

Центр урбанистики и градостроительства СПбГУ

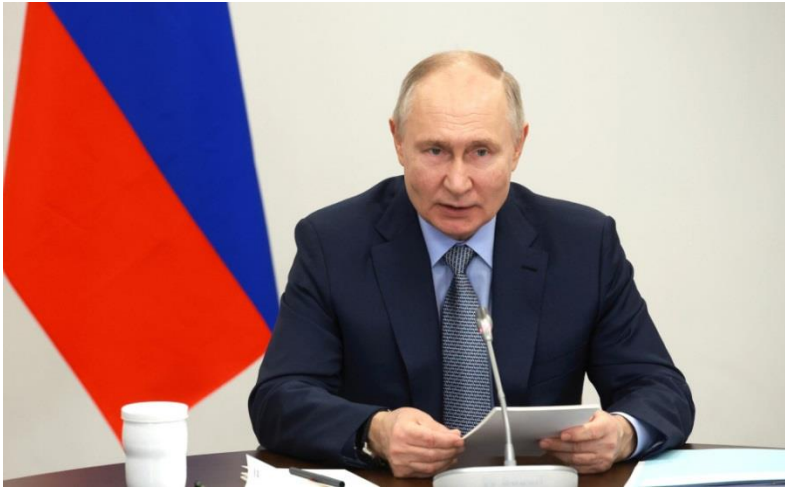
КРТ Девелопмент

# Новый общественно-деловой центр «Санкт-Петербург Сити»

## КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ ВИДЕНИЕ

Март 2024





В.В. Путин, Президент  
Российской Федерации

Из выступления на совещании по  
вопросам социально-  
экономического развития  
агломерации Санкт-Петербурга  
26 января 2024 года

*«Для успешного развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области нужно в полной мере использовать градостроительный потенциал этих территорий, реализовывать комплексные проекты, которые повышают качество жизни людей, предоставляют рабочие места, стимулируют рост смежных отраслей региональной экономики.»*

*Федерация помогала и всегда будет помогать Петербургу. Правда, хочу сделать вот какую оговорку. Здесь все говорят про Северную столицу, но Петербург не получает никаких денег за столичные функции. С учётом того, что всё-таки город особого значения.»*

## Санкт-Петербург Сити

- это символ Санкт-Петербурга как мегаполиса XXI века, крупнейший в Северо-западном федеральном округе многофункциональный центр общественно-деловой активности, основанный на принципах «5-минутного города» и транзитно-ориентированного девелопмента.

Срок реализации:

- 2024 – 2030 годы.

Объём инвестиций:

- не менее 350 млрд. рублей.

Механизм реализации:

- КРТ нежилкой застройки.

## Миссия Санкт-Петербург Сити

Новый имидж города как глобального мегаполиса XXI века



Новый центр деловой и общественной жизни



Новое городское сообщество активных созидателей



Новое качество городской среды



Новые рабочие места – не менее 100 тысяч

Новые жители – около 50 тысяч человек

Общая площадь нового строительства – не менее 3 млн. кв. м

Совокупный объем инвестиций в проект – не менее 350 млрд. р.

Бюджетный эффект – не менее 30 млрд р. в год



Видение  
2030

## Санкт-Петербург Сити



### Жизнеспособность и устойчивость

Финансирование проекта полностью за счет частных инвестиций

Экономический и экологический эффект за счет разгрузки улично-дорожной сети и сокращения маятниковой миграции в исторический центр Санкт-Петербурга

Планирование и управление на принципах ESG – environmental, social, governance

Современная инфраструктура для жизни, учёбы, работы, досуга и общения

Прогрессивные технологии “UrbanTech” и “Smart City”

Безопасная и комфортная иммерсивная городская среда

### Социально-экономическая эффективность

Диверсифицированная экономическая база и разнообразие мест приложения труда

Деловой и административный центр мирового масштаба, включая центр международного сотрудничества стран БРИКС и ШОС

