

Малое инновационное предприятие
Санкт-Петербургского государственного университета

Центр урбанистики и градостроительства СПбГУ
для ООО «КРТ Девелопмент»

An aerial photograph of Saint-Petersburg, Russia, showing a dense urban landscape with numerous buildings, streets, and a river. The image is in a sepia or brownish tone. The text is overlaid on the center of the image.

**Анализ градостроительного потенциала
«Серого пояса» Санкт-Петербурга
Краткая презентация**

www.универград.рф

Май 2023

СОДЕРЖАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Контекст «Серого пояса» в системе документов стратегического и территориального планирования Санкт-Петербурга.
2. Потенциал жилищного строительства по проекту Генерального плана Санкт-Петербурга до 2040 года.
3. Потенциал промышленного строительства по проекту Генерального плана Санкт-Петербурга до 2040 года.
4. Изменение границ, состав и перспективы развития «Серого пояса».
5. Фактическое землепользование в «Сером поясе».
6. Планируемые проекты редевелопмента в «Сером поясе»
7. Критерии подбора и ранжирования земельных участков, перспективных для проектов редевелопмента.
8. Формирование геоинформационной базы данных потенциальных площадок редевелопмента.
9. Структурирование территории «Серого пояса» по типам градостроительного развития.
10. Предложения по программе комплексного развития территорий нежилкой застройки Санкт-Петербурга на период до 2040 года.

СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Стратегия социально-экономического развития до 2035 года

- Приоритеты, цели и задачи развития
- Целевые показатели развития



Генеральный план до 2040 года

- Границы и параметры функциональных зон
- Размещение объектов регионального значения



Правила землепользования и застройки

- Границы территориальных зон
- Градостроительные регламенты: виды разрешенного использования и предельные параметры строительства



Документация по планировке территории

- Красные линии
- Границы зон и параметры размещения объектов капитального строительства

Утверждена в 2018 году Законом Санкт-Петербурга

Действие предыдущего Генерального плана закончилось 01.03.2021. Утверждение нового планируется до конца 2023 года Законом Санкт-Петербурга

Утверждены в 2016 году Постановлением Правительства Санкт-Петербурга *
** по состоянию на 23.04.23 внесено 11 изменений*

Утверждается на каждую отдельную территорию Постановлением Правительства Санкт-Петербурга.

Стратегия социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года

Задачи пространственного развития:

1. Достижение баланса обеспеченности населения жильем, местами приложения труда, объектами социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектами благоустройства и общественными пространствами;
2. Изменение моноцентрической модели пространственного развития на полицентрическую, которая может быть сформирована за счет создания новых центров на территории бывших промышленных зон, в районах массовой жилой застройки и на периферии Санкт-Петербурга;
3. Комплексное развитие территории с приоритетом смешанного землепользования, интенсификация использования застроенных территорий, создание многофункциональных объектов недвижимости, трансформируемых под различные функции;
4. Обеспечение компактности и связности территории за счет ограничения экстенсивного распространения застройки и реализации мероприятий по созданию эффективной транспортно-логистической инфраструктуры.

Стратегия социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года

В Стратегии отдельное внимание уделено развитию исторически сформировавшихся промышленно-селитебных территорий (так называемого «Серого пояса»):

В настоящее время на территориях "Серого пояса" преобладает промышленно-коммунальная застройка, в том числе зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры. Жилая застройка представлена фрагментарно. С 2005 года значительно возросла инвестиционная активность по реализации на территории "Серого пояса" проектов строительства и реконструкции объектов общественно-делового и жилого назначения, в том числе в рамках комплексного преобразования территории.

Серьезными препятствиями для развития территорий "Серого пояса" являются низкая транспортная связность территорий вследствие низкого развития улично-дорожной сети и наличия барьеров в виде территорий железнодорожного транспорта, а также необходимость рекультивации земель и изменения санитарно-защитных зон.

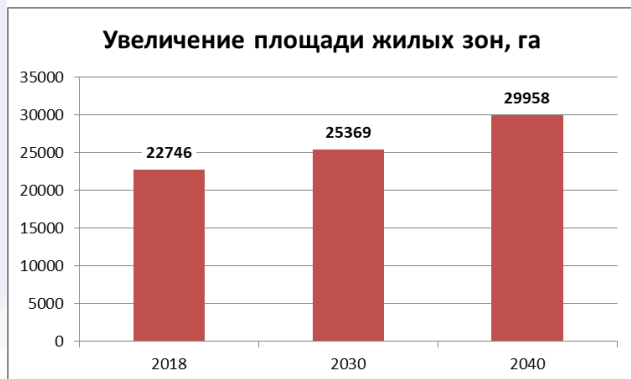
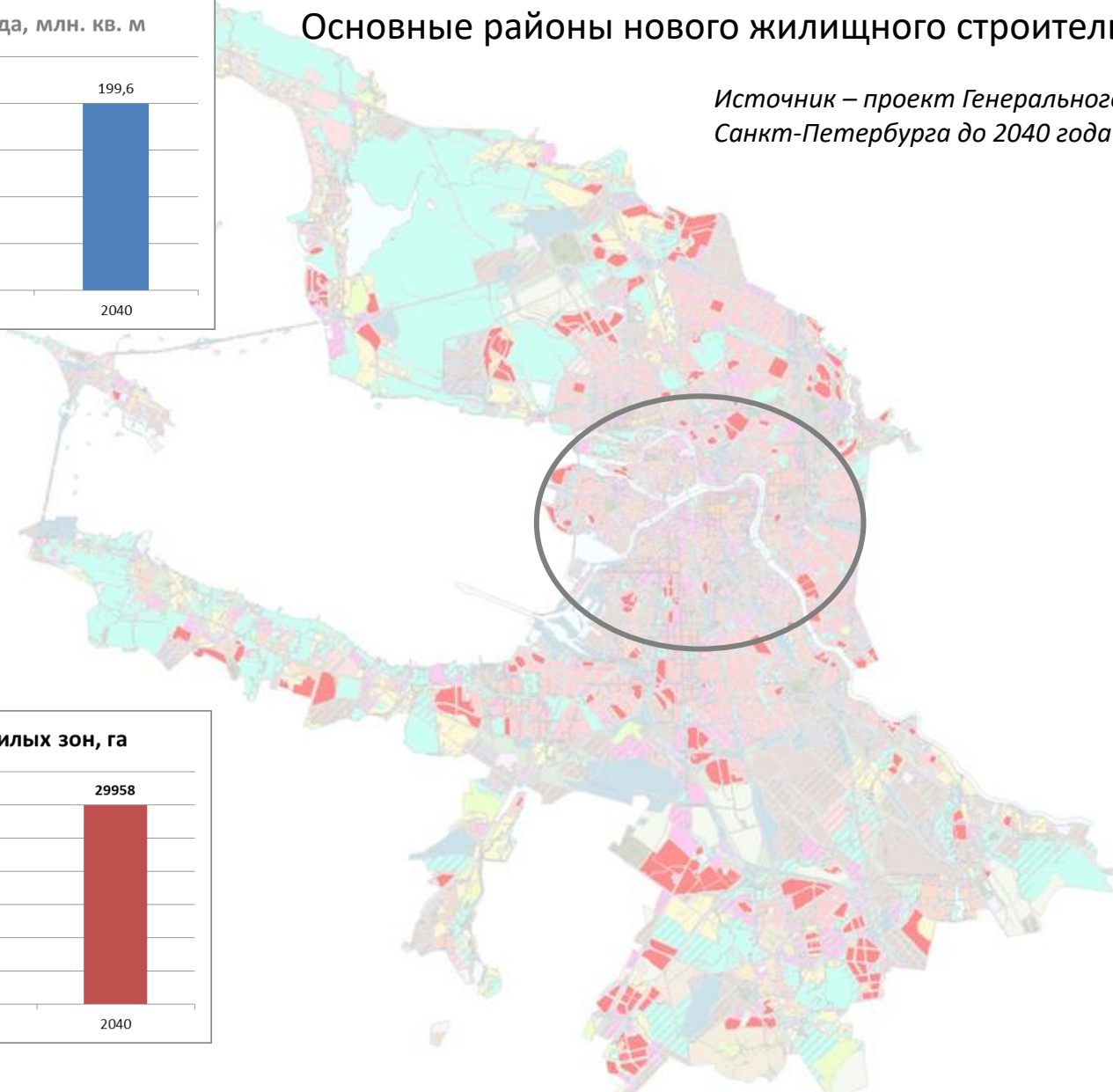
Для развития территорий "Серого пояса" Санкт-Петербурга необходимо обеспечить постепенный вывод экологически опасных промышленных предприятий, модернизацию экологически безопасных промышленных предприятий, формирование передовых высокотехнологичных научно-производственных кластеров. На отдельных территориях "Серого пояса", обладающих привлекательным местоположением, целесообразно осуществлять фрагментарную общественно-деловую и (или) жилую застройку, размещать новые тематические парки и парки культуры и отдыха.

