

СТАРТ Девелопмент

НОВЫЕ стратегии в развитии НОВЫХ территорий в Санкт-Петербурге.

Город-спутник «Южный»



Сентябрь 2016



- ✓ **Концептуальное планирование территории** на самом начальном этапе работы над проектом
- ✓ Проектирование **единого городского образования**, а не разрозненных микрорайонов
- ✓ **Разноформатное жилье** с преобладанием среднеэтажного и малоэтажного строительства





- ✓ **Плотность** застройки как минимум **в 2 раза ниже**, чем в среднем по Петербургу
- ✓ Формирование требований к **качеству объектов** разных категорий, и в том числе и к городской среде
- ✓ **Развитая транспортная система** с акцентом на железнодорожное сообщение как наиболее перспективный вид транспорта
- ✓ Применение **технологий smart-city**: интеллектуальные технологии для управления городским хозяйством.





КОТ – это не жилой дом+детский сад+детская площадка+школа

КОТ – это масштабный многофункциональный проект

- ✓ **Функциональное разнообразие** в рамках единой территории: рабочие места, социальная и коммерческая инфраструктура, общественные и рекреационные пространства
- ✓ Жилье – производная от **мест приложения труда**
- ✓ Наличие **градообразующей доминанты**



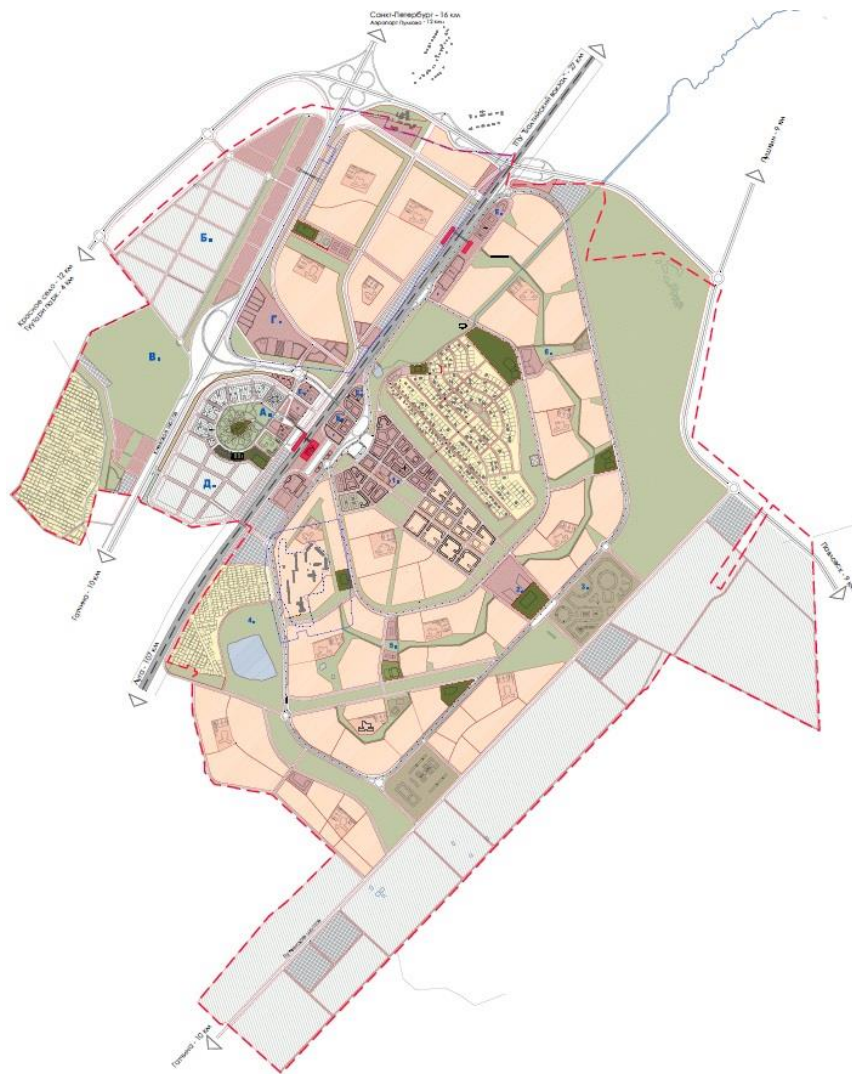


- ✓ Наличие **градообразующей доминанты**
- ✓ Продуманная **транспортная система**: наличие нескольких выездов, налаженная связь с городом на автомобиле и общественном транспорте, сообщение внутри территории
- ✓ **Синергетический эффект и максимальная интеграция** с промышленными, коммерческими, образовательными и культурными объектами на соседних территориях
- ✓ Ориентация на потоки **из большого города**, с точки зрения работы и проведения досуга