Ультрасовременное универсальное общественное пространство с комфортным климатом

Новый центр притяжения туристов

Университетский урбан-кампус

Объекты спорта и досуга

Жилье нового качества в концепции «5-минутный город»

# Почему Санкт-Петербург Сити?

Лучшее местоположение



Непосредственное соседство с транспортно-пересадочным узлом (станция метрополитена, Ладожский вокзал) и развязкой автомагистрали скоростного движения (ШМСД)

Близость исторического центра Санкт-Петербурга и Кольцевой автомобильной дороги

Хорошая транспортная доступность аэропорта «Пулково»  
Активное развитие транспортной инфраструктуры в соответствии с Генеральным планом до 2040 года  
Значительная площадь территории (около 100 гектаров), позволяющая реализовать комплексное развитие территории

Необходимость комплексного развития территории



На территории расположена депрессивная застройка, не соответствующая ценности локации: гаражи, асфальто-бетонный завод, котельная, исправительная колония, склады

Неэффективное текущее использование территории, низкая налоговая отдача

Наличие большого количества правообладателей с разными планами развития площадок

Меры государственной поддержки



Возможность реализации комплексного развития территории

Применение преференциальных режимов экономической деятельности

Использование инструментов ГЧП и концессии

Реализация в составе «Санкт-Петербург Сити» проекта международного масштаба – комплекса зданий штаб-квартиры стран БРИКС и ШОС (аналог квартала ООН в Нью-Йорке)

# В чём значение Санкт-Петербург Сити для города и страны?

## Драйвер экономики



Административный и общественно-деловой центр глобального масштаба  
Транспортный хаб агломерационного значения  
Дополнительные поступления в бюджет, новые инвестиции и рабочие места

Место концентрации не менее 500 высокотехнологических предприятий бизнеса, науки, образования, культуры, ритейла, услуг для населения

Новый имидж Санкт-Петербурга как современного глобального мегаполиса XXI века

## Новый стиль жизни



Для жителей и резидентов - «5-минутный город» : все городские сервисы в пешеходной доступности без необходимости выхода на улицу

Для гостей - «Транзитно-ориентированный девелопмент»: всё в одном месте (больше не нужно никуда ехать )

## Узнаваемый символ

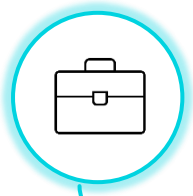


Знаковая футуристическая архитектура с выразительными высотными доминантами  
Вдохновляющие интерьеры и иммерсивная городская среда

Новая достопримечательность и туристическая дестинация международного уровня

Пример успешного сотрудничества бизнеса и власти по развитию территории





## Административный и деловой комплекс

Комплекс зданий штаб-квартир БРИКС и ШОС с необходимой инфраструктурой

Комплекс зданий для размещения федеральных органов власти

Комплекс зданий для размещения органов власти Санкт-Петербурга («Невская Ратуша 2.0»)

Офисы крупнейших российских компаний и госкорпораций: Газпром, Сбер, ВТБ, Яндекс, Роснефть, VK, X5, РЖД, Ростех

Офисные центры, в том числе коворкинги, гибкие офисы, «точка кипения»

## Экономическая база

### Урбанистический кампус

Комплекс «межвузовских» сервисных апартаментов и коливингов («Студенческий городок 2.0»)

Аудитории для учебных занятий и открытых лекций

Лаборатории

Библиотека и медиатека

Научно-исследовательский центр

Спортивный центр

Досуговый комплекс

### Городская экономика

Концертно-зрелищная площадка

Музей и выставочный зал

Центр досуга для детей и взрослых («Дворец культуры 2.0»)

Семейный развлекательный центр «Город детства»

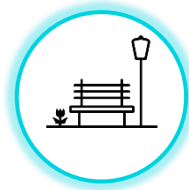
Торгово-развлекательный центр супер-регионального значения