ПОТЕНЦИАЛ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



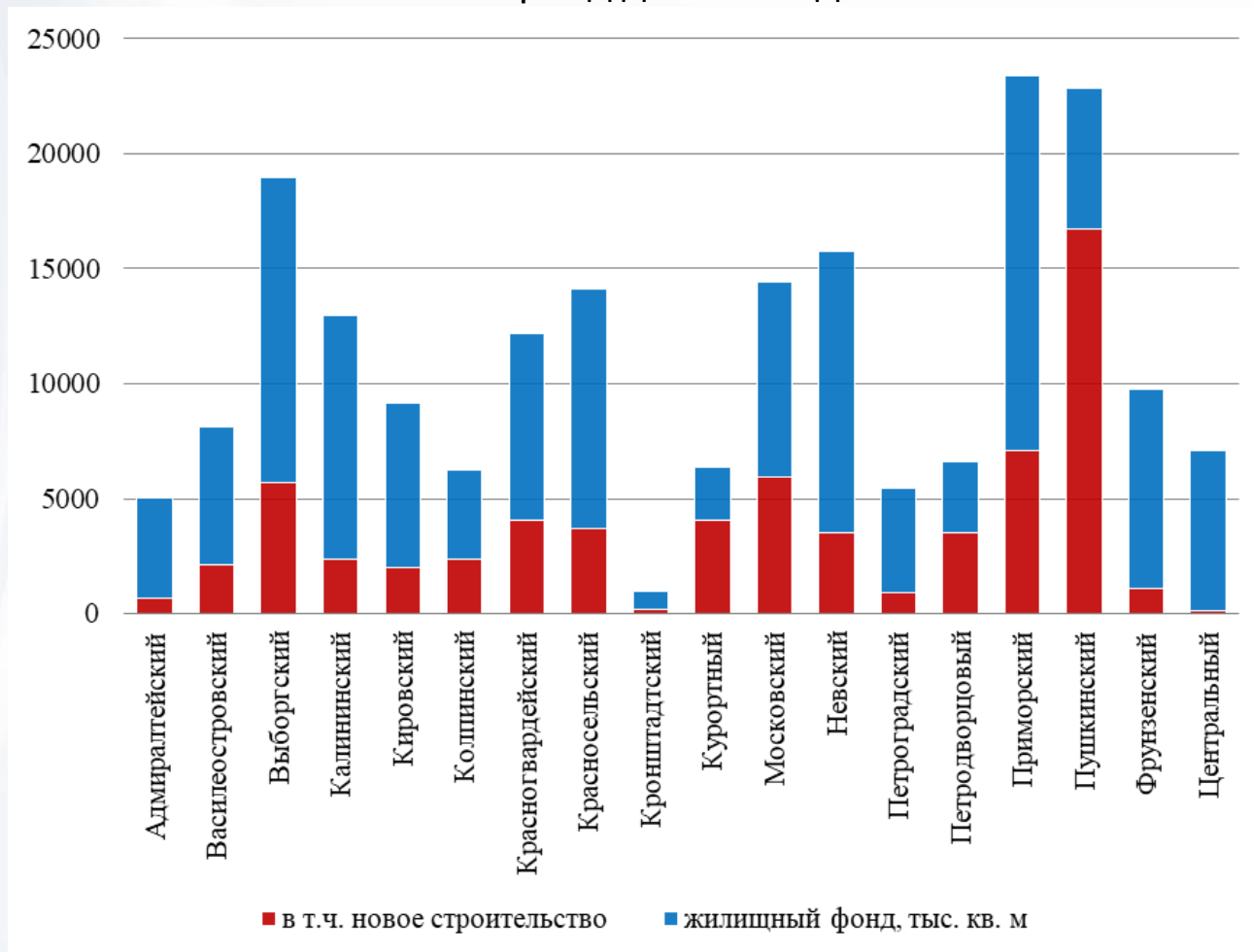
Основные районы нового жилищного строительства

