ПЗ «Ржевка», - 320 тыс.
Новая жилая застройка	1300 тыс. кв. м
Расчетное население	46,4 тыс. чел.
Новая общественно-деловая застройка	600 тыс. кв. м
Новые рабочие места	50 тыс.
Общественная инфраструктура	Линейный парк по берегам реки Охта Универсальный спортивно-зрелищный комплекс Ледовый центр Центр водных видов спорта Объекты культуры и досуга 6 школ на 5600 мест 12 ДОУ на 2900 мест
Объем инвестиций	220 млрд. р.
Налоговая отдача	не менее 10 млрд. р. в год

# Комплексное развитие территорий, прилегающих к реке Охта

№	Квартал	Площадь, га	Текущее использование	Факт. GBA, тыс. кв. м	Концепция развития	Ввод GLA, тыс. кв. м
1	6048, часть	27,7	Арендный бизнес: офисы, склады, производства, автосервис, ледовая арена, апартамент-отель, торговый центр, логистический терминал	141	Жилой комплекс, спортивный кластер, многофункциональный комплекс, общественно-деловая и производственная (light industry) застройка	297
2	6019, 6108А, 6046, часть, 6046Б	58,7	АО "Русские самоцветы", торговый центр "Мебель-Холл", завод «Тиккурила», офисный центр, складской комплекс "ГТ Империял", недостроенное здание	159	Жилые комплексы, торгово-офисный центр производственная (light industry) застройка, велосипедный мост, автотранспортная развязка	490
3	6117	48,1	Бывшие промышленные предприятия АО «Санкт-Петербургский завод "Полимерстройматериалы", АО "Деревообрабатывающий завод № 2" и прочие	119	Парк вдоль реки Охта, жилая, общественно-деловая и производственная (light industry) застройка	525
4	6156А	9,8	Бывшее ПО «Сокол»: офисы, склады, мелкие производства, автосервис, ритейл	35	Многофункциональный комплекс: офисный центр, апартамент-отель, торговый центр	88
5	6158	17,1	ГБУ "Мостотрест Санкт-Петербурга", гаражи, автосалоны	17	Жилой комплекс, объект культуры, строительство пешеходного моста, технопарк	157
6	6159	16,0	АО "Экспериментальный завод" (производство железобетонных изделий), технопарк, автосалоны	37	Общественно-деловая и производственная (light industry) застройка, автодилерский кластер	126
7	6161, часть	22,3	ООО "Завод ЖБИ №6" (бывший завод железобетонных изделий), автосервисный кластер	46	Жилой комплекс, офисный центр, досуговый центр, объект культуры	208
8	6160	17,8	Бизнес-центры "Ре-форма", Скандинавиан", "Потапов", комплекс "Евро Авто"	75	Офисный центр, жилой квартал	36
9	6015	12,8	ЗАО "Эмамет Металлопосуда", склад ФГБУ «Управление по эксплуатации зданий в СЗФО Управления делами Президента РФ»	5	Рекреационно-музейная зона, объект культуры, строительство моста	-
10	6115	67,2	Гипермаркет "Максидом", гипермаркет Metro Cash&Carry, ледовая арена "Газпром"	82	Расширение и благоустройство парковой зоны, строительство объектов спорта и досуга, создание музейной зоны на территории ОКН "Усадьба Жерновка"	-
11	6157А	16,4	ФКУ 'Центр хозяйственного и сервисного обеспечения ГУ МВД РФ по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области', гаражи, яхт-клуб	5	Строительство пешеходного моста, строительство объектов спорта, создание рекреационной зоны, реновация яхт-клуба	-
12	6119А, часть	16,6	Завод деревянного домостроения "Русский дом", бизнес-центр	8	Сквер, музей "Пороховые заводы", детская художественная школа, бизнес-центр	-

# Комплексное развитие территорий, прилегающих к реке Охта



Создание объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры с использованием механизмов **ГЧП и концессии** – дополнительный источник дохода для инвестора.

# Комплексное развитие территорий, прилегающих к реке Охта

Консолидация земли путем  
перебазирования предприятий  
в современные индустриальные  
парки обеспечит:

- 1 – высокую экономическую  
эффективность проектов
- 2 – политическую поддержку  
(развитие промышленного  
потенциала)





# Комплексное развитие территорий, прилегающих к реке Охта