Аквапарк, SPA и фитнес-центры

Фермерские рынки, ярмарки, ресторанные улицы, фуд-холл

Гостиницы, комплексы сервисных апартаментов, жилая застройка

## Городская среда



Принцип “5-минутного города” – вся инфраструктура в пешеходной доступности под крышей, то есть для резидентов есть возможность доступа к любым объектам «Санкт-Петербург Сити» без выхода на улицу

Все возможности для досуга, общения и здорового образа жизни

Выразительный архитектурный облик и впечатляющие внутренние интерьеры

Озелененные общественные пространства, в том числе Центральный парк

Современные цифровые технологии для горожан (Urban Tech)

## Инфраструктура



Транспортно-пересадочный узел агломерационного значения на базе станции метро «Ладужская», Ладужского вокзала и развязки Широтной магистрали скоростного движения

Разнесенная на разных уровнях логистика движения пешеходов, общественного транспорта и автомобилей

Уникальный по набору функций состав объектов общественной инфраструктуры под одной крышей

Интеллектуальные коммунальные системы (Smart City)

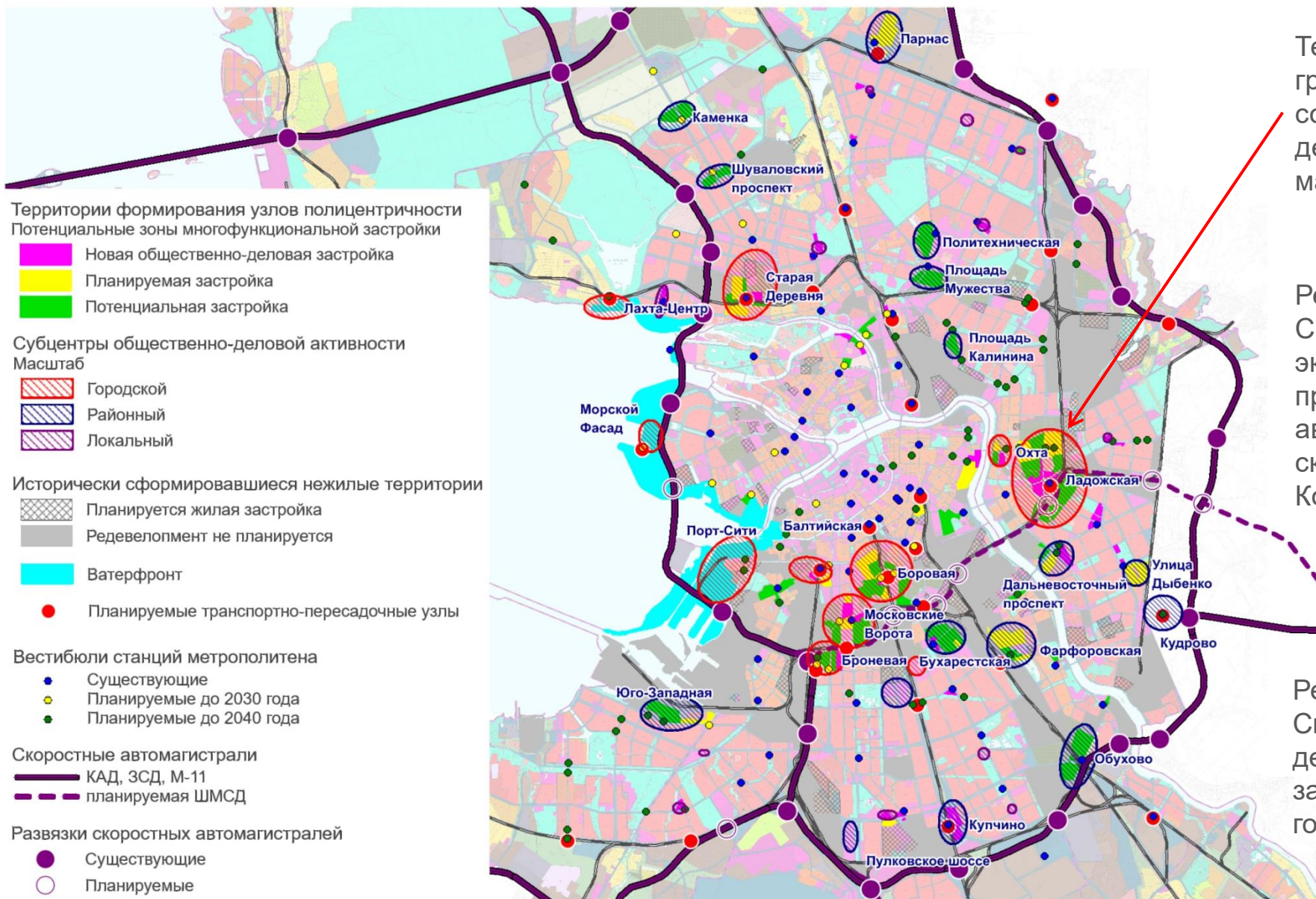


# Местоположение проекта Санкт-Петербург Сити





# Местоположение проекта Санкт-Петербург Сити



Территория обладает максимальным градостроительным потенциалом для создания нового центра общественно-деловой активности агломерационного масштаба

Реализация проекта «Санкт-Петербург Сити» повысит социально-экономическую эффективность проекта строительства Широтной автомобильной магистрали скоростного движения (ШМСД) и Кольцевой линии метрополитена

Реализация проекта «Санкт-Петербург Сити» позволит преобразовать депрессивную территорию нежилрой застройки и улучшить качество городской среды