Источник – проект Генерального плана Санкт-Петербурга до 2040 года



ПОТЕНЦИАЛ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

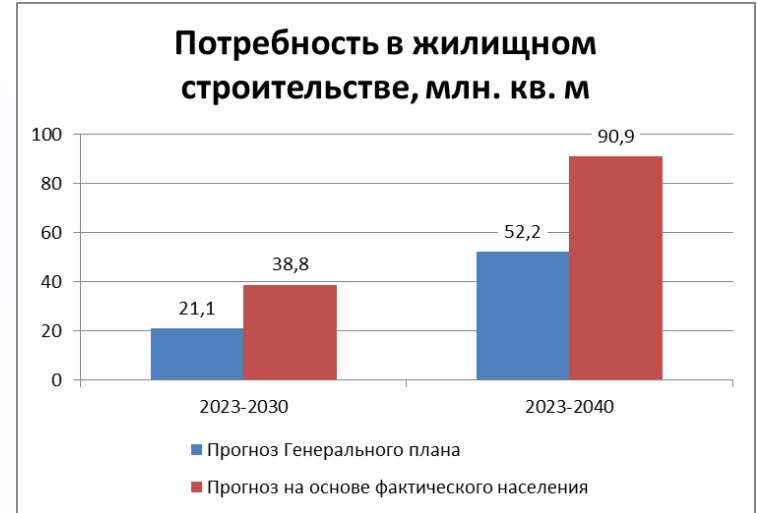
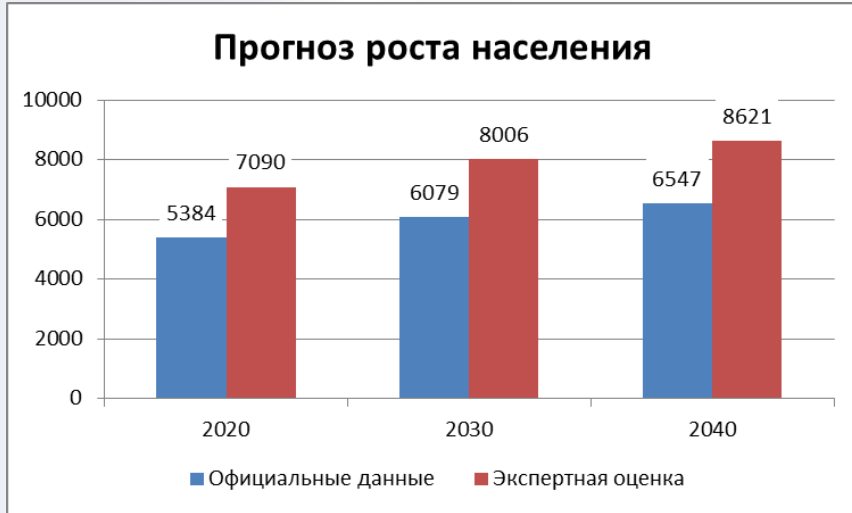
Распределение жилищного фонд и жилищного строительства по районам на период до 2040 года



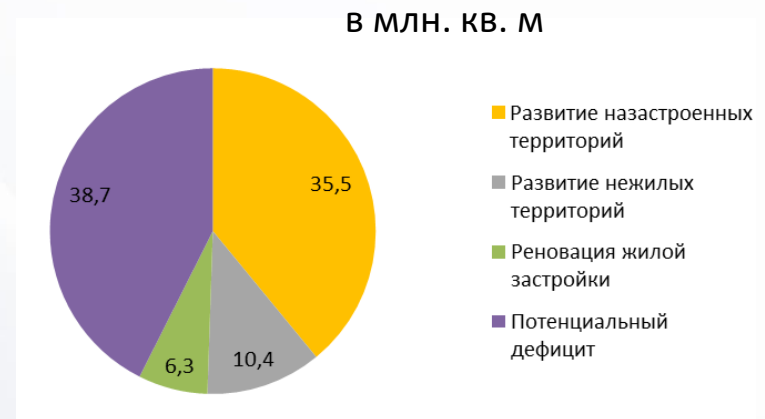
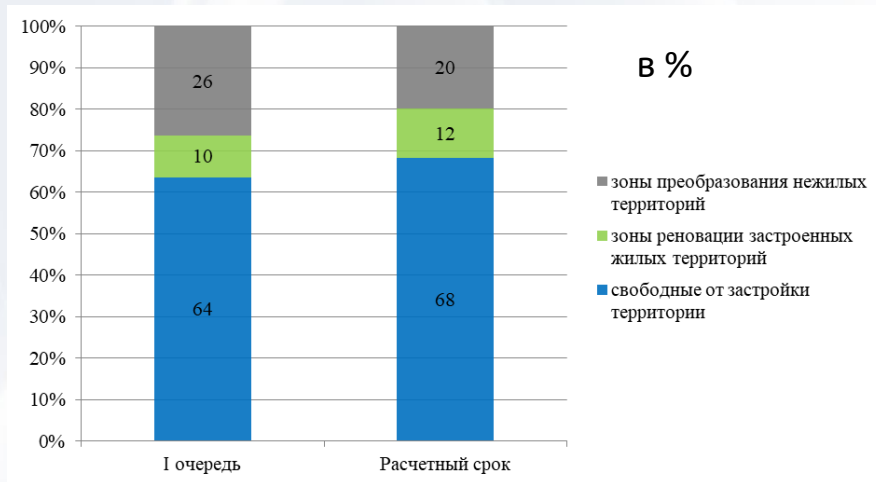
Источник – проект Генерального плана Санкт-Петербурга до 2040 года

ПОТЕНЦИАЛ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Население и жилищный фонд



Жилищное строительство по типу территории



Прогноз спроса

Целевые показатели на 2040 год

Показатель	Данные Генерального плана Санкт-Петербурга до 2040 года	Экспертная оценка
Постоянное население Санкт-Петербурга, млн. чел.	6,547	8,621
Обеспеченность жильем, кв. м / чел.	30,5	28,0
Жилищный фонд на 2019 год, млн. кв. м	136,8	136,8
Жилищное строительство за период с 2019 по 2022 год, млн. кв. м	13,7	13,7
Убыль жилищного фонда, млн. кв. м	3,2	-
Потребность в дополнительном жилищном фонде, млн. кв. м	52,2	90,9
Средние темпы ввода жилья, млн. кв. м / год	2,9	5,0

ПОТЕНЦИАЛ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Прогноз предложения

Целевые показатели на 2040 год

Потенциальные территории жилищного строительства	Градостроительный потенциал, млн. кв. жилой площади	Экспертная оценка реализуемости, %	Прогноз ввода жилья, млн. кв. м
Реновация жилой застройки: Нарвская Застава, Гражданка, Купчино, Дачное, Ульянка	6,3	20%	1,3
Крупные проекты в Пушкинском районе: Город-спутник «Южный», Славянка, Пулковские высоты, Детскосельский	16,0	50%	8,0
Строительство на намывных территориях в Курортном районе	3,0	0%	0
Прочие проекты, предусмотренные Генеральным планом	26,9	80%	21,5
Проекты с соответствии с поданными предложениями к Генеральному плану	18,7	25%	4,7
Итого	70,9		35,5 (2,0 в год)

Выводы

Оценка дефицита жилищного фонда на период до 2040 года

Сценарии	Население, млн. чел.	Обеспеченность жильем, кв. м / чел.	Необходимый ввод жилья, млн. кв. м		Дефицит жилья, млн. кв. м	
			Всего	В год	Всего	В год
КГА +	6,547	30,5	52,5	2,9	17,0	0,94
КГА -	6,547	28	36,1	2,0	0,6	0,03
Эксперты +	8,621	28	94,2	5,2	58,7	3,26
Эксперты -	8,621	25,3 *	70,9	3,9	35,4	1,97
Компромисс	7,584	25,3 *	44,7	2,5	9,2	0,51

