

Программа КРТ нежилой застройки в Санкт-Петербурге

Пилотный проект «Берега Охты»

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

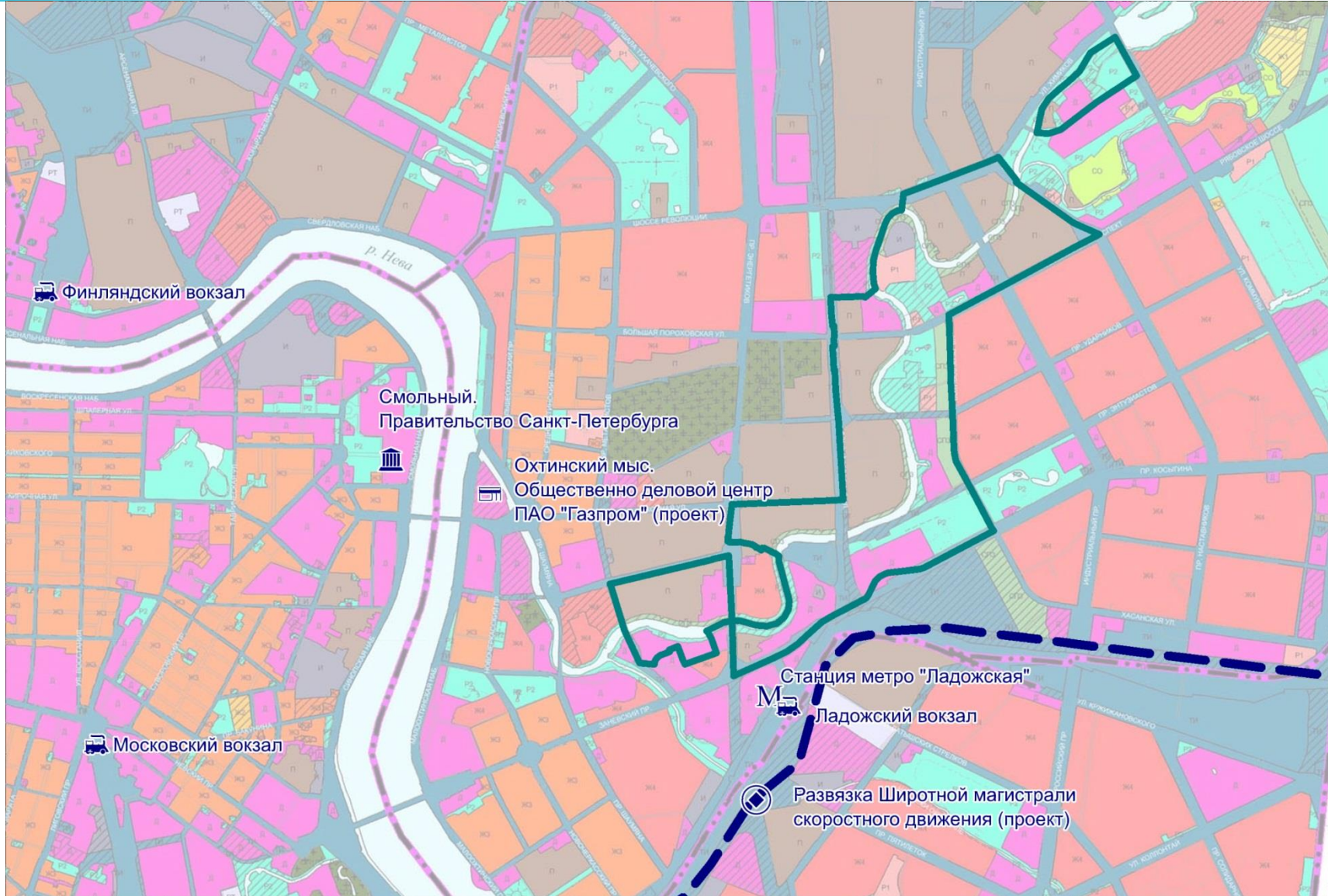


Центр урбанистики и градостроительства СПбГУ

При поддержке ООО «КРТ Девелопмент»

Февраль 2024 года

Уникальная локация



Комплексное развитие депрессивной территории нежилкой застройки площадью около 330 гектаров, прилегающей к реке Охта, с увеличением градостроительного потенциала с существующих 740 тыс. кв. м до 2300 тыс. кв. м, в том числе:

- Непрерывная пешеходная озелененная рекреационная зона вдоль реки Охта (площадь – 150 гектаров, протяженность – 15 километров)
- Жилая застройка и городская среда нового качества, основанная на экологической устойчивости, здоровом образе жизни и принципе «15-минутного города»
- Объекты спорта, рекреации и культуры
- Общественно-деловая застройка и застройка формата «Light Industrial»
- Перенос предприятий в новые индустриальные парки
- Перевод воздушных линий электропередачи в кабельное исполнение
- Комплексное благоустройство территории с созданием открытых общественных пространств

Текущее использование территории

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

Текущее использование территории

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

Текущее использование территории

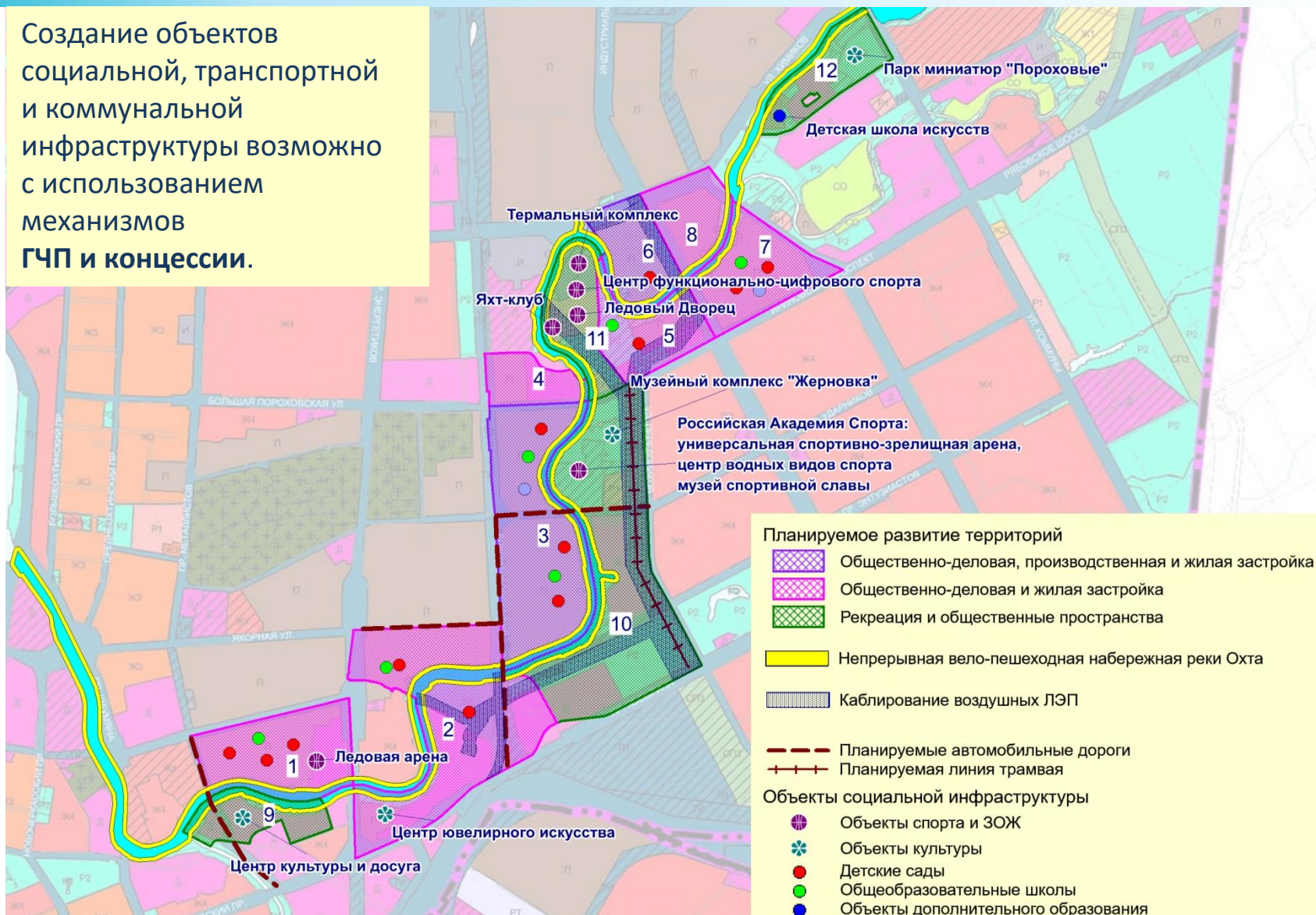


Предлагаемое развитие территории: основные параметры

Параметр	Значение
Общая площадь территории КРТ, в том числе: - Зоны общественно-деловой, производственной и жилой застройки - Рекреационные зоны Площадь территории под перенос предприятий	330 гектаров: - 178 - 152 78 гектаров
Новая производственная застройка	390 тыс. кв. м, в том числе: - в технопарках на Охте – 100 тыс. - в индустриальном парке за границами КРТ – 290 тыс.
Новая жилая застройка	1300 тыс. кв. м
Новая общественно-деловая застройка	630 тыс. кв. м
Расчетное население	46,4 тыс. чел.
Новые рабочие места, в том числе: - в промышленности: целевой показатель / норматив	30 тыс.: - 9,4 / 4,1
Общественная инфраструктура	- Линейный парк по берегам реки Охта и непрерывная вело-пешеходная набережная – 15 км - Комплекс зданий Российской Академии спорта - Ледовый дворец - Центр функционально-цифрового спорта - Объекты культуры и досуга - 6 школ на 5600 мест - 12 ДОУ на 2900 мест
Общий объем инвестиций в строительство	220 млрд. р.
Налоговая отдача	не менее 10 млрд. р. в год

Предлагаемое развитие территории

Создание объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры возможно с использованием механизмов ГЧП и концессии.



Строительство индустриального парка

Консолидация земли путем
перебазирования предприятий
в современный индустриальный
парк обеспечит:

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