- ✓ **Город-спутник «Южный»** - один из крупнейших в России проектов комплексного освоения территории.
- ✓ Город-спутник «Южный», расположенный на территории двух субъектов РФ, имеет две составляющие: **Южный СПб и Южный ЛО**.
- ✓ **Проект поддерживает Правительство Санкт-Петербурга**. Постановлением Правительства № 438 от 07.04.2011 Город-спутник Южный признан Стратегическим проектом Санкт-Петербурга.
- ✓ Входит в утвержденный Правительством РФ **перечень приоритетных инвестиционных проектов** в рамках Стратегии социально-экономического развития СЗФО на период до 2020 года № 476п-П16, подписанный **Президентом РФ Путиным В.В.** 07.02.2012 года.





Основные параметры проекта

Срок реализации, лет	19
Площадь участка, га	2 012
Общий объем застройки, тыс. кв. м., в т.ч.:	7 375
Площадь жилой недвижимости, тыс. кв. м	4 300
Площадь коммерческой недвижимости, тыс. кв. м	1 005
Объем инвестиций, млрд. руб.	219



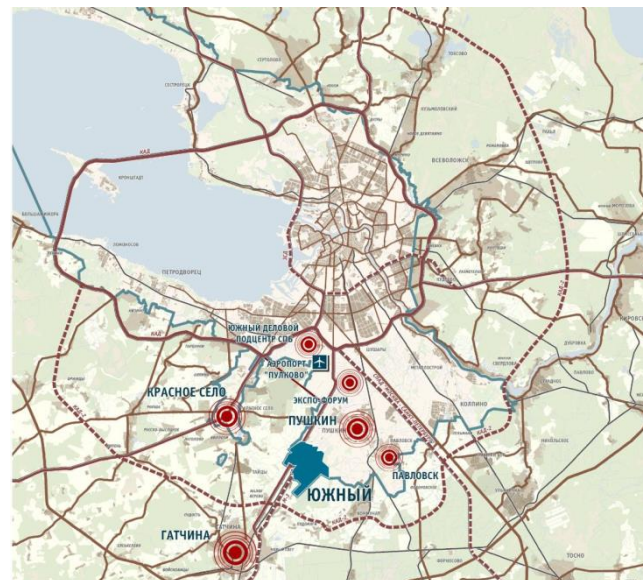
Цель проекта – формирование качественно нового подцентра Санкт-Петербургской агломерации. Полицентричный Петербург и развитие агломерации – безальтернативная модель развития Санкт-Петербурга.

Город-спутник «Южный» - крупнейший многофункциональный подцентр Петербургской агломерации, где будут реализованы проекты нескольких образовательно-технологических драйверов и получат развитие несколько дополнительных общеагломерационных драйверов развития территории.

Беспрецедентные масштабы проекта Города-спутника «Южный» дают основания для того, чтобы именно он стал драйвером развития агломерации на юге Санкт-Петербурга.

Точки притяжения:

- **Деловые** (Аэропорт, ЭкспоФорум)
 - **Туристические** (Пушкин, Павловск, Гатчина и др.)
 - **Рекреационные** (дворцовые парки, Туутари-парк и др.)
 - **Производственные**
- Хорошая **транспортная и инфраструктурная** обеспеченность как в связи с Петербургом, так и с непосредственным окружением
 - Совокупный **человеческий потенциал**:
 - население окружения около 0,8 млн. человек, с увеличением до 1 млн. человек к 2017 году
 - + 1 млн. населения южных районов Санкт-Петербурга





СТАРТ
Девелопмент

Занятость



Центры развития должны прогнозировать развитие территории на 100 лет вперед (в Китае – на 300 лет)

- ✓ **Строительство научно-технологических центров, лабораторий и масштабного университетского кампуса** одного из ведущих вузов России – Университета ИТМО
- ✓ Инноград - точка притяжения **инновационных производств**
- ✓ **Кластерное развитие** научного и высокотехнологического направления на юге города
- ✓ Инноград - центр притяжения **коммерческой и социальной активности**, импульс для развития инфраструктуры, появления торговых и сервисных объектов, создания новых рабочих мест





Целью проекта является создание в городе-спутнике «Южный» иннограда нового поколения, включающего в себя современный университетский кампус на базе Университета ИТМО, ориентированного на всестороннее развитие образовательной, инновационной и производственной инфраструктуры.