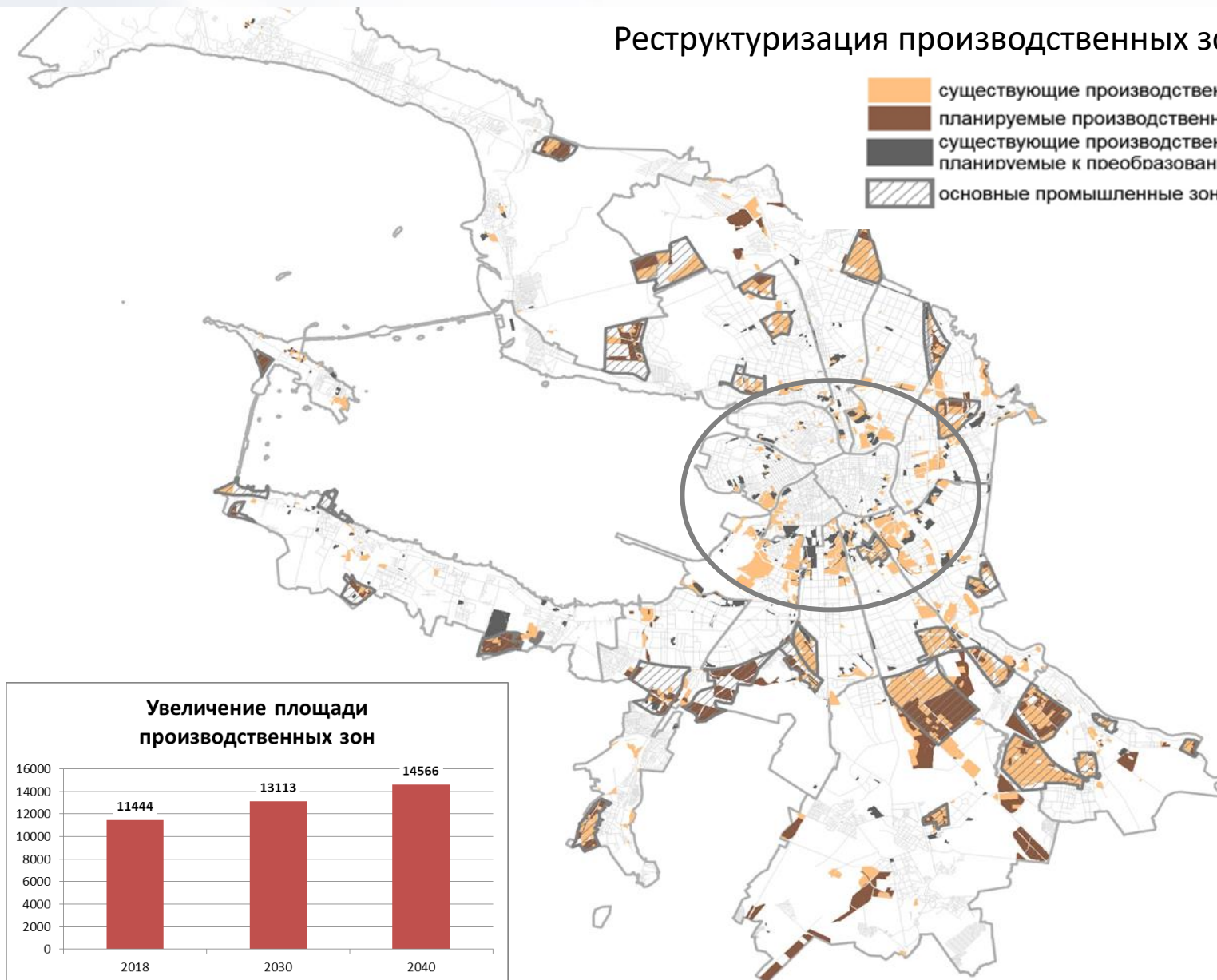
* Фактическая обеспеченность на 2019 год

4 из 5 сценариев показывают потребность в дополнительном увеличении жилищного фонда на период до 2040 года в размере **не менее 9 млн. кв. м**

ПОТЕНЦИАЛ ПРОМЫШЛЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

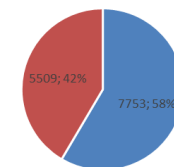
Реструктуризация производственных зон

- существующие производственные зоны
- планируемые производственные зоны
- существующие производственные зоны, планируемые к преобразованию в иные
- ▨ основные промышленные зоны



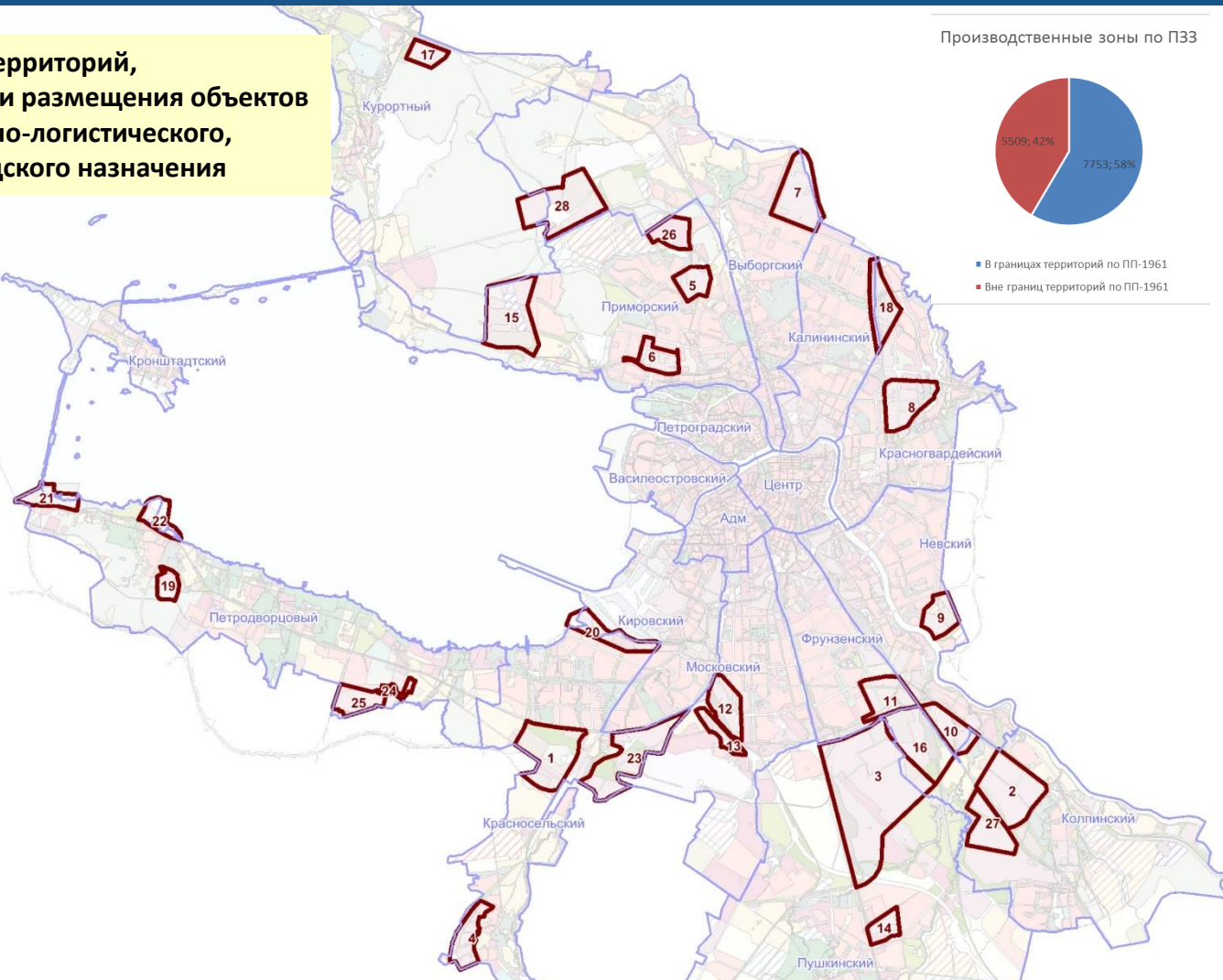
ПОТЕНЦИАЛ ПРОМЫШЛЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Производственные зоны по ПЗЗ



■ В границах территорий по ПП-1961
■ Вне границ территорий по ПП-1961

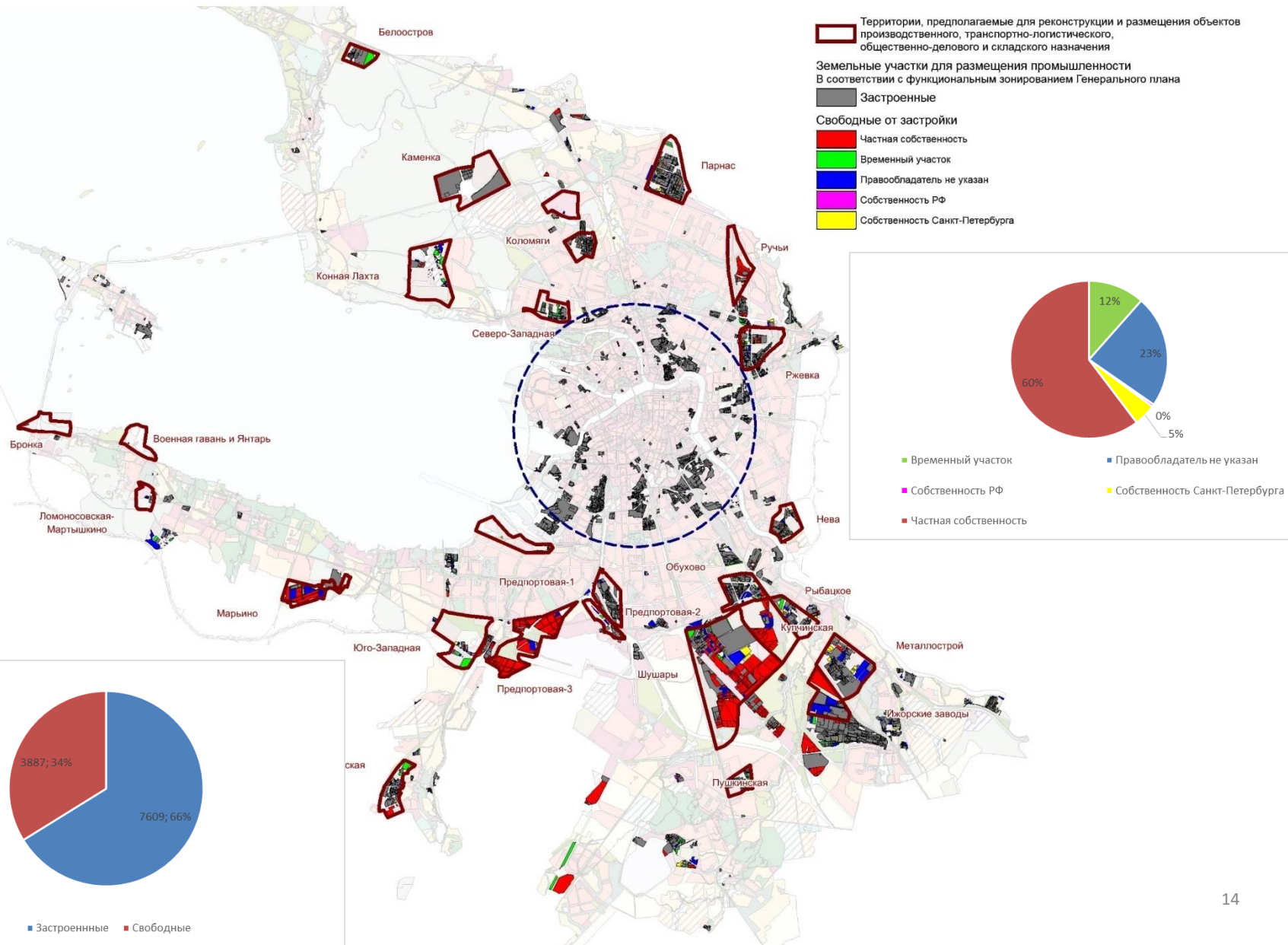
Примерный перечень территорий, предполагаемых для реконструкции и размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения



№	Наименование	Площадь, гектары
1	Юго-Западная	769
2	Металлострой	813
3	Шушары	2538
4	Красносельская	340
5	Коломяги	236
6	Северо-Западная	260
7	Парнас	646
8	Ржевка	503
9	Нева	288
10	Рыбацкое	346
11	Обухово	416
12	Предпортовая-1	369
13	Предпортовая-2	169
14	Пушкинская	191
15	Конная Лахта	829
16	Купчинская	779
17	Белоостров	183
18	Ручьи	413
19	Ломоносовская-Мартышкино	152
20	Часть территории морской портово-промышленной зоны	358
21	Бронка	242
22	Военная гавань и Янтарь	233
23	Предпортовая-3	829
24	Нойдорф (пос. Стрельна)	80
25	Марьино	279
26	Территория севернее лесопарка "Ново-Орловский"	258
27	Ижорские заводы	449
28	Каменка	871
Итого		13839

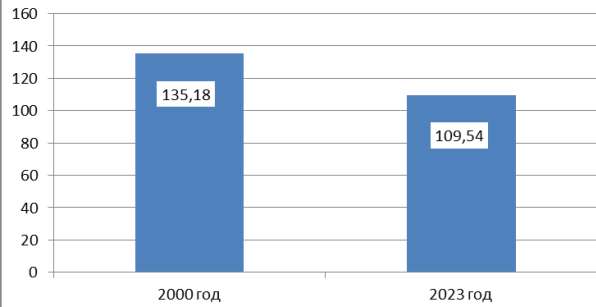
ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОТ 14.12.2004 №1961
О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения

ПОТЕНЦИАЛ ПРОМЫШЛЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

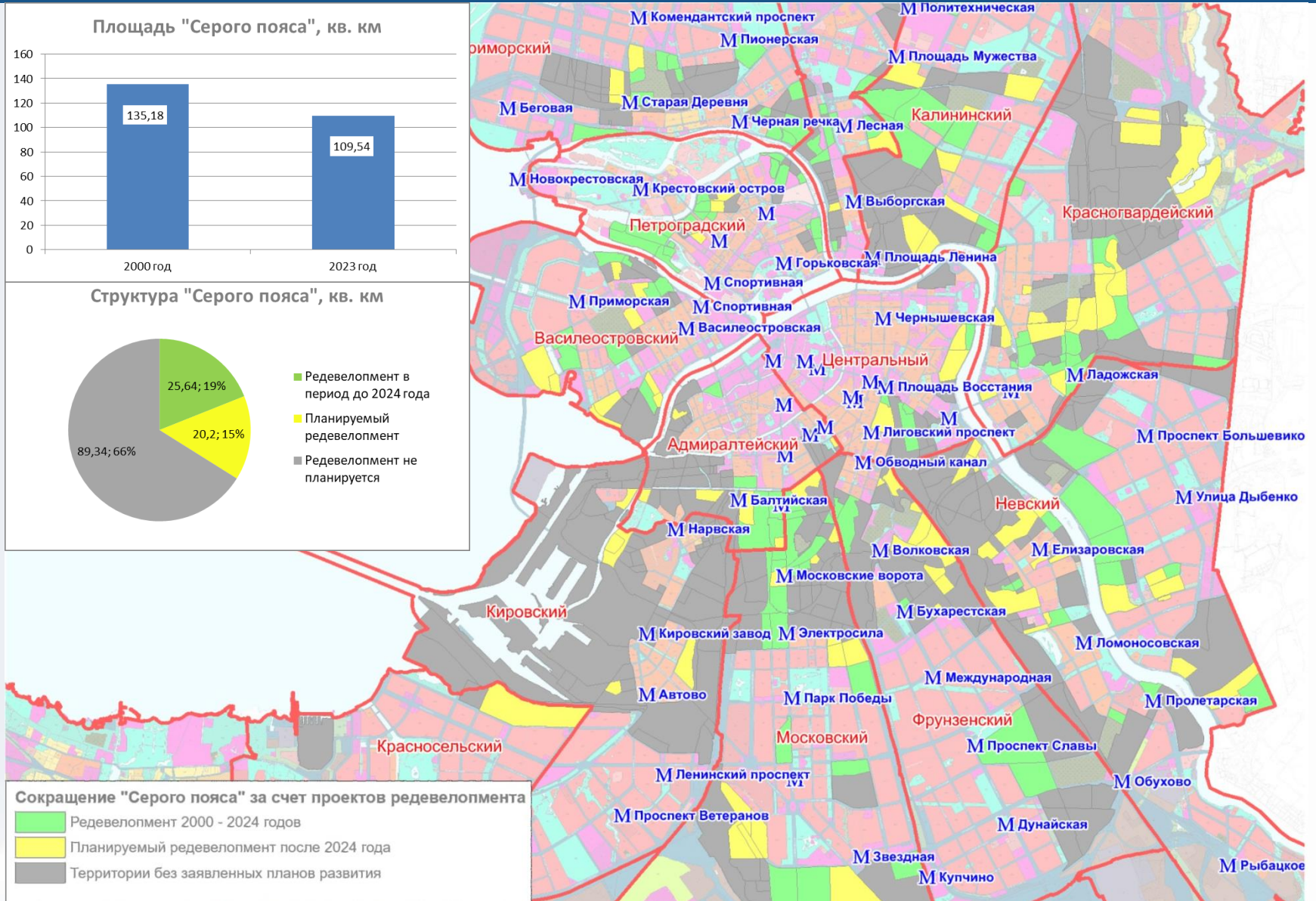


СЕРЫЙ ПОЯС: ИЗМЕНЕНИЕ ГРАНИЦ

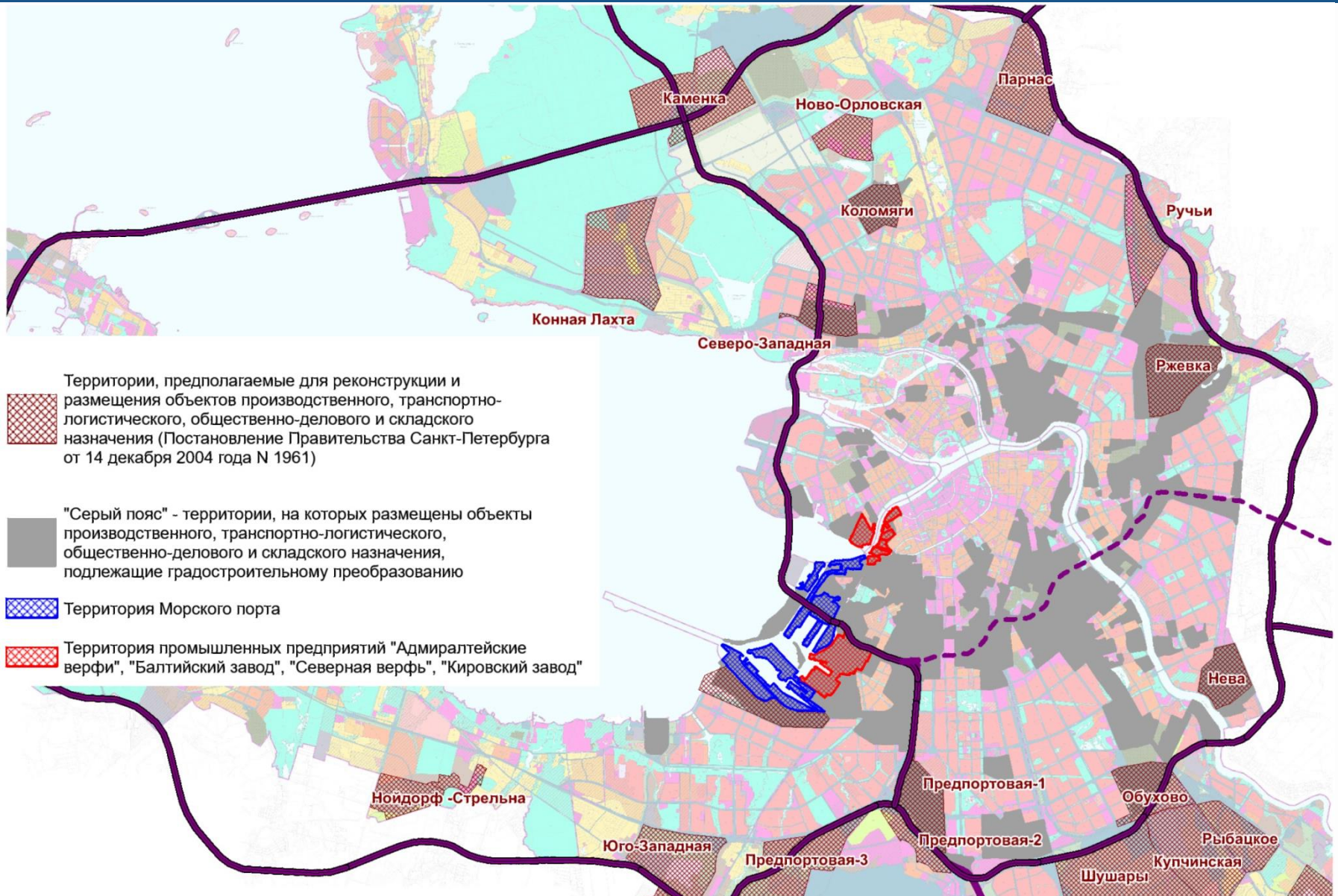
Площадь "Серого пояса", кв. км



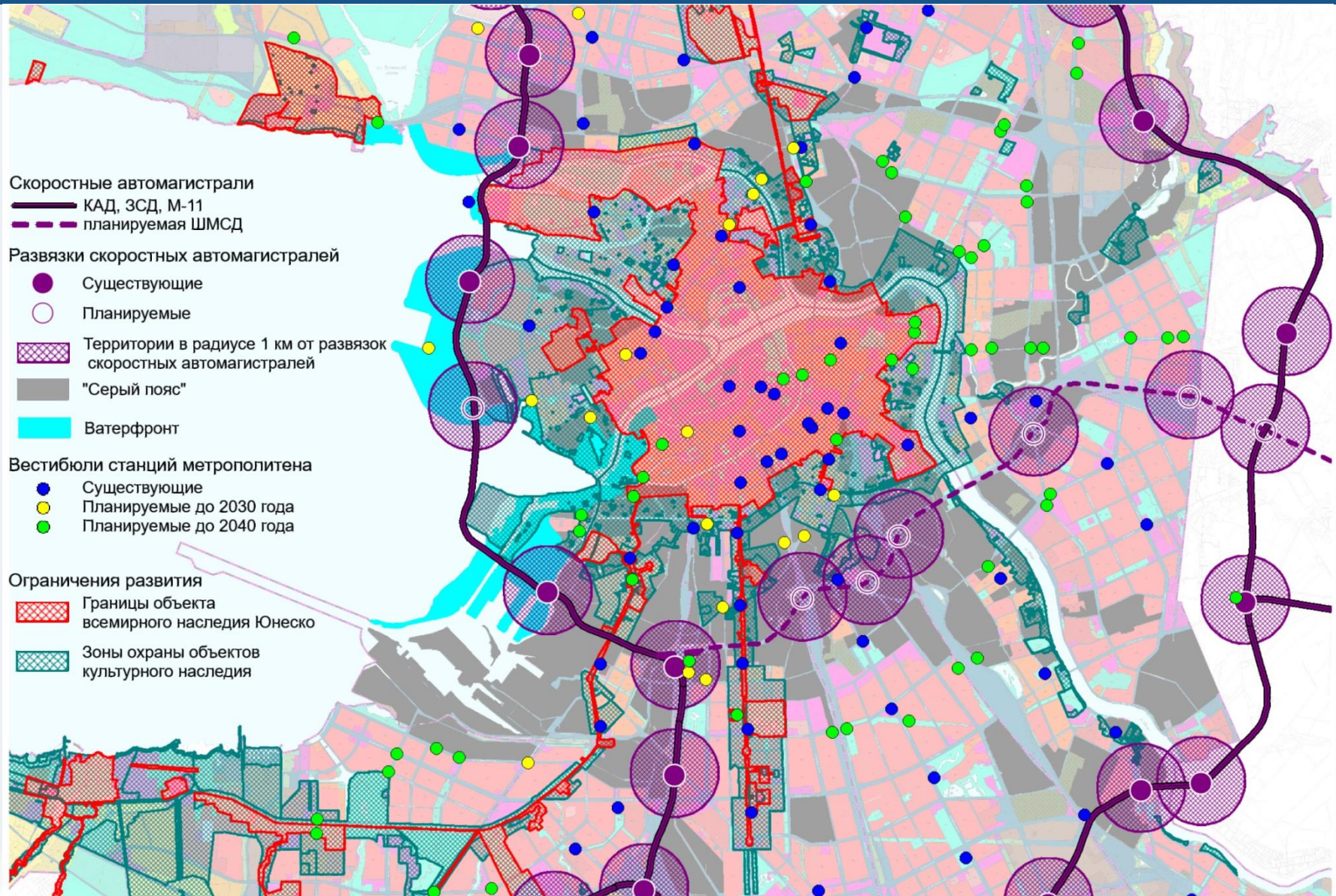
Структура "Серого пояса", кв. км



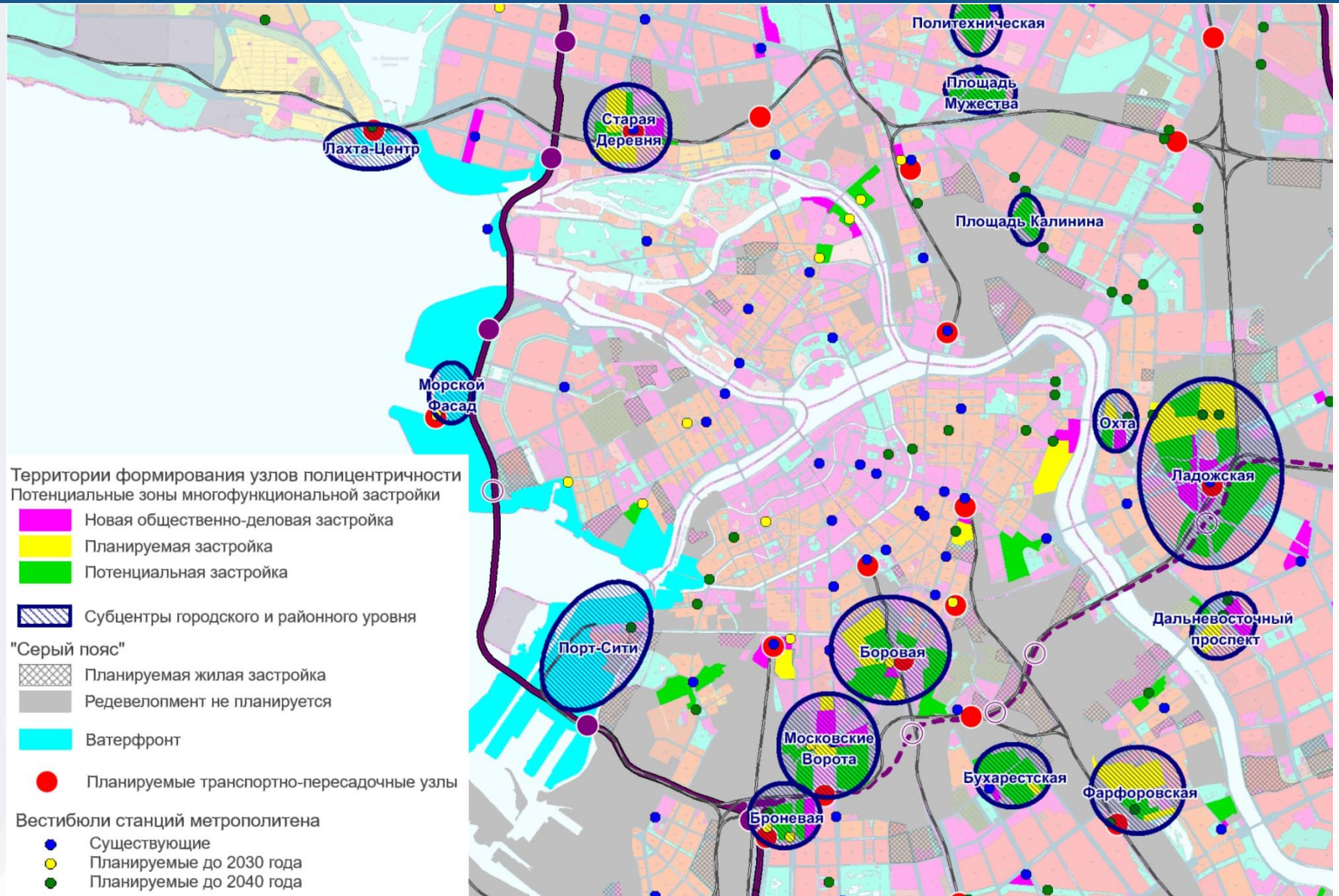
СЕРЫЙ ПОЯС: СОСТАВ



СЕРЫЙ ПОЯС: ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ



СЕРЫЙ ПОЯС: ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ



СЕРЫЙ ПОЯС: АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Использование нежилых территорий

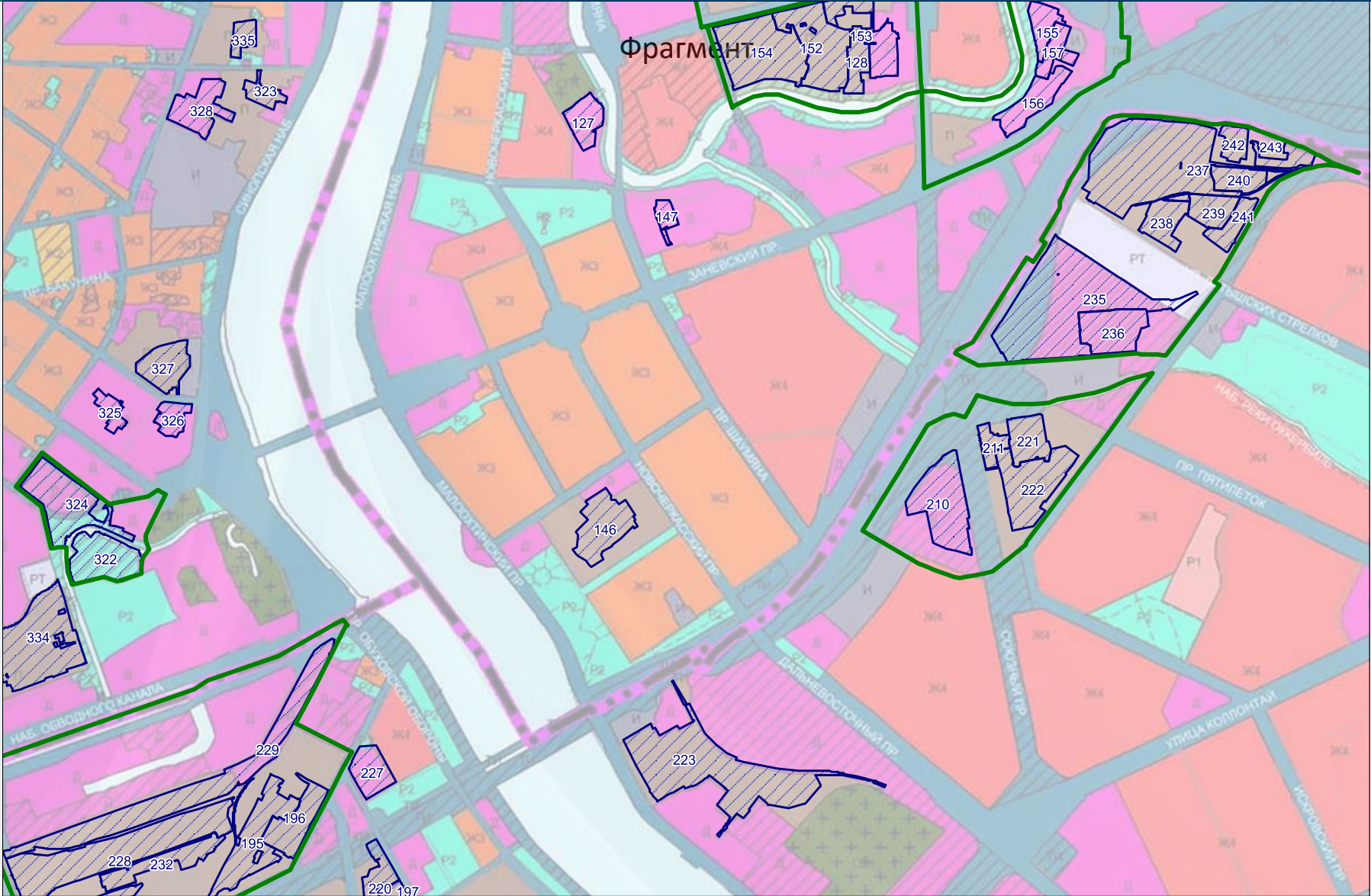
- Действующие промышленные предприятия
- Научно-исследовательские институты
- Мелкие производства, офисы, склады, АТП, базы механизации и т.п.
- Пустующие, заброшенные участки
- Объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры
- Объекты здравоохранения, образования, специального назначения
- Построенные жилые комплексы
- Жилые комплексы в стадии реализации
- Построенные / реконструированные офисные центры
- Построенные / реконструированные объекты торговли, услуг, досуга

**Потенциальный реновирование
(предмет исследования)**

Реновирование

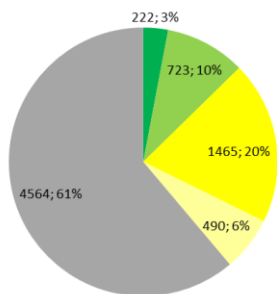


КАРТА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДОК РЕДЕВЕЛОПМЕНТА (ФРАГМЕНТ)



СЕРЫЙ ПОЯС: ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ ПО ТИПАМ РАЗВИТИЯ

Структура "Серого пояса", га



- Планируемый реновирование в границах КРТ
- Планируемый реновирование вне границ КРТ
- Потенциальный реновирование в границах КРТ
- Потенциальный реновирование вне границ КРТ
- Сохранение существующих функций

- Планируемый реновирование
- Потенциальный реновирование
- Сохранение существующих функций
- Предлагаемые границы территорий КРТ нежилой застройки

Потенциал прироста жилья за счет проектов реновирования «Серого пояса» – 12-14 млн. кв. м