

АССОЦИАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ ЮЖНОГО ПОРТА

**ЭКСПРЕСС-ИССЛЕДОВАНИЕ  
«ОСОБЕННОСТИ РЕОРГАНИЗУЕМОЙ  
ТЕРРИТОРИИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ  
ЗОНЫ «ЮЖНЫЙ ПОРТ» В ЦЕЛЯХ  
РЕПОЗИЦИОНИРОВАНИЯ РАЙОНА  
ПЕЧАТНИКИ, Г. МОСКВА»**

# ИНИЦИАТОРЫ ПРОЕКТА – АССОЦИАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ ЮЖНОГО ПОРТА



FORMA



AEON Corporation  
и «Ферро-Строй»

Forma

Level Group

Коптрос

# ОБРАЗ БУДУЩЕГО ТЕРРИТОРИИ



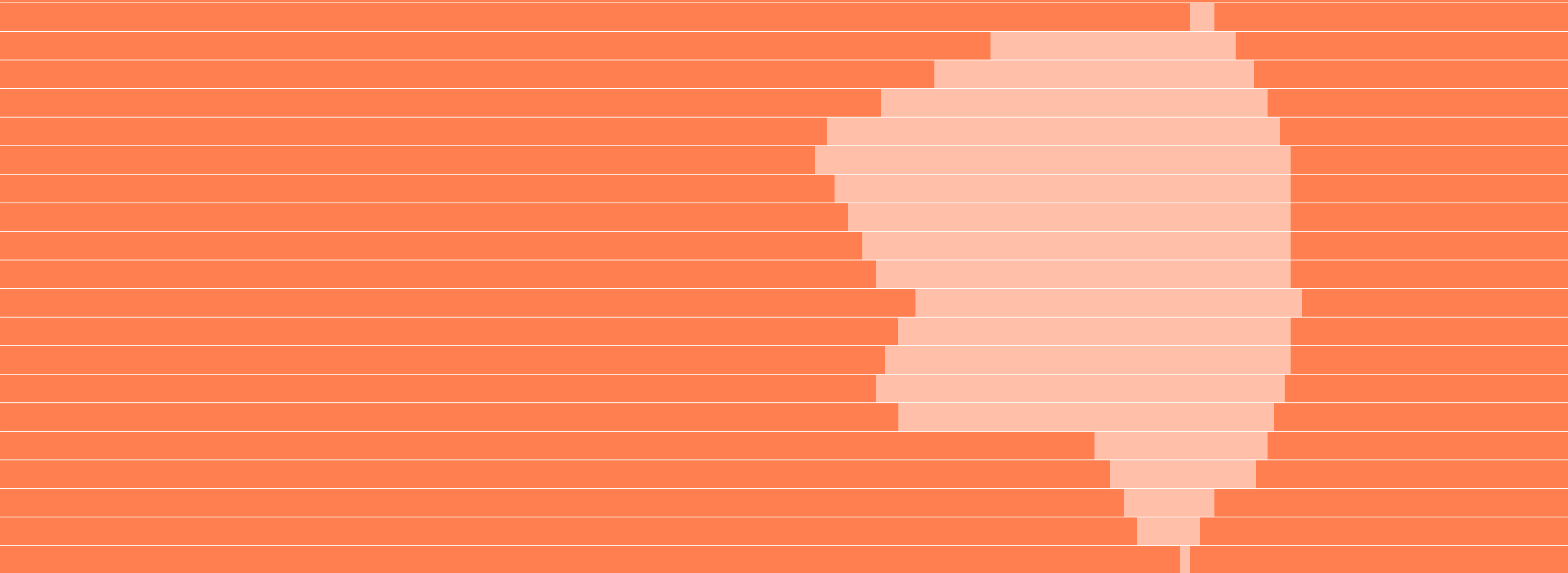
Источники данных: материалы Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы

# СОДЕРЖАНИЕ

---

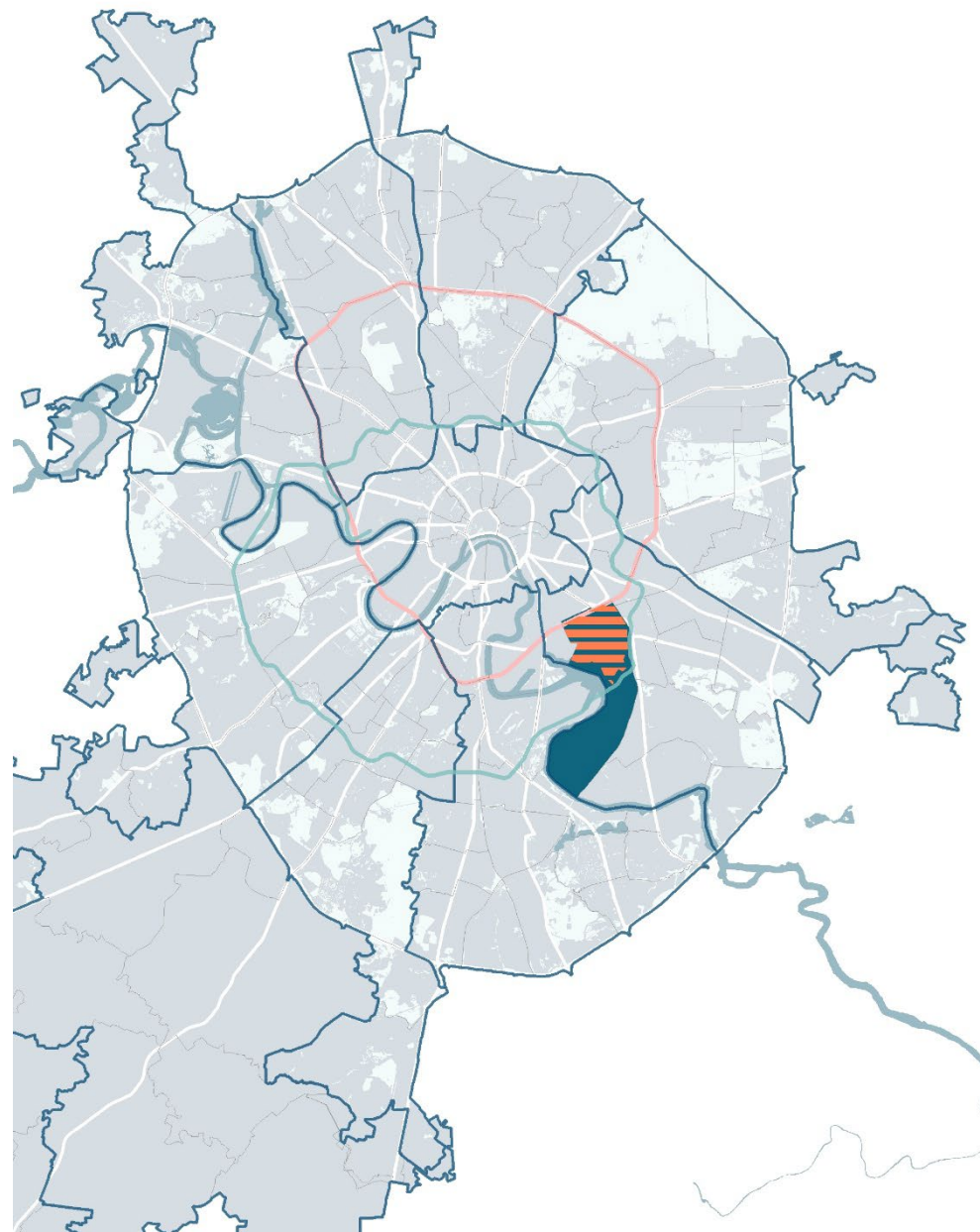
КОНТЕКСТ ПРОЕКТА РЕОРГАНИЗАЦИИ	5
ГОРОДСКИЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ	25
АССОЦИАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ ЮЖНОГО ПОРТА	30
ОБЗОР СОВРЕМЕННЫХ МИРОВЫХ ТРЕНДОВ	35