Основная деятельность – развитие международных образовательного и научно-производственного кластеров, локализованных на территории Иннограда.

Целевая специализация

- ИКТ, фотоника и квантовые технологии;
- Технологии и науки о жизни;
- Робототехника и новые материалы.





На первых этапах развития города-спутника «Южный» население будет сформировано за счет сотрудников Иннограда науки и технологий и обслуживающего персонала.

В общей сложности уже **на 1 этапе запуска**, с Инноградом в качестве основного драйвера, в городе-спутнике «Южный» может быть создано более **12 500 рабочих мест**, из которых 42 % достаточно квалифицированных, требующих высшего образования и особых навыков; и 58 % – средней и низкой квалификации/образования.

В конце 2 этапа – через 7-8 лет после начала реализации проекта – в городе-спутнике «Южный» может работать более **31 000** человек. Соотношение образованных/квалифицированных занятых и менее квалифицированных становится еще лучше в пользу образованных/квалифицированных: 45% против 55 % - за счет роста числа студентов и занятых в социальной сфере.

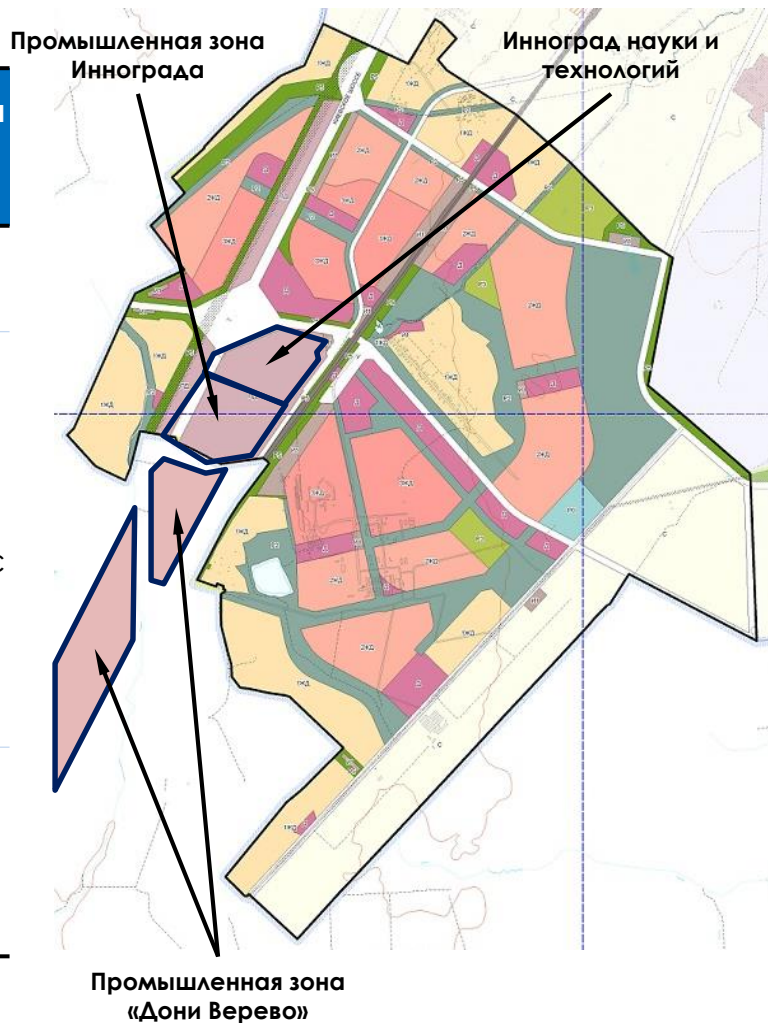
Часть этих 45 % образованных и квалифицированных занятых – т.н. «креативный класс» – образованные специалисты из творческих сфер занятости, в случае Иннограда, это, прежде всего, IT.