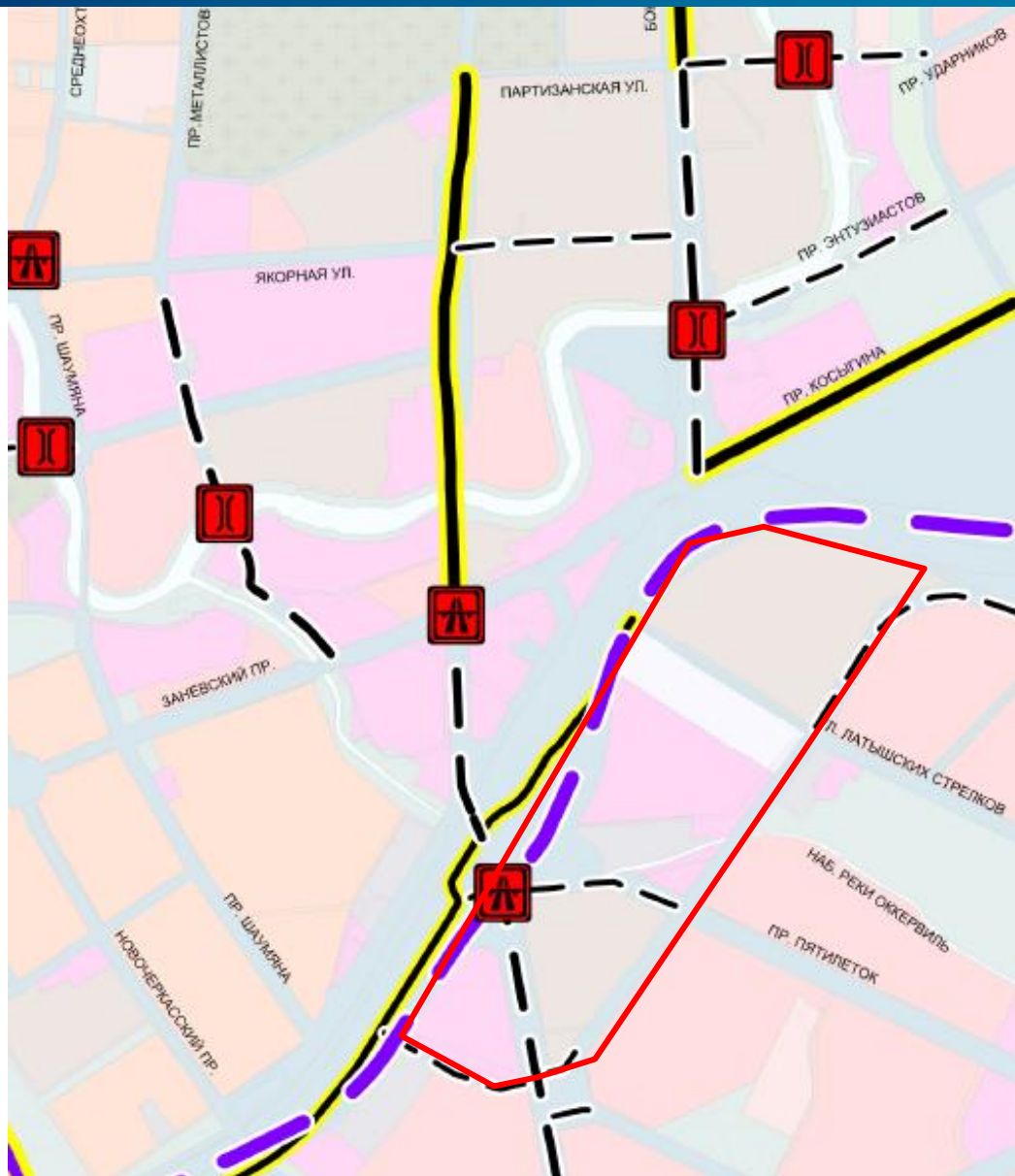


# Местоположение проекта Санкт-Петербург Сити