# КОНТЕКСТ ПРОЕКТА РЕОРГАНИЗАЦИИ



# ТЕРРИТОРИЯ РЕОРГАНИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ ЮЖНЫЙ ПОРТ

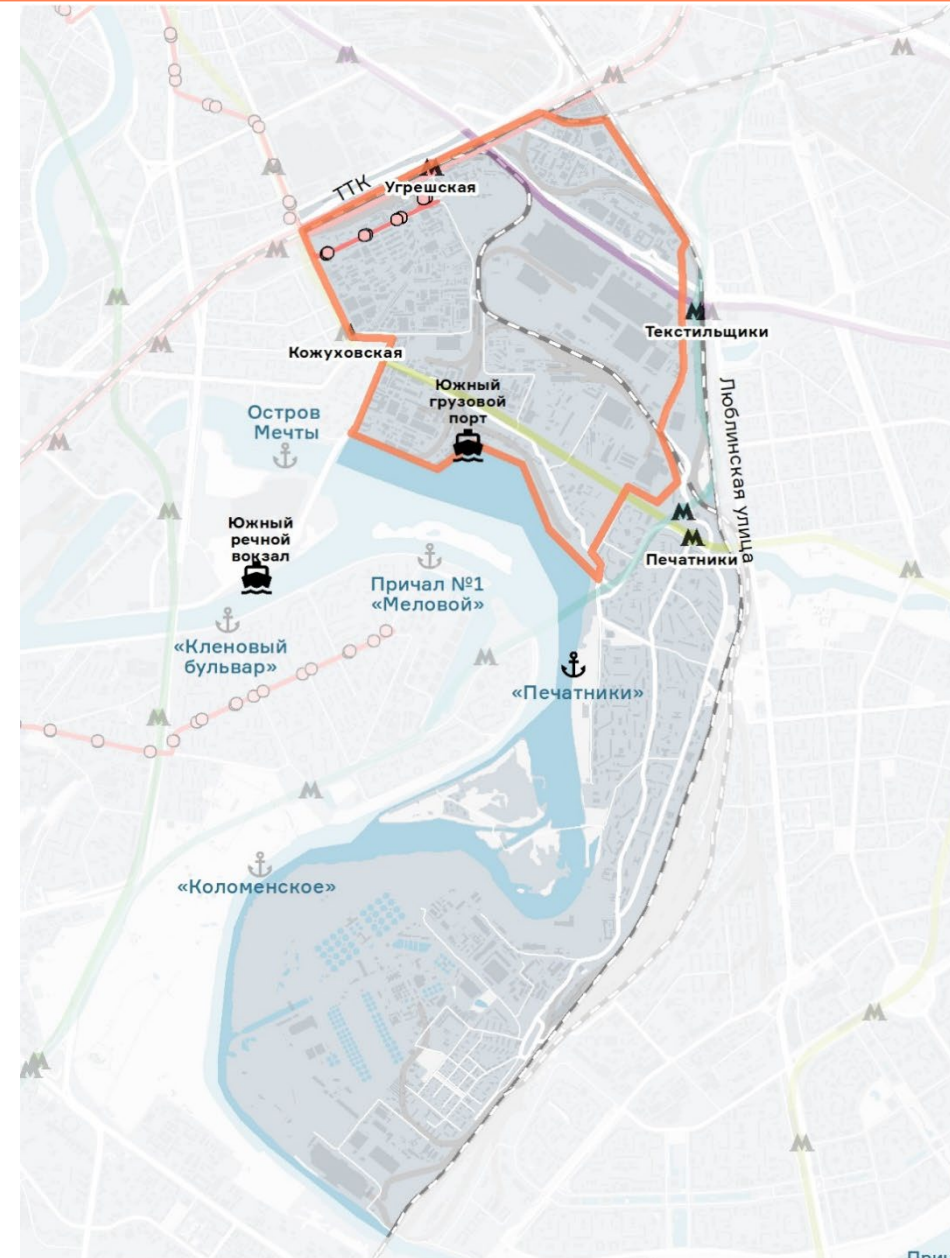
## РАЙОН ПЕЧАТНИКИ



**85 тыс. чел.**

Население района Печатники

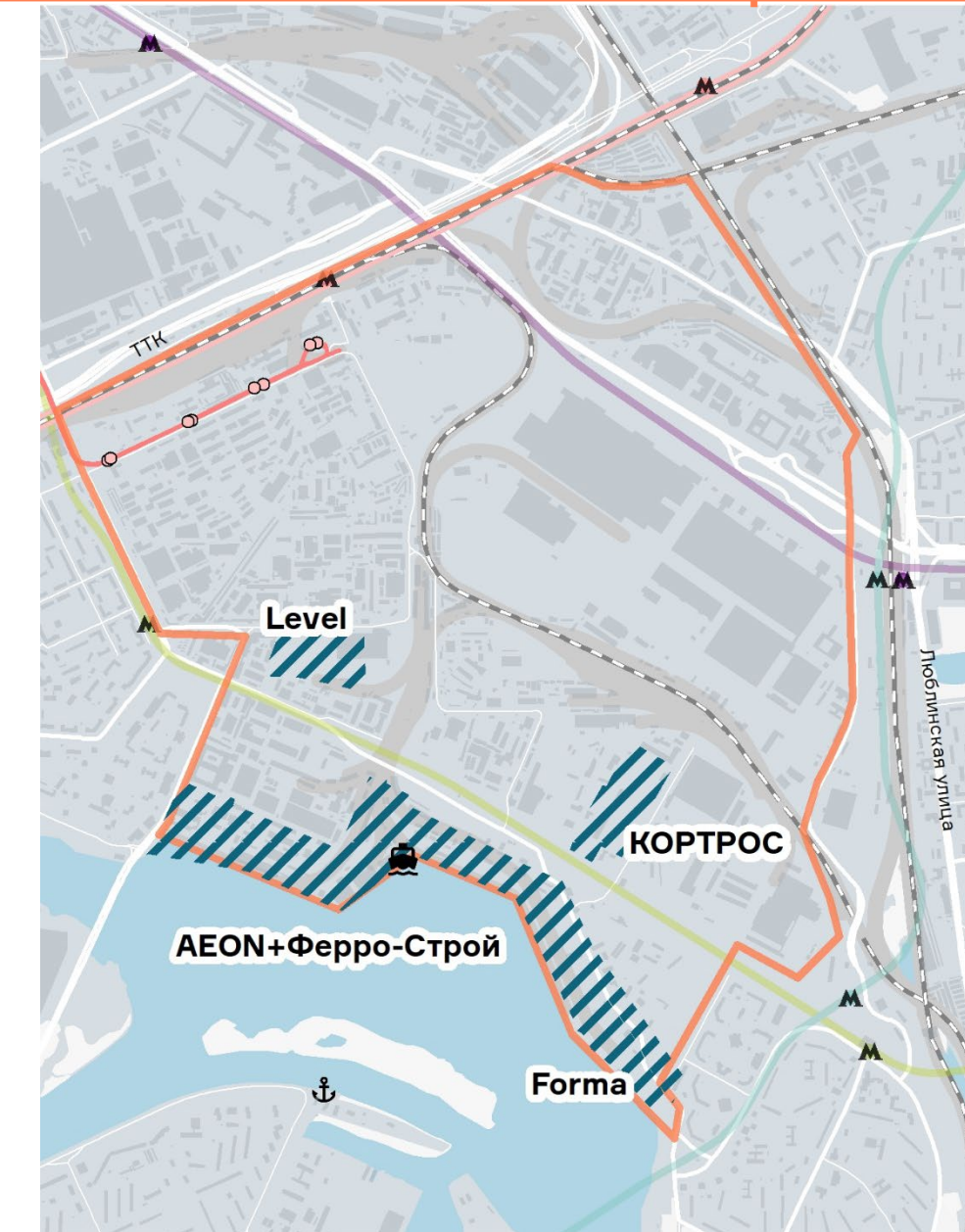
## ПРОМЗОНА «ЮЖНЫЙ ПОРТ»



**644 га (35%  $S_{p-на}$ )**

Площадь производственной зоны «Южный порт»

## ТЕРРИТОРИЯ РЕОРГАНИЗАЦИИ

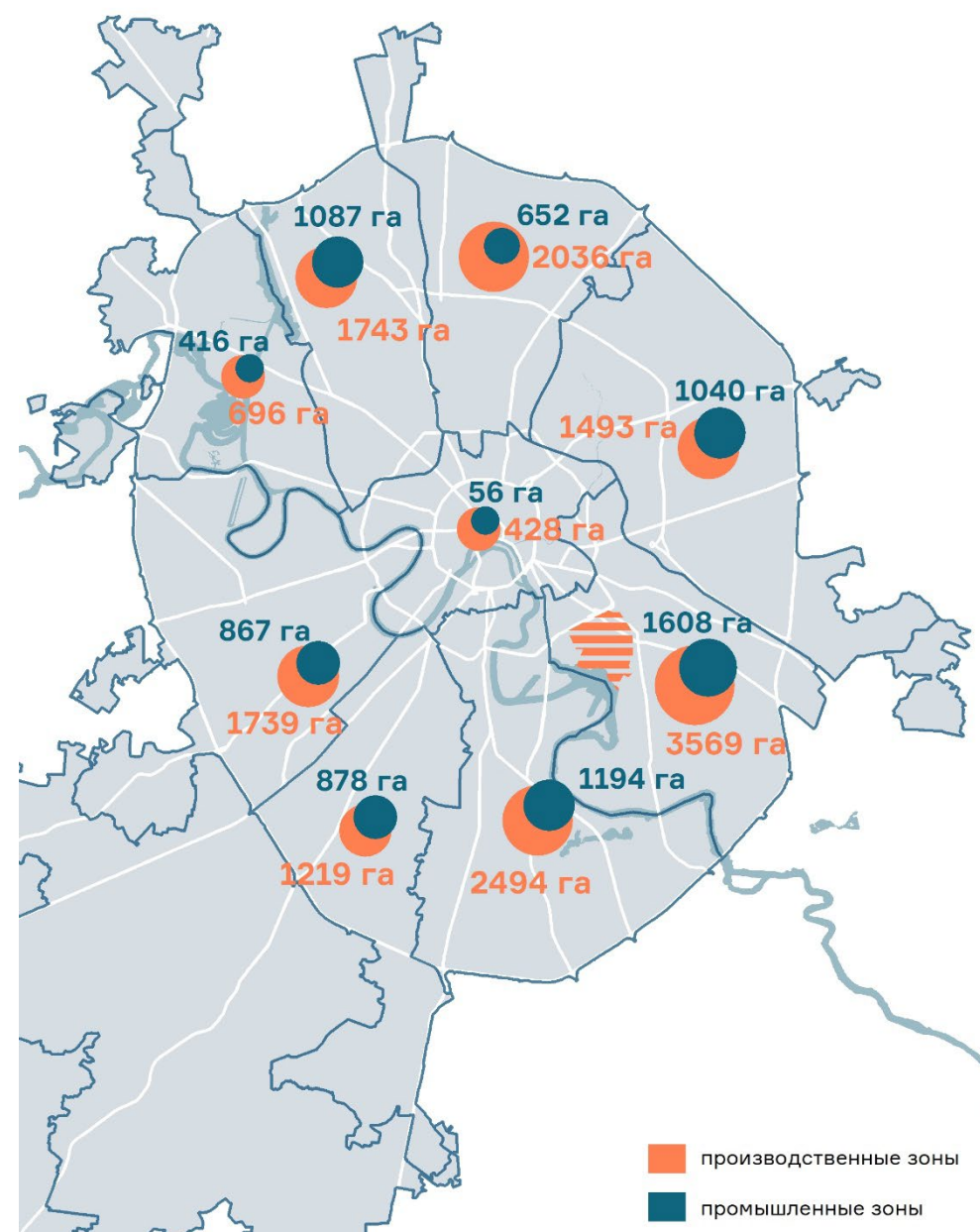


**≈55 га (>210 га ППТ)**

Площадь реорганизации «Южный порт»

# СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ РАЗВИТИЯ ГОРОДА

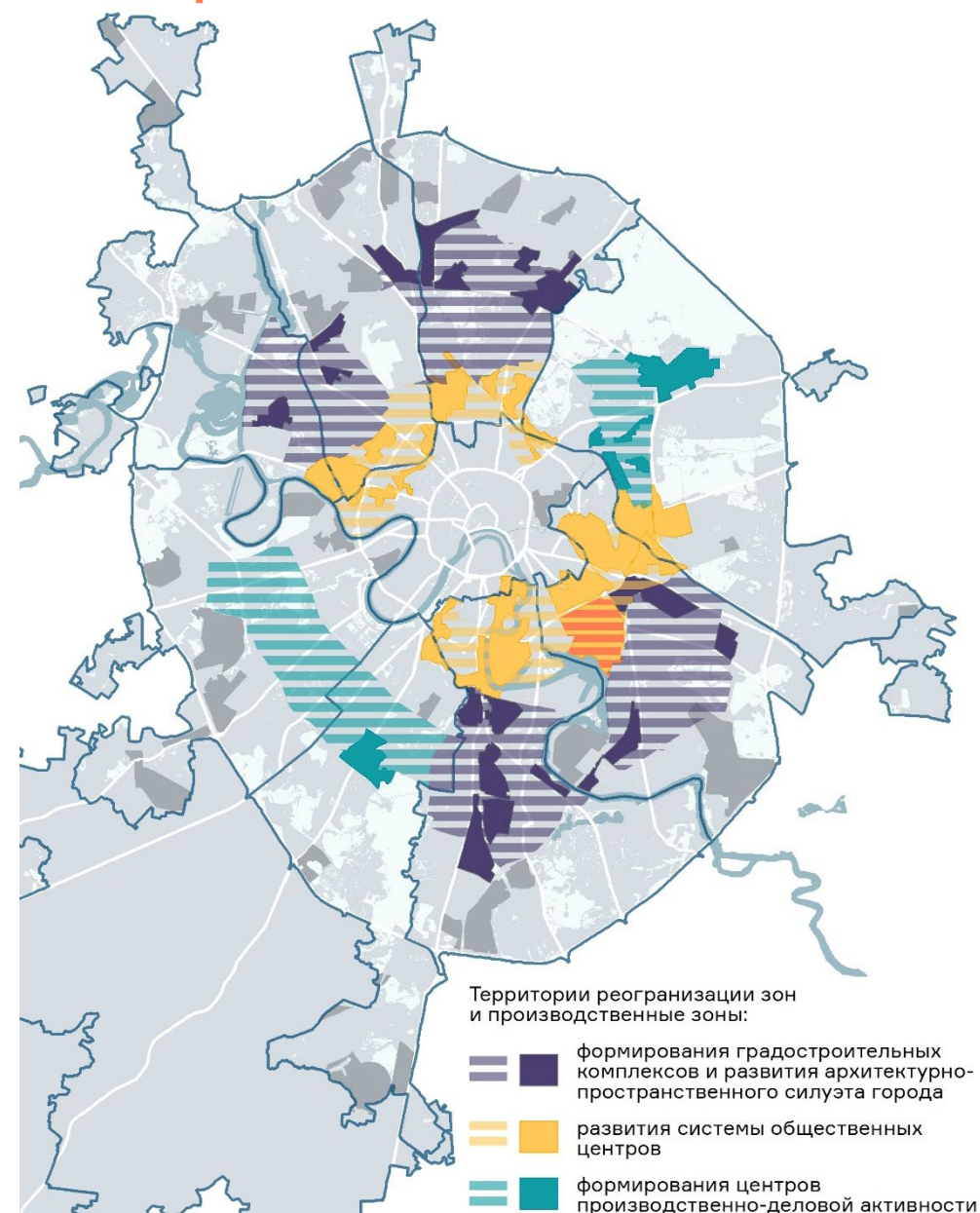
## РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЗОН



**17%**

Территории «старой» Москвы занимают промзоны

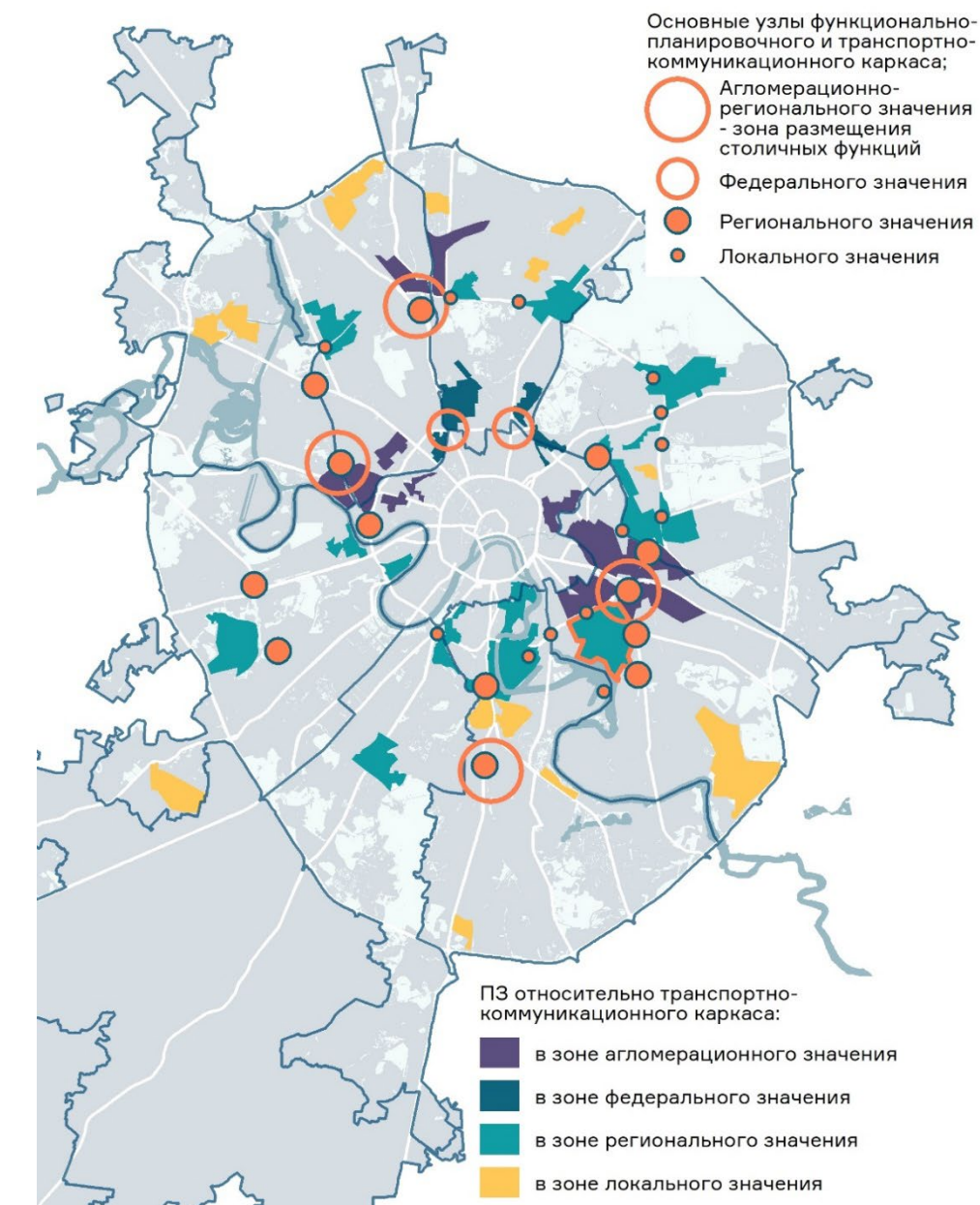
## ПОЛИЦЕНТРИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ



**4887 га**

Площадь территорий в зоне развития системы общественных центров

## РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОГО КАРКАСА



**26 ТПУ** (из них 16 на БКЛ)

Строится в Москве

# ВЫВОДЫ

## ПОЛИЦЕНТРИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

- В материалах Генеральных планов Москвы разных лет (1971, 2010) содержатся предложения по созданию полицентрической структуры города с формированием городских и районных центров. Один из таких центров агломерационно-регионального значения предполагался к развитию в районе промзоны «Южный порт» на территориях, прилегающих к Волгоградскому проспекту.
- 15 марта 2017 года приняты поправки в столичный закон от 5 мая 2010 года №17 «О Генеральном плане города Москвы», обеспечивающие развитие присоединенных территорий на период до 2035 года. Генеральным планом Москвы до 2035 года территория промзоны «Южный порт» отнесена к «Зоне развития системы общественных центров, обеспечивающих обслуживание жителей и работающих в срединной и периферийной частей города» и, частично, к «Зоне формирования центров производственно-деловой активности с внедрением деловых, научных функций и инновационных технологий и высвобождением части территорий под жилищное, общественное строительство и развитие рекреации».

## РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОГО КАРКАСА

- Среди основных мероприятий по развитию транспортного каркаса до 2035 года – строительство магистрали «Печатники-Братеево» от 3-го транспортного кольца до Люблинской ул.
- Формирование новой магистрали позволит создать новое радиальное направление от Третьего транспортного кольца до МКАД.
- На базе станции «Печатники» Большой кольцевой линии метро создан ТПУ, который объединяет 2 станции метро, железнодорожную платформу и автобусные маршруты.
- Общий пассажиропоток ТПУ за I квартал 2023 г. составил 4 млн пассажиров (прирост на 21% по сравнению с 2022 г. и на 27% по сравнению с 2021 г.).
- К 2024 году планируется построить станцию метро «Южный порт» Люблинско-Дмитровской линии.
- Предусмотрено развитие улично-дорожной сети от ТТК до Юго-Восточной хорды и магистрали Печатники-Братеево.
- 20 июня 2023 г. на Москве-реке открыт первый регулярный круглогодичный маршрут речного электротранспорта. Запуск регулярного маршрута «Печатники» – «Автозаводский мост» длиной 13 километров планируется открыть в четвертом квартале 2023 года. Им смогут активно пользоваться 700 тысяч человек.

## ПРОМЗОНА «ЮЖНЫЙ ПОРТ»

- Предложения по реорганизации и развитию производственных территорий города Москвы предусматривают как высвобождение части существующих территорий под другие виды использования, так и дифференцированные мероприятия по сохранению и размещению объектов науки и инновационной инфраструктуры, объектов общественно-производственного назначения.
- Интеграция общественно-деловых функций реализуется в границах территорий, прилегающих к урбанизированному городскому каркасу таких производственных зон, как «Фили», «Магистральные улицы», «Силикатные улицы», «Октябрьское поле», «Автомоторная», «Алтуфьевское шоссе», «Северянин», «Калошино», «Волгоградский проспект», «Серп и Молот», «Соколиная гора», «Прожектор», «Карачарова», «ЗИЛ», а также «Южный порт».
- Промзона «Южный порт» является крупнейшей (644 га) по сравнению с мегапроектами редувелопмента на территориях «Серп и Молот» (571 га) и «ЗИЛ» (360 га).
- В рамках механизма КРТ (комплексного развития территории) в границах промзоны «Южный порт» выделено 4 участка КРТ общей площадью 112 га (17% от площади промзоны), предполагающих общий объем застройки 2500 тыс. кв. м.



# ОСОБЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

## ОСОБЕННОСТИ СПЕЦИАЛИЗАЦИИ



- Территория промзоны "Южный порт"
- Территории проектов
- Бизнес-площадки под аренду
- Парковки
- Пустующие и неэффективно используемые территории
- Коммунальные зоны и зоны линейных объектов

### Компании:

- по производству и продаже специального оборудования
- по производству и сбыту строительных материалов
- предоставляющие услуги типографии и печати
- по ремонту автомобилей и продаже запчастей
- по производству и продаже электротехники

## 24%

Пустующие территории

## 22%

Существующая застройка

## 5%

Парковки

## 23-86%

Территории расположено в зонах с особыми условиями использования (по данным ПКК/(по данным ГИС ОГД, включая водоохранные зоны и ориентировочные зоны СЗЗ)

## 25%

От всех резидентов территории занимают предприятия по ремонту и продаже автомобилей

## 14%

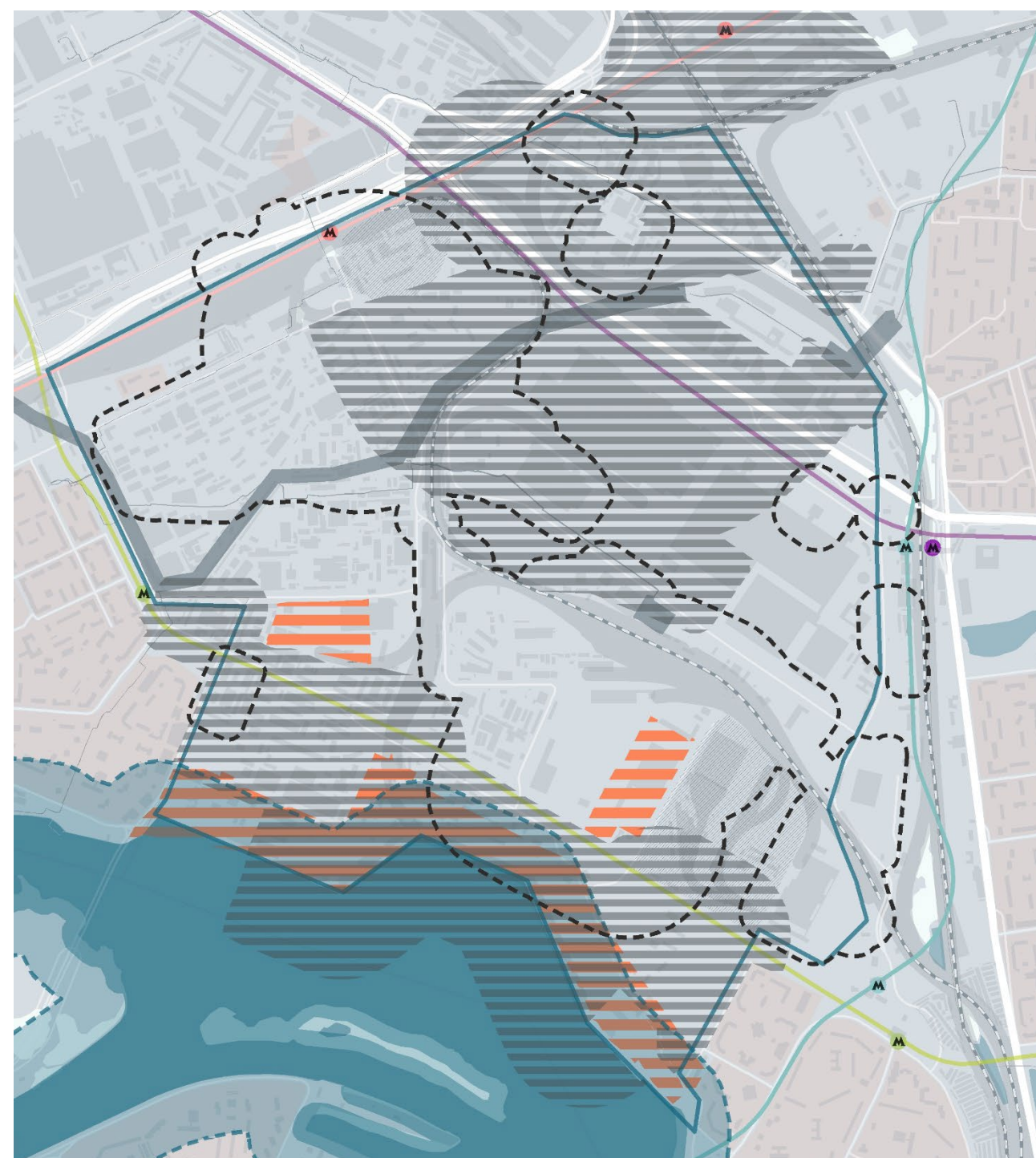
От всех резидентов территории занимают предприятия по продаже специализированного оборудования

- Промзона «Южный порт» состоит из двух крупных локаций – это территория Южного речного порта, территория автозавода и прочих предприятий, многие из которых сдают пространства в аренду.
- Среди крупных резидентов: Завод «Москвич», ОЭЗ «Технополис Москва», Завод «Мосспецжелезобетон», Завод деревоизделий, Автокомбинат № 5, Электродепо «Печатники», ГБУ «Доринвест», ГУП «Мосгортранс», Деловой центр «Южный порт», Бизнес-квартал IQ-Park.
- Порт имеет длину 2 178 м и разбит на 17 специализированных причалов. Один из них – единственный в Москве, дающий возможность принимать и отправлять грузы по реке весом до 400 тонн.
- IQ-park - крупнейший бизнес-центр класса «В». Его структуру составляют 140 зданий общей площадью 210 000 кв.м, которые имеют основное назначение офисных и складских. Среди резидентов: Пенсионный фонд Российской Федерации, логистическая компания «DHL», Медицинская клиника НАКФФ, компания «RENAU» и др.
- Бизнес-центр «Южный Порт» входит в пул крупнейших объектов коммерческой недвижимости Москвы. Это комплекс офисных зданий класса В+, в котором размещаются такие компании как: Росгосстрах, Фонд социального страхования, ВТБ Лизинг, ВТБ Страхование, VIM Airlines, Celebrities.FM и др.

Источники данных: Электронный справочник «ДубльГИС» // URL: <https://2gis.ru/moscow/> / Бизнес Центр Южный порт // URL: <https://www.yujny-port.ru/арендаторы/> / Бизнес квартал «IQ-Park» // URL: <http://iqpark-msk.ru/>

# ОСОБЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

## ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ГИС ОГД)



- Территория промзоны "Южный порт"
- Территории проектов
- ЗОУИТ\*:
- расчетные СЗЗ
- установленные СЗЗ
- ориентировочные СЗЗ
- прибрежная защитная полоса
- водоохранная зона
- охранная зона инженерных коммуникаций

**331 га**

Общая площадь ориентировочных СЗЗ

**86%**

Территории расположено в зонах с особыми условиями использования

\* - согласно данным ГИС ОГД

## ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ПКК)



- Территория промзоны "Южный порт"
- Территории проектов
- ЗОУИТ\*:
- СЗЗ
- охранная зона инженерных коммуникаций
- зоны охраны объекта культурного наследия

**23%**

Территории расположено в зонах с особыми условиями использования

\* - согласно данным ПКК

Источники данных: Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности // URL: <https://gisogd.mos.ru/home/> / Публичная кадастровая карта // URL: <https://pkk.rosreestr.ru/>

# ВЫВОДЫ

## ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- В границы зон с особыми условиями использования территории реорганизации (согласно данным Публичной кадастровой карты, ПКК) включены:
  - зоны затопления поверхностными водами, определённые в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов;
  - санитарно-защитная зона реконструируемого предприятия ЗАО «СВЯЗЬСТРОЙДЕТАЛЬ» по адресу: 115088, г. Москва, Южнопортовая улица, д. 7а, 9а;
  - санитарно-защитная зона Филиала №3 АО «Первый автокомбинат» имени Г.Л. Краузе;
  - охранный зона ЛЭП 110 кВ «ТЭЦ 8-Чагино, Чагино-Новоспасская»;
  - зоны охраны объектов культурного наследия - «Московская Окружная железная дорога, 1903-1908 гг., архитектор А.Н.Померанцев, инженеры Л.Д.Проскуряков, С.Д.Карейша, П.Я.Каменцев, П.И. Рашевский», «Станция «Угрешская», 1903-1908 гг., архитектор А.Н.Померанцев, инженеры С.Д.Карейша, П.И.Рашевский, Л.Д.».

- В границы зон с особыми условиями использования территории реорганизации (согласно данным Геоинформационной системы обеспечения градостроительной деятельности, ГИС ОГД) включены:
  - санитарно-защитная зона ЗАО «РЕНО РОССИЯ» от № 64-РС33;
  - санитарно-защитная зона от 11.11.2020 № 208-РС33 (ООО «МСК-НТ»);
  - прибрежная защитная полоса;
  - водоохранная зона.

**86%**

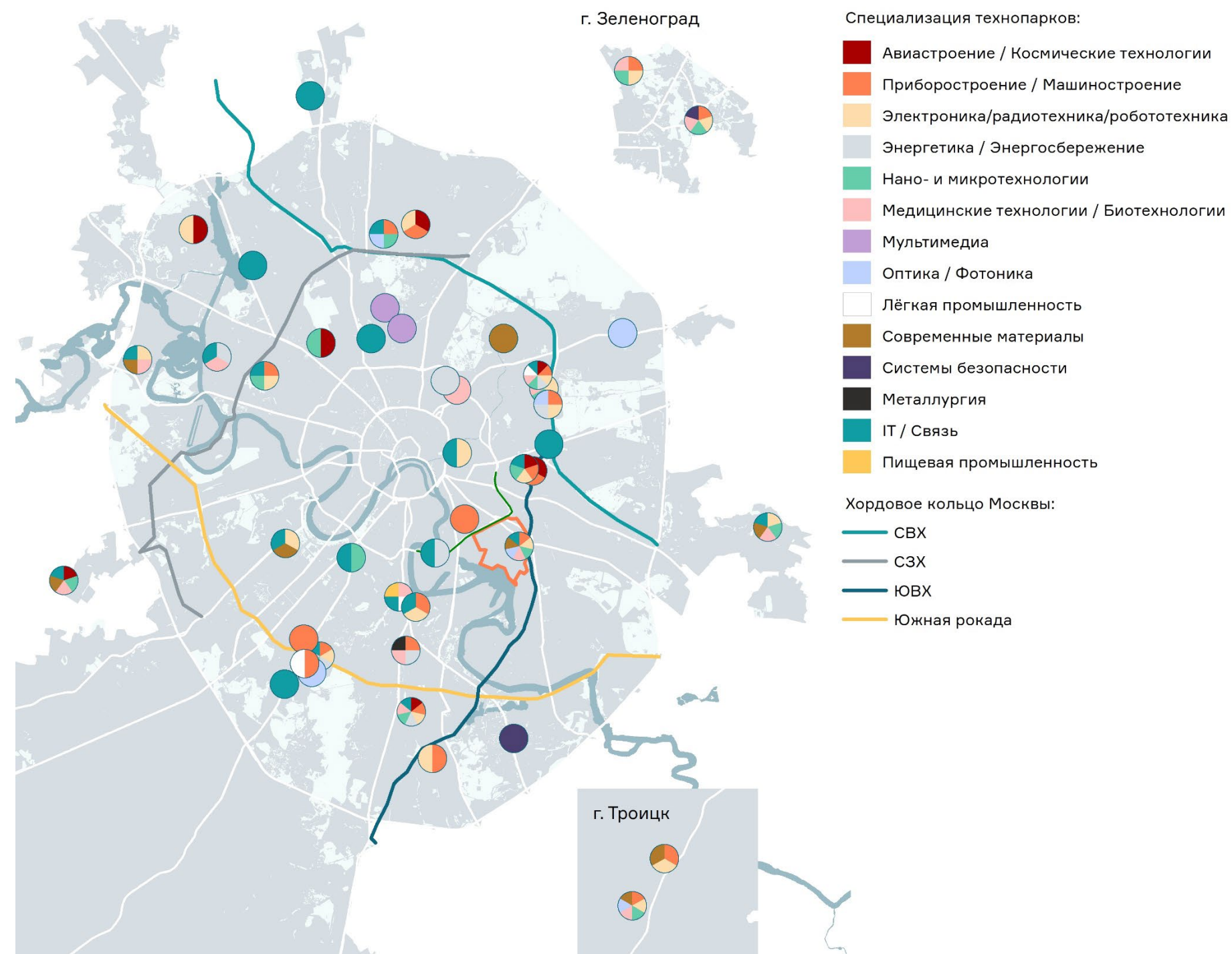
Территории расположено в зонах с особыми условиями использования (с максимальным учётом всех ограничений)

**54%**

Территории расположено в зонах с особыми условиями использования (без учёта ориентировочных СЗЗ)

# ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

## ОЭЗ «ТЕХНОПОЛИС»



43

Технопарка  
на территории Москвы

32,4 га

Общая площадь ОЭЗ  
«Технополис Москва»

27

Из них с многофункциональной  
специализацией (аналогично  
ОЭЗ «Технополис Москва»)

47

Число резидентов ОЭЗ  
«Технополис Москва»

13

Из них тяготеют к хордовому  
кольцу Москвы (аналогично  
ОЭЗ «Технополис Москва»)

41,4 га

Общая площадь площадок  
формата «brownfield» ОЭЗ  
«Технополис Москва»

- Площадка «Печатники» вошла в состав ОЭЗ «Технополис Москва» в апреле 2017 года. Сегодня здесь работают более 130 компаний. В ближайшие десять лет «Печатники» планируется расширить более чем в два раза, до 77 га с размещением высокотехнологичных предприятий.
- Концепция развития ОЭЗ «Технополис Москва» предусматривает создание новых производственных и конструкторских пространств, а также вспомогательной общественной инфраструктуры. Это позволит органично включить площадку в застройку района «Южный порт» и сделать эту часть более привлекательной для будущих инвесторов.
- Компании, которые разместятся на площадке «Печатники», будут вести инновационную деятельность по нескольким направлениям: машиностроение и автомобилестроение, микроэлектроника и фармацевтика, создание новых материалов и развитие аддитивных технологий.
- Площадка «Печатники» станет базовой для развития Московского межотраслевого кластера автомобилестроения, который уже объединил более 45 компаний – производителей автомобилей, микроэлектроники, композитных материалов и зарядных станций.
- Градостроительное решение обновленной площадки «Печатники» предусматривает экологичные решения с вертикальным озеленением и созданием скверов.

Источники данных: ОЭЗ «Технополис Москва» // URL: <https://technomoscow.ru/> Инвестиционный портал Правительства Москвы // URL: <https://investmoscow.ru/business/technoparks>

# ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ И ВОДНЫЙ КАРКАСЫ

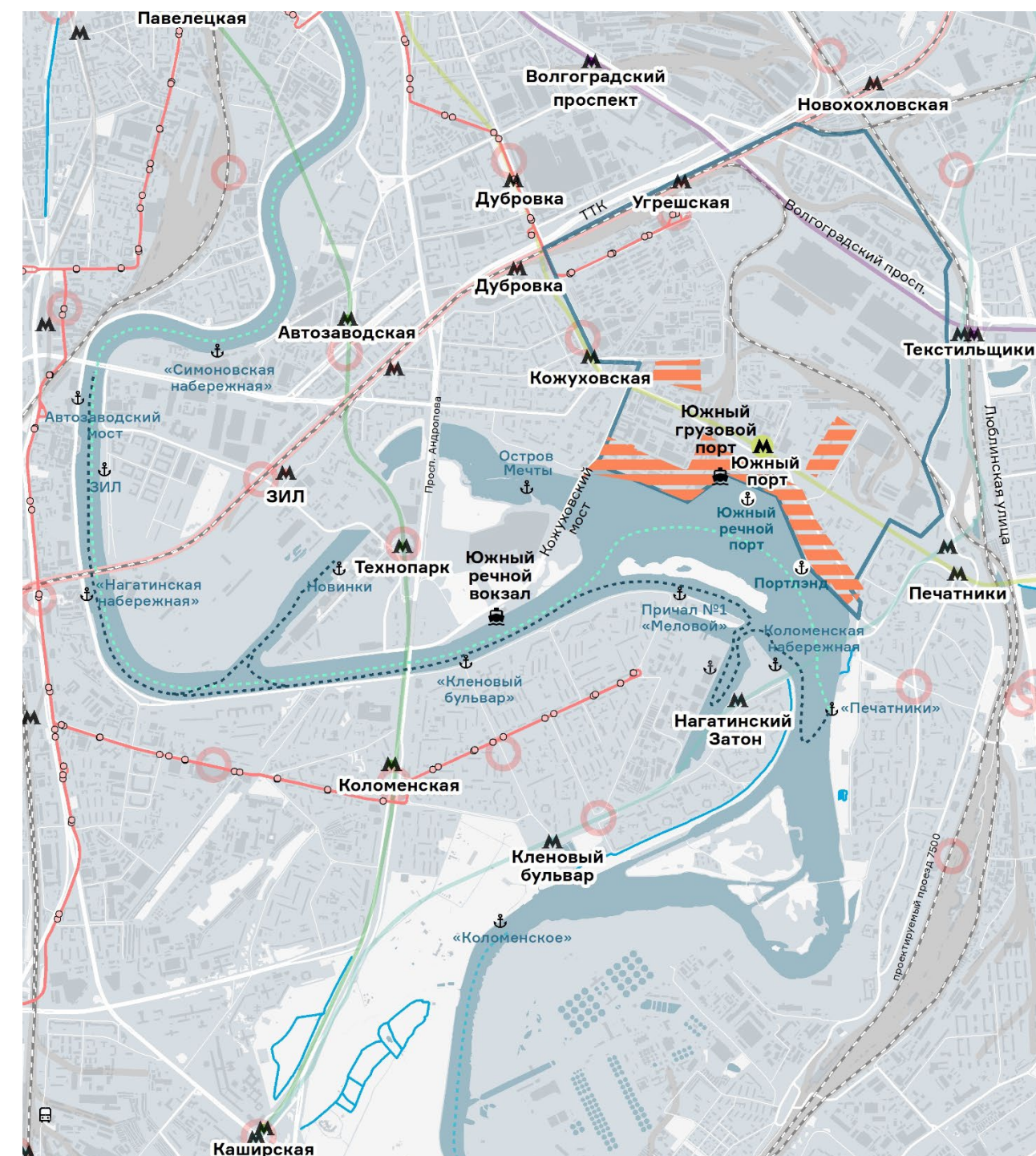
## БЛАГОУСТРОЙСТВО НАБЕРЕЖНЫХ МОСКВЫ-РЕКИ



- Территория промзоны "Южный порт"
  - Территории проектов
  - Бизнес-площадки под аренду
  - Парковки
  - Пустующие и неэффективно используемые территории
  - Коммунальные зоны и зоны линейных объектов
- Компании:
- по производству и продаже специального оборудования
  - по производству и сбыту строительных материалов
  - предоставляющие услуги типографии и печати
  - по ремонту автомобилей и продаже запчастей
  - по производству и продаже электротехники

(без Кожуховского затона)

## РАЗВИТИЕ РЕЧНОГО ТРАНСПОРТА



- Территория промзоны "Южный порт"
  - Территории проектов
- Железнодорожный транспорт:
- Станции метро
  - Остановки трамваев
  - Трамвайные пути
  - Железные дороги
  - МЦК
  - Линии метро
- Водный транспорт:
- Порты
  - Причалы
- Транспортные электромаршруты:
- Автозаводский мост - Печатники
- Прогулочные маршруты:
- Коломенский
  - Южный
  - Велосипедные дорожки
- Планируемая инфраструктура:
- Причалы
  - Станции метро

# ВЫВОДЫ

## ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ И ВОДНЫЙ КАРКАСЫ

- Река Москва вместе с притоками является важным элементом природно-рекреационного каркаса, обеспечивая его целостность и связанность, в т.ч. с ландшафтами Подмосковья.
- Начиная с 2012 года в городе началась системная работа по реорганизации набережных в целях повышения качества городской среды и создания условий для отдыха горожан и гостей столицы. В рамках государственной программы города Москвы «Развитие индустрии отдыха и туризма на 2012–2018 годы», утверждённой постановлением Правительства Москвы от 07.10.2011 № 476-ПП, за 11 лет приведено в порядок более 80 км прибрежных территорий (на 33% больше благоустроенных набережных).
- Ширина реки в районе реорганизации составляет 680 метров, а глубина – 4 метра, что позволяет максимально раскрыть природные видовые характеристики и использовать реку для судоходства.

- В 2014 году Правительством Москвы было принято решение «открыть городу» Москву-реку. По итогам проведённого международного конкурса на разработку единого проекта обустройства прибрежной территории Москвы-реки, решения, принятые в Концепции победителя конкурса – Архитектурного бюро «Проект Меганом» одобрены Правительством Москвы как стратегический документ, предусматривающий благоустройство набережных и развитие прилегающих территорий, запуск речных экскурсионных маршрутов.
- Река Москва в черте города судоходна на 210 км от устья, до Рублёвской плотины. Навигация обычно продолжается с середины апреля до середины ноября. В границах Москвы расположено более 40 пассажирских причалов, внутригородское пассажирское движение по Москве-реке происходит на трёх независимых участках, только один из них (Новоспасский мост – Киевский вокзал) работает в течение всей навигации. Прогулочные теплоходы курсируют с середины апреля до второй половины октября.
- С 2022 г. В Москве реализуется проект по развитию речного транспорта, в рамках которого созданы новые маршруты, проводится подготовка к запуску регулярного речного транспорта на маршруте «Автозаводской мост» – «Печатники», открыт Южный речной вокзал, расширивший географию направлений речных круизов.

- Стратегия развития территорий, прилегающих к Москве-реке, включает следующие градостроительные принципы:
- Связанность территории
  - обеспечение непрерывной продольной связи;
  - связь с городскими достопримечательностями;
  - связь общественных пространств между собой;
  - интеграция прилегающих территорий.
- Проницаемость территории
  - вертикальные связи;
  - общественные пространства и объекты;
  - пешеходные маршруты;
  - обеспечение передвижения маломобильных групп населения.
- Доступность территории
  - формирование поперечных связей;
  - реорганизация заброшенных территорий;
  - обслуживание развития общественного транспорта;
  - формирование системы навигации и информирования.

**>200 км**

Общая длина Москвы-реки с заливами и затонами

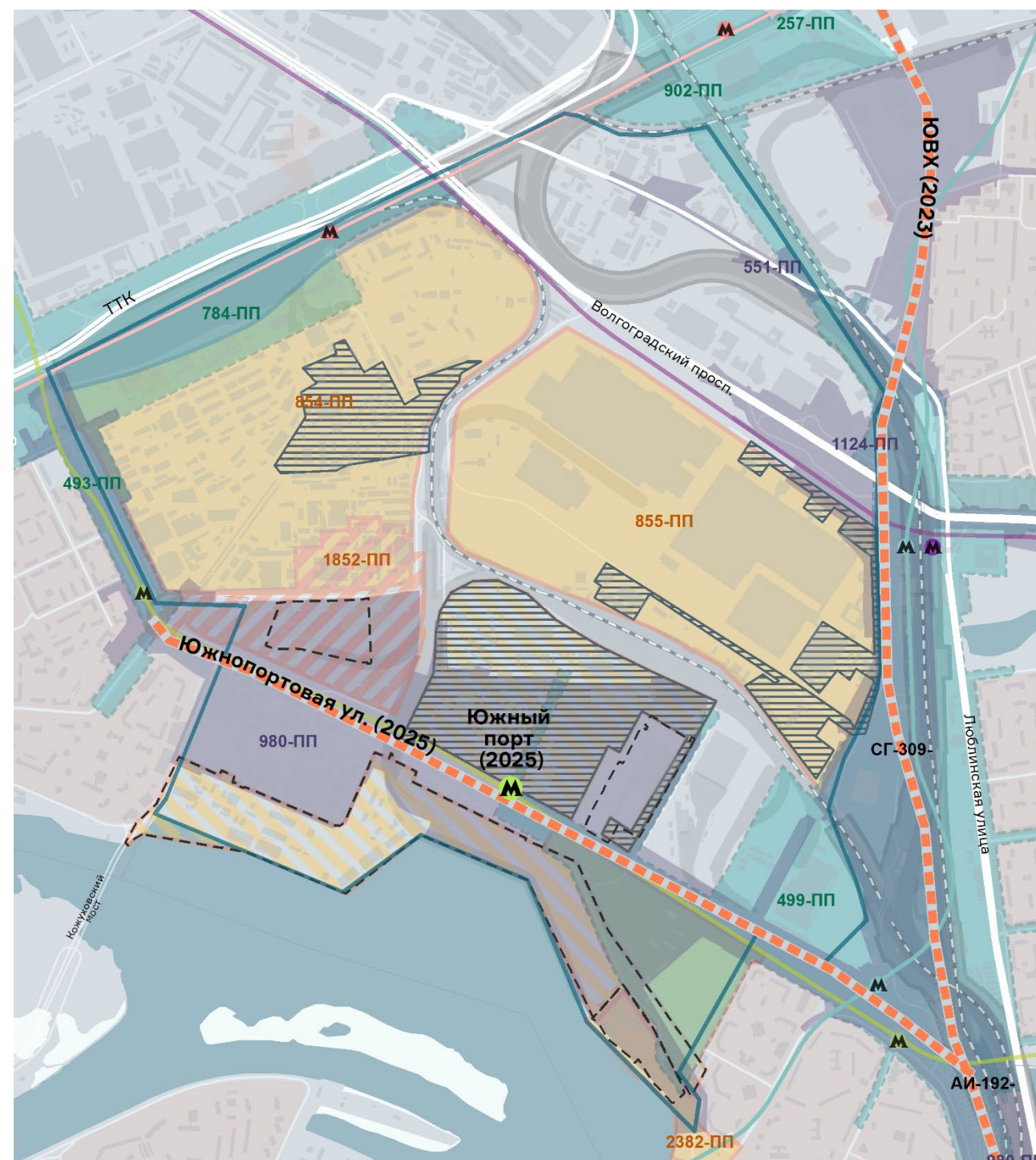
**80 км**

Общая длина фарватера Москвы-реки от МКАД на севере до МКАД на юге

Источники данных: Альбом типовых решений благоустройства набережных // URL: <https://www.mos.ru/mka/documents/arkhiv-novostei/view/184502220/> СП. Набережные. Правила градостроительного проектирования // URL: <https://docs.cntd.ru/document/552304872/> Реконструкция набережных Москвы-реки // URL: <https://stroimsk.ru/road/riekonstrukttsiia-nabierieznykh-moskvy-rieki?from=cl>

# ТРАНСПОРТНЫЙ КАРКАС. ПЕРСПЕКТИВЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ

## ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ



- Территория промзоны "Южный порт"
- Территории проектов
- ППТ:
- ТПУ
- УДС
- ЖД инфраструктуры
- Размещения ОКС
- в разработке
- с изменением в ПЗЗ
- КРТ
- Новая транспортная инфраструктура:
- УДС
- M Станция метро

- Территория реорганизации включает 3 проекта планировки территории (далее – ППТ), предусматривающих строительство объектов общественно-производственного назначения: ППТ № 854-ПП и ППТ № 855-ПП от 18 декабря 2013 г., ППТ № 2382-ПП от 3 ноября 2022 г.
- Территория реорганизации включает 5 ППТ в области транспортной инфраструктуры, предусматривающих организацию улично-дорожной сети, строительство развязок, съездов, путепроводов, остановочных пунктов наземного пассажирского транспорта и пешеходных переходов: ППТ № 57-ПП от 17 февраля 2015 г., ППТ № 784-ПП от 25 ноября 2015 г., ППТ № 1124-ПП от 30 августа 2019 г., ППТ № 499-ПП от 28 апреля 2020 г., ППТ № 980-ПП от 2 июня 2022 г.

- Новая транспортная инфраструктура будущих резидентов территории реорганизации согласно ППТ включает:
  - улично-дорожную сеть – Юго-Восточная хорда (4 кв. 2023 г.), продление Южнопортовой ул. (после 2025 г.);
  - речной транспорт – реконструкция Южного речного вокзала (завершено), регулярный речной маршрут (запуск в 4 кв. 2023 г.);
  - метро – запуск БКЛ (завершено), строительство станции Южный речной порт (2025 г.).
- К 2025 г. «Южный порт» будет обеспечен собственными транспортными узлами. В отличие от других узлов в «Южном порту» появится причал для речных трамваев, который станет частью регулярного сообщения в Москве.
- Проблему транспортного обслуживания территории призваны решить магистраль «Печатники-Братеево» и Южный участок Московского скоростного диаметра.

**84%**

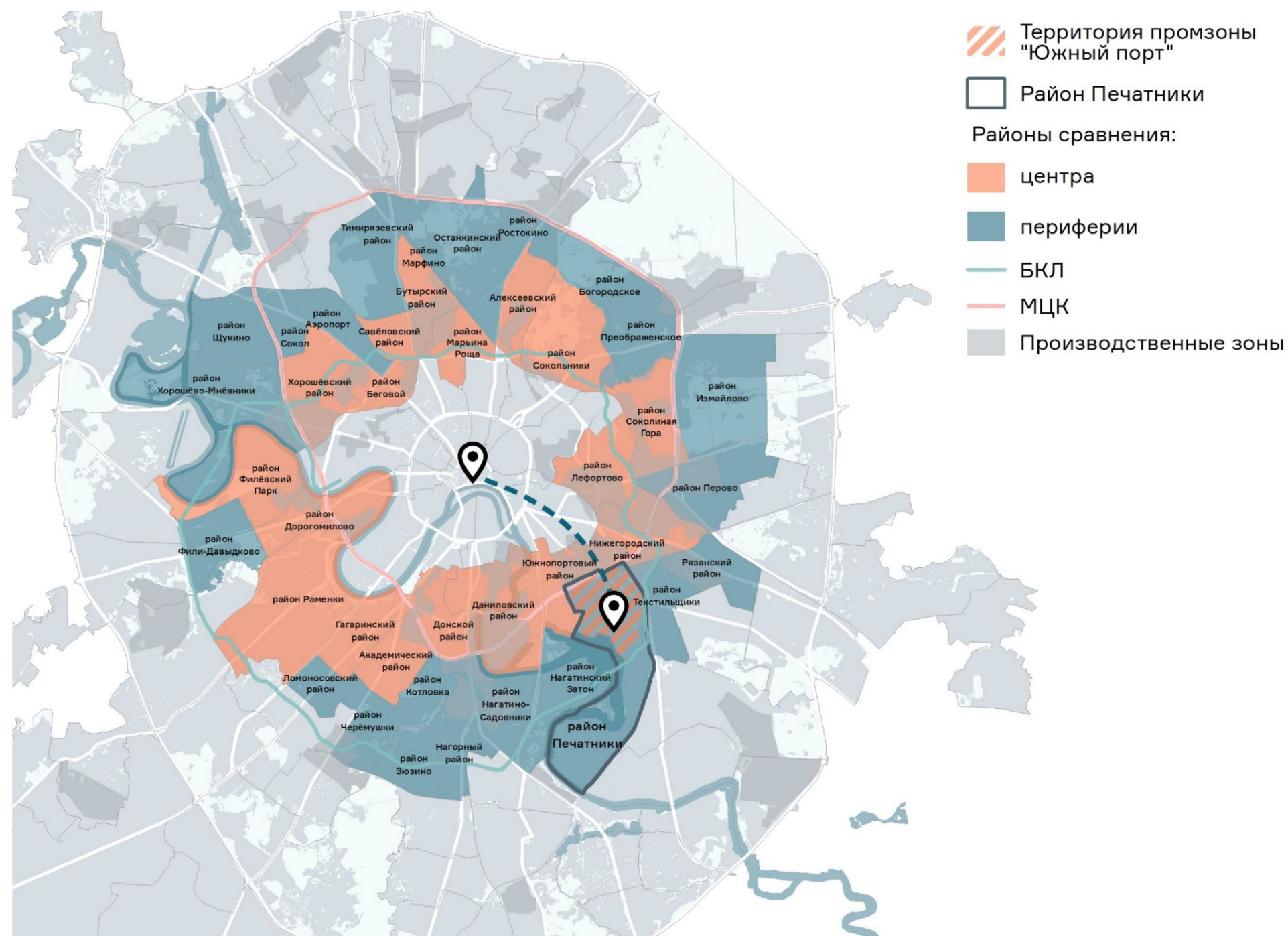
Общей площади производственной зоны подлежит реорганизации (согласно ППТ)

**>17%**

Общей площади реорганизации занимают площадки КРТ

# ЦЕНТР ПЕРИФЕРИИ? ПЕРИФЕРИЯ ЦЕНТРА?

## ТЕРРИТОРИЯ В КОНТЕКСТЕ ТРАНСПОРТНОГО КАРКАСА (БКЛ, МЦК)



**30 мин**

От центра города на личном автотранспорте

**60 мин**

От центра города на общественном транспорте

**8 км**

От Московского Кремля

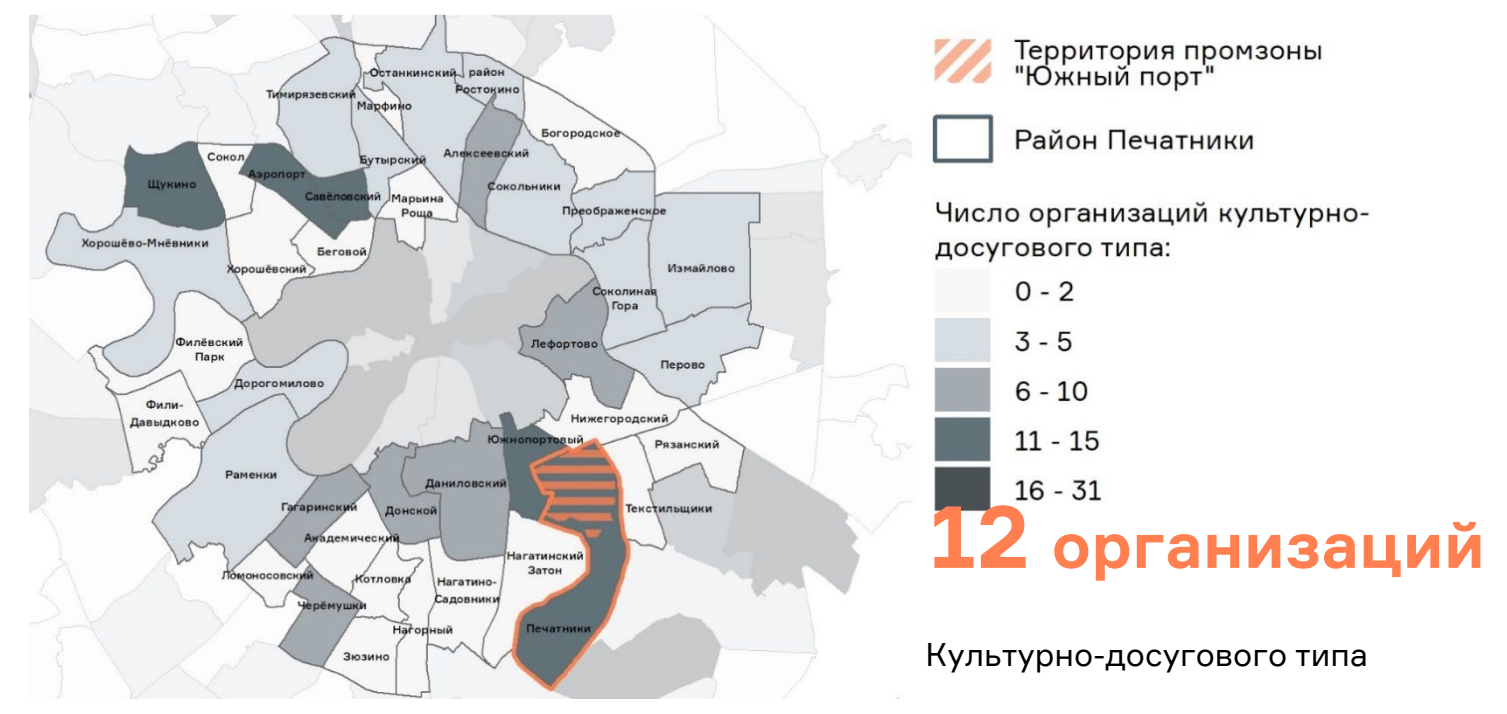
