



**Редевелопмент промышленных территорий**



## Плюсы и минусы редевелопмента

### Плюсы

Наличие существующих инженерных мощностей на участке

Упрощенная интеграция в сложившуюся городскую застройку

Возможность реализации масштабных проектов в черте существующих городов

### Минусы

Необходимость внесения изменений в градостроительную документацию (разработка ППТ, изменения в Генплан)

Плата за изменение ВРИ

Наличие строений под снос, рекультивация земли

Перенос действующих производств на другую площадку

Высокие инвестиционные затраты на первом этапе реализации

Доп. затраты на формирование нового восприятия места

**ИНТЕРЕС ДЕВЕЛОПЕРОВ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА РАСТЁТ**



## Инвестиционная привлекательность промзон

### Трудности в редевелопменте промышленных зон

Отсутствие единой стратегии у собственников существующих объектов недвижимости

Отсутствие экономических стимулов для принятия решения о необходимости редевелопмента

Отсутствие у собственников желания планировать на стратегический горизонт 3-5 лет ради увеличения стоимости недвижимости (дохода от ее использования)

### Потенциал в редевелопменте промышленных зон

Усилия властей в систематизации процесса редевелопмента

Внедрение понятной методики расчёта изменения ВРИ

Почти полное отсутствие свободных площадок под застройку в пределах крупных городов

Заинтересованность властей в развитии каналов пополнения бюджета



## Редевелопмент: успешные мировые примеры



**Puerto Madera.** Буэнос-Айрес  
Площадь редевелопмента: 170 га  
Общая площадь объектов: 1,5 млн кв. м



**Fjord City.** Осло  
Площадь редевелопмента: 225 га  
Общая площадь объектов: 2 млн.кв.м



**Confluence Lyon.** Лион  
Площадь редевелопмента: 150 га  
Общая площадь объектов: 420 тыс.кв.м.



**HafenCity.** Гамбург  
Площадь редевелопмента: 155 га  
Общая площадь объектов: 1,10 млн кв.м



**London Docklands.** Лондон  
Площадь редевелопмента: 421 га  
Общая площадь объектов: 366 тыс. кв.м  
офисных площадей и 2600 жилых домов



**Kop Van Zuid.** Роттердам  
Площадь редевелопмента: 125 га  
Общая площадь объектов: 400 тыс. кв.м.  
офисных площадей и 5.300 юнитов



## Редевелопмент: проекты «Группы ЛСР»

### Санкт-Петербург

Жилой комплекс **«Саперный/Радищева»**  
(бывш. молокозавод)  
СПб, Саперный пер., д. 22

Жилой комплекс **«Каменный остров»**  
(бывш. кинокопировальная фабрика)  
2-я Березовая аллея, д. 13-15

Жилой комплекс **«Дом у моря»**  
(бывш. завод Пластприбор)  
наб. Мартынова, д. 74

Многофункциональный квартал **«София»**  
(бывш. завод «Керамика», завод  
сантехнических изделий «Санфаянс»)  
Южное шоссе / Бухарестская ул

Первый фешенебельный  
**«Парадный квартал»**  
(бывш. 2 воинских части и Военный  
университет связи)  
ул. Парадная/Виленский пер./ул. Радищева/ул.  
Кирочная

Жилой комплекс **«Русский дом»**  
(бывш. автобаза)  
Басков переулок, уч. 5

Жилой комплекс **«Ковенский, 5»**  
(бывш. автопредприятие)  
Ковенский пер. 5

Жилой район **«ЦИВИЛИЗАЦИЯ»**  
(бывш. завод по производству  
поризованного камня)  
Октябрьская наб., д. 40-42

Многофункциональный комплекс  
**«Европа-СИТИ»**  
(бывш. завод Электрик)  
Пр. Медиков, д. 10, лит. Ж

Жилой комплекс **«Смольный парк»**  
(бывш. психоневрологический интернат,  
станция юннатов, детский сад)  
Ул. Смольного, д. 4, лит. А

### Москва

Жилой комплекс **«Донской Олимп»**  
(бывший завод обработки цветных металлов)  
Серпуховский Вал, вл.19, 21.

Жилой комплекс арт-класса **«ЗИЛАРТ»**  
(реорганизуемая территория АМО ЗИЛ)  
ул. Автозаводская, д. 22

Жилой комплекс **«ЛУЧИ»**  
(бывш. территория НПО «Взлёт»)  
ул. Производственная, вл. 6

### Екатеринбург

Жилой комплекс **«Рассветный»**  
(бывший завод ЖБИ «Бетфор»)  
Ул.Рассветная, д. 6/2

и другие проекты



## Кейс: жилой комплекс «ЗИЛАРТ»



- Реорганизуемая территория: 65 га
- Резиденты: 30 тысяч человек
- Количество парковочных мест: 12,5 тыс.
- 3 школы на более чем 3300 учеников
- 12 детских садов на 1500 воспитанников
- Образовательный центр площадью 50 тыс. кв. м.
- Городской парк: 14,5 га
- Линейный парк: 4,5 га, ширина до 90 метров
- Пешеходный бульвар: 1,2 км

**«ЗИЛАРТ» - победитель ряда российских авторитетных конкурсов**



МИНСТРОЙ  
РОССИИ





## «ЗИЛАРТ»: Пять Пространств

Пространство  
**ЖИЗНИ**



Жилые  
кварталы

Пространство  
**ПРИРОДЫ**



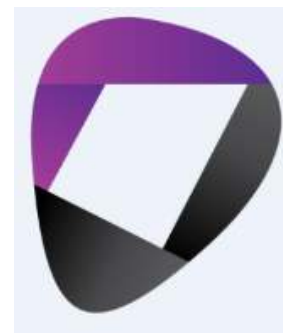
Природные и  
озелененные  
территории

Пространство  
**ЗНАНИЙ**



Образовательный  
комплекс

Пространство  
**ПРИТЯЖЕНИЯ**



Бульвар,  
специальные  
объекты

Пространство  
**ОТДЫХА**



Набережная

**ЦЕЛЬ – СОЗДАТЬ НОВЫЙ ЦЕНТР МОСКВЫ С УНИКАЛЬНОЙ АРХИТЕКТУРОЙ И НОВЫМИ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТЯМИ**



## «ЗИЛАРТ»: Пространство жизни



- ✓ Более 760 кв. м жилой недвижимости
- ✓ Высота домов – от 6 до 14 этажей
- ✓ Закрытая дворовая территория
- ✓ 10 самых известных в России и мире архитектурных бюро проектируют жилые дома первой очереди «ЗИЛАРТа»
- ✓ Дома из уникального долговечного клинкера, производимого «Группой ЛСР»
- ✓ Подземный паркинг под каждым домом
- ✓ Пешеходные улицы
- ✓ Первые этажи домов – под общественные пространства, объекты социально-бытовой и коммерческой инфраструктуры





## «ЗИЛАРТ»: Пространство природы



- ✓ Городской парк площадью в 14 га (всего на несколько гектар уступает всемирно известному парку Гуэль в Барселоне)
- ✓ Общая площадь озеленённых территорий достигает трети от всей площади застройки
- ✓ Садово-парковые композиции и арт-объекты
- ✓ Пункты проката велосипедов и коньков
- ✓ Павильоны с кафе

«Я считаю, что парк «ЗИЛАРТа» может стать самым передовым парком, его образ должен быть вневременным, с удачным использованием материалов, он должен быть полон инновационных элементов и фантастического публич-арта».



Джерри ван Эйк



## «ЗИЛАРТ»: Пространство знаний



- ✓ 3 школы и 12 детских садов на более чем 3300 учеников и 1500 воспитанников
- ✓ Объединённый образовательный центр площадью 45 тыс. кв. метров
- ✓ Новаторский подход к обучению
- ✓ Спортивные и игровые площадки



## «ЗИЛАРТ»: Пространство притяжения



- ✓ Музейный центр современного искусства «Эрмитаж - Москва».
- ✓ Концертный зал
- ✓ Драматический театр
- ✓ Детский кукольный театр
- ✓ Детский центр развлечений
- ✓ Универмаг
- ✓ Картинные галереи
- ✓ Арт-центры для выставок и инсталляций
- ✓ Фреш-маркет
- ✓ Отель
- ✓ Пешеходный проспект протяженностью 1,2 км



## «ЗИЛАРТ»: Пространство отдыха



- ✓ Набережная шириной 90 метров по аналогии с известными набережных Орсе в Париже или Круазетт в Каннах
- ✓ Территория для семейных прогулок, катания на велосипедах и роликовых коньках, отдыха у воды
- ✓ Прогулочная зона вдоль набережной длиной в километр
- ✓ Возможность кататься на речном транспорте



**ЗИЛ-ЮГ.**

**Продолжение следует....**

Спасибо за внимание!