Концепция проекта на период после 2025 года предполагает высокую вариативность функций, каждая из которых, будет иметь разные показатели по возможной занятости.

Кроме того, в периоде более 10 лет, те или иные функции могут претерпеть серьезное развитие в части форматов и, соответственно, численности занятых.



	Инноград науки и технологий	Промышленная зона Иннограда	Промышленная зона «Дони-Верево»
Общая площадь, га	40	60	183
Назначение	Развитие образовательной, инновационной и производственной инфраструктуры	Зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки	
Описание	Учебный кампус, научные центры и лаборатории, бизнес-инкубатор	Промышленные предприятия 4-5 класса вредности	

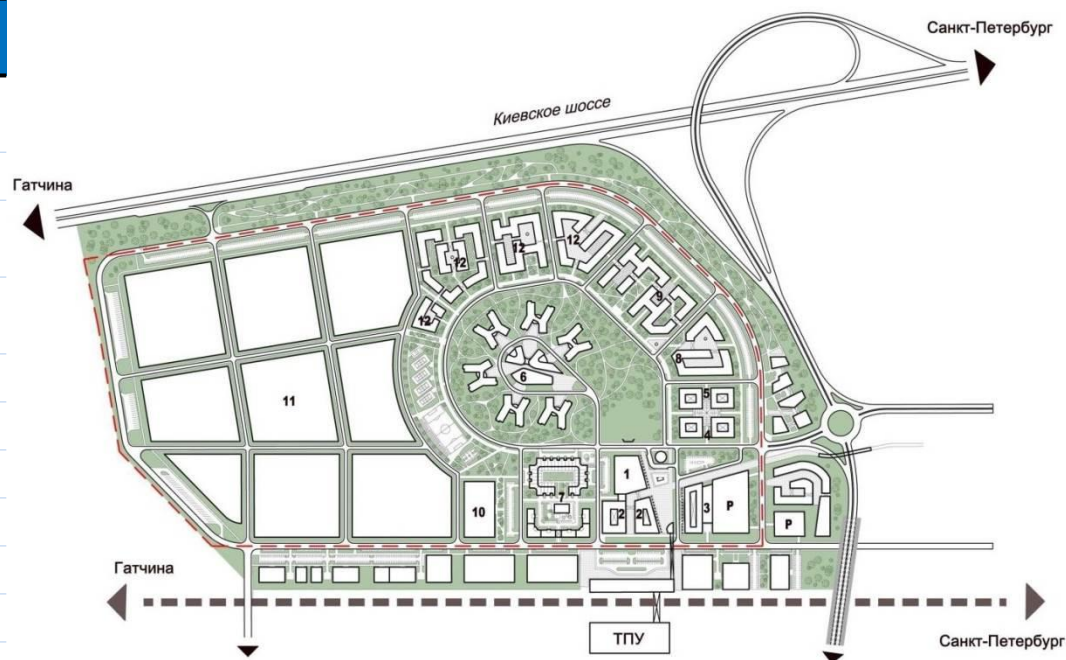




Состав комплекса застройки Иннограда

Направление	Объект инфраструктуры	Площадь , кв.м.
Технопарк	Центр превосходства информационных технологий	5 500
	Центр обработки данных	300
	Центр превосходства фотоники и квантовых технологий	10 000
	Центр «Науки о жизни и здоровье»	20 000
	Бизнес-инкубатор	10 000
Образование	Учебный корпус	20 000
	Школа-интернат	8 000
Жильё	Общежития	40 000
	Жильё преподавателей	30 000
	Отель	20 000
Объекты соцкультуры	Медицинский центр	6 000
	Спортивный комплекс	9 000
	Студенческий клуб	5 000
	Кафе/ рестораны	5 000
	Магазины	3 000
	Паркинги	10 000
Итого по кампусу		201 800
Промзона	Центр прогрессивных производств	100 000