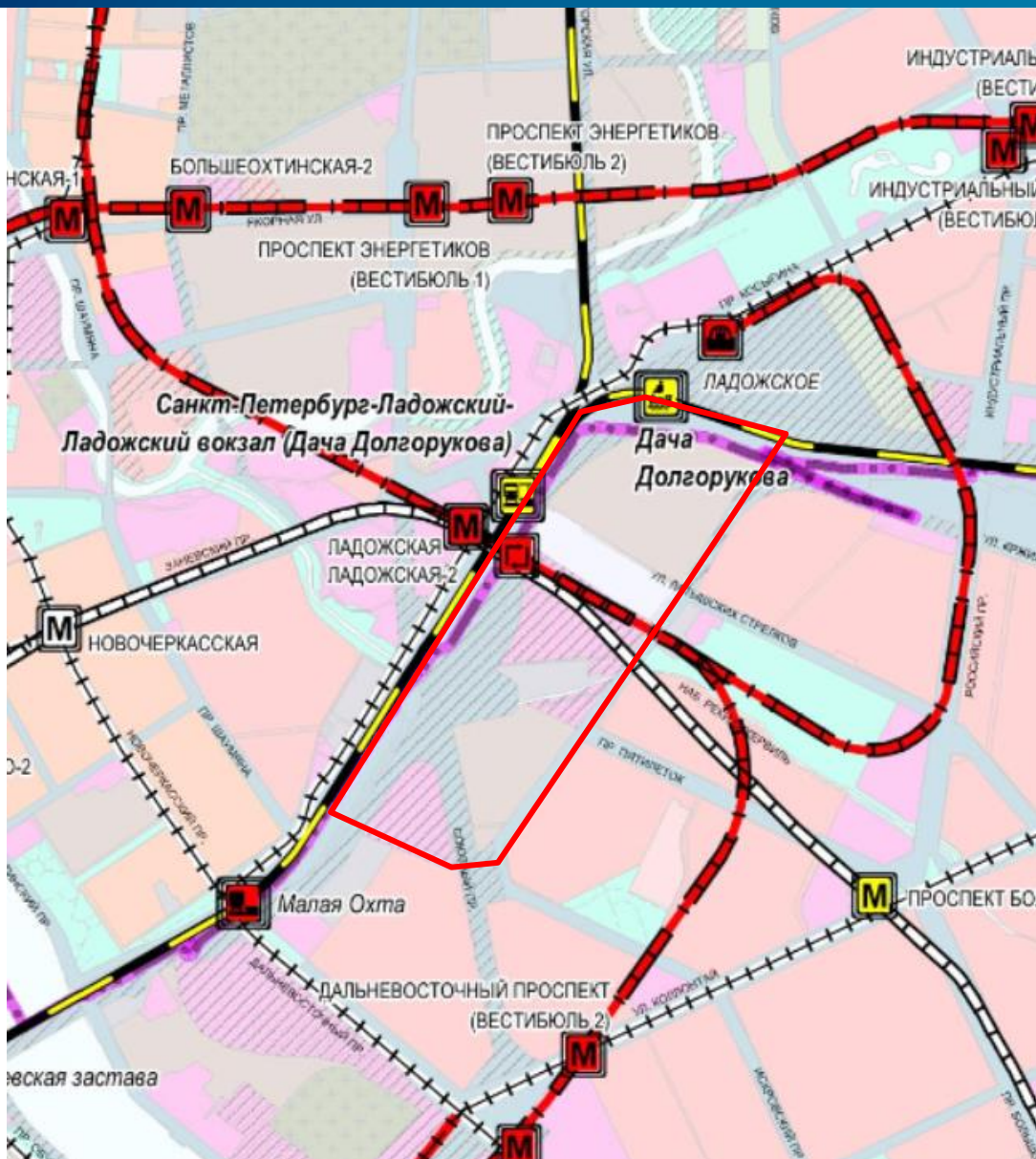
# Местоположение проекта Санкт-Петербург Сити



Генеральным планом Санкт-Петербурга предусмотрены следующие мероприятия по развитию улично-дорожной сети до 2030 года:

- 1 – Строительство Широтной магистрали скоростного движения с транспортной развязкой на пересечении с Союзным проспектом
- 2 – Строительство путепровода над железнодорожными путями в створе проспектов Энергетиков и Союзного
- 3 – Строительство транспортной развязки на пересечении проспектов Энергетиков и Заневского
- 4 – реконструкция проспектов Энергетиков и Косыгина
- 5 – строительство продолжения Брантовской дороги от Магнитогорской улицы до Заневского проспекта с мостом через реку Оккервиль
- 6 – развитие улично-дорожной сети районного значения

# Местоположение проекта Санкт-Петербург Сити



Генеральным планом Санкт-Петербурга предусмотрены следующие мероприятия по развитию городского пассажирского транспорта:

- 1 – Строительство Кольцевой линии метрополитена со станцией «Ладужская-2»
- 2 – реконструкция Ладужского вокзала
- 3 – реконструкция железнодорожной станции «Дача Долгорукова»
- 4 – строительство транспортно-пересадочного узла первого уровня «Ладужский вокзал»





# Текущее использование территории





## На территории наблюдаются все признаки урбанистической деградации:

- Экологически опасное производство, загрязняющее окружающую среду
- Наличие на территории исправительной колонии строго режима
- Депрессивный характер застройки и в целом городской среды
- Высокий износ зданий и сооружений, построенных в период 1960-1970-х годов
- Неразвитость и неудовлетворительное состояние улично-дорожной сети
- Низкий уровень благоустройства территорий общего пользования
- Замусоренная и неблагоустроенная береговая полоса реки Оккервиль
- Грязь, мусор, несанкционированные свалки, строительные отходы
- Полулегальный и нелегальный автосервис и автостоянки
- Пустующие участки и стаи бродячих собак

# Градостроительная концепция Санкт-Петербург Сити