Мастер-план комплекса застройки Иннограда





СТАРТ
Девелопмент

Инфраструктура

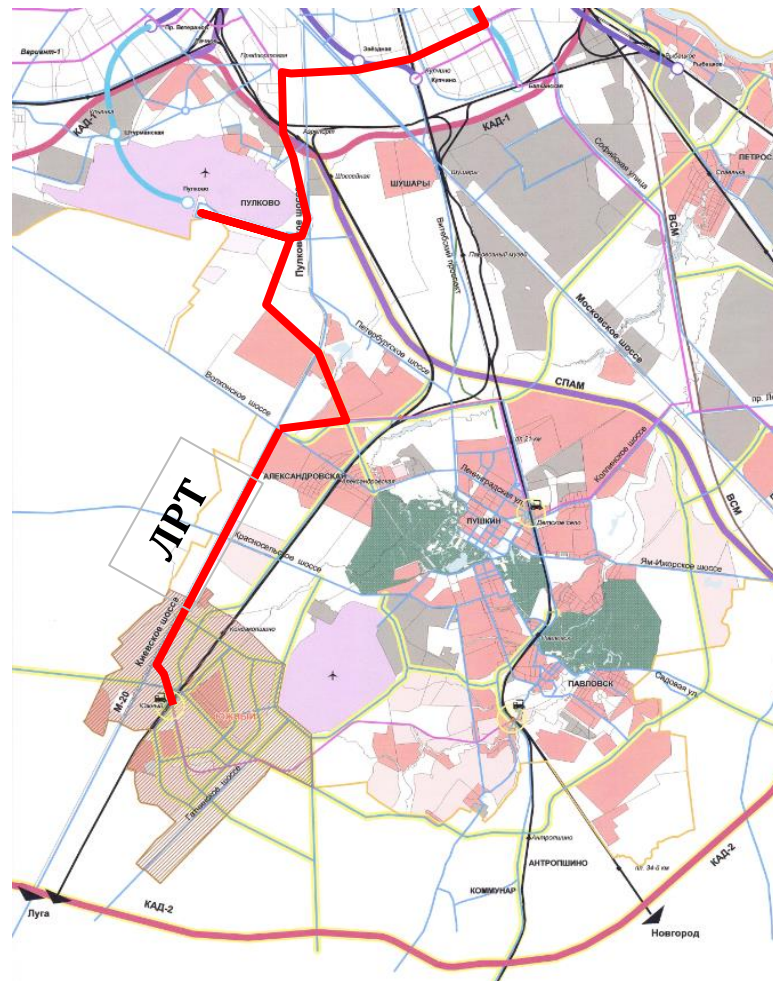


Транспортная обеспеченность проекта:

- Город-спутник Южный имеет уникальную транспортную доступность личным автотранспортом, автобусным и ж/д транспортом, которая позволяет в течение 30 минут добраться до центра города.
- На федеральной трассе **М20** проведена реконструкция до 6 полос, построена транспортная развязка на территории проекта.
- Близость к основным транспортным магистралям: **М11, М10, КАД**
- Близость к основным инфраструктурным объектам:
 - ✓ **Аэропорт «Пулково» (новый терминал)**
 - ✓ **КАД Санкт-Петербурга**
 - ✓ **Большой морской порт Санкт-Петербурга** (самый крупный контейнерный порт России)
- Наличие ж/д ветки и двух станций на территории проекта.

Транспортный потенциал:

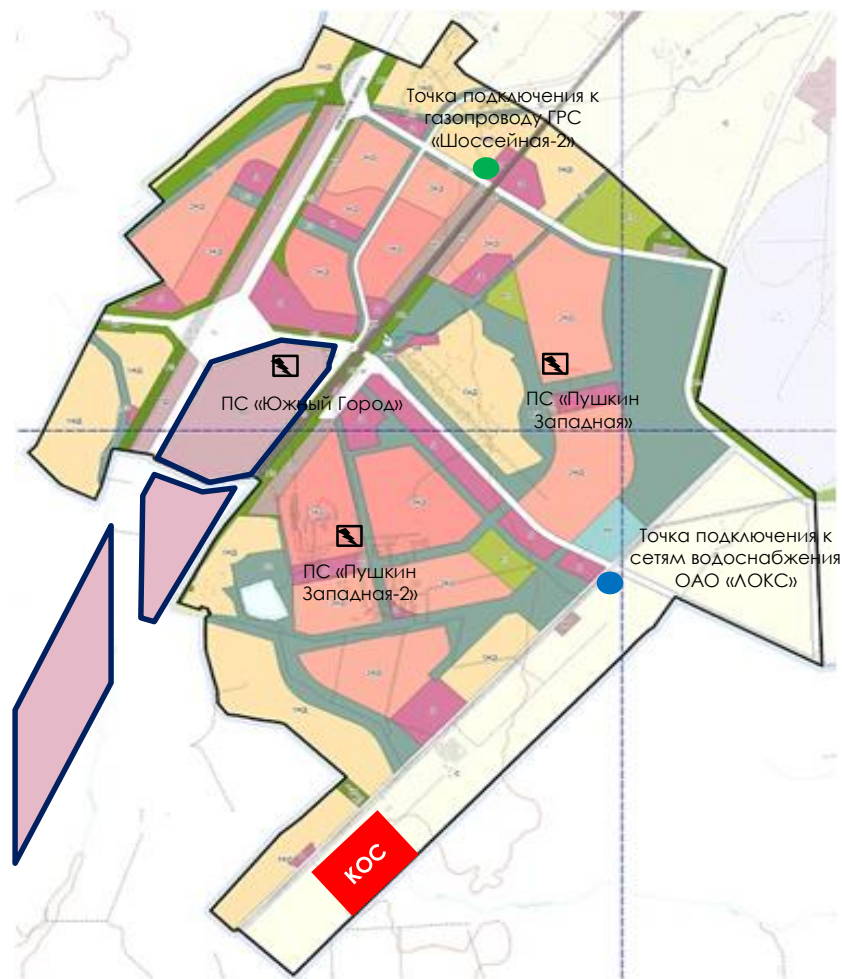
- Планируется строительство легкорельсового транспорта (ЛРТ)
- В настоящий момент ведется строительство скоростной платной автодороги Москва – Санкт-Петербург, которая пройдет вблизи от Города-спутника «Южный».





Потребность в инженерной инфраструктуре

Ресурс	Объем	Примечания
Электроснабжение, МВт	193	Строительство трех электроподстанций (ПС) 110/10 кВ и 11 РТП
Водоснабжение, куб.м/сутки	57 454	Водоснабжение от сетей ОАО «ЛОКС»
Водоотведение, куб.м/сутки	50 300	Строительство собственных КОС
Газоснабжение, куб.м/час	106 542	Подключение к газораспределительной сети ГРС «Федоровская» и «Шосейная-2»





СТАРТ
Девелопмент

Городская среда



Принципы создания городской среды

1. Принцип функционального разнообразия;
2. Принцип комфортной пешеходной среды;
3. Принцип комфортной мобильности;
4. Принцип комфортной среды для общения;
5. Принцип гармонии с природой.

Требования к среде

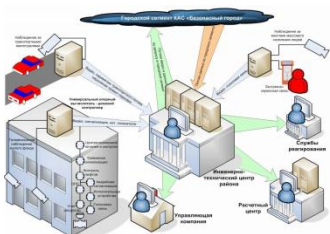
- Формирование дизайн-концепции территории;
- Мультифункциональность пространства;
- Создание общественных пространств;
- Наличие частных (полуприватных) и общественных зон;
- Формирование устойчивых связей с центром Санкт-Петербурга и аэропортом на базе скоростного общественного транспорта;
- Продуманность пешеходных, автомобильных и велосипедных потоков внутри кампуса;
- Формирование безопасной среды;
- Учет климатического фактора и стадийности реализации.





Интеллектуальный транспорт

- Использование электробусов;
- Контроль трафика и транзита;
- Управление светофорами;
- Совместное использование автомобилем (каршеринг).



Видеонаблюдение и безопасность

- Внедрение системы контроля и анализа;
- автоматическое обнаружение тревожных ситуаций;
- сбор данных о пешеходных и автомобильных потоках.



Умные парковки

- Регулирование стоимости парковочного места в реальном времени;
- Информирование о наличии парковочных мест;
- Бронирование парковки.



Мобильные приложения

- Разработка приложения с функциями отображения расписания общественного транспорта, планирования маршрутов по городу, поиска ближайших остановок общественного транспорта.



Интеллектуальное освещение

- Энергосберегающие лампы;
- Датчики движения;
- Автоматизированной системы управления;
- Локальные солнечные батареи, совмещенные с системами освещения пешеходных переходов.



Интеллектуальное здравоохранение

- Ведение электронных баз данных медицинских карт;
- Онлайн запись к врачу с помощью электронных средств и мобильных приложений.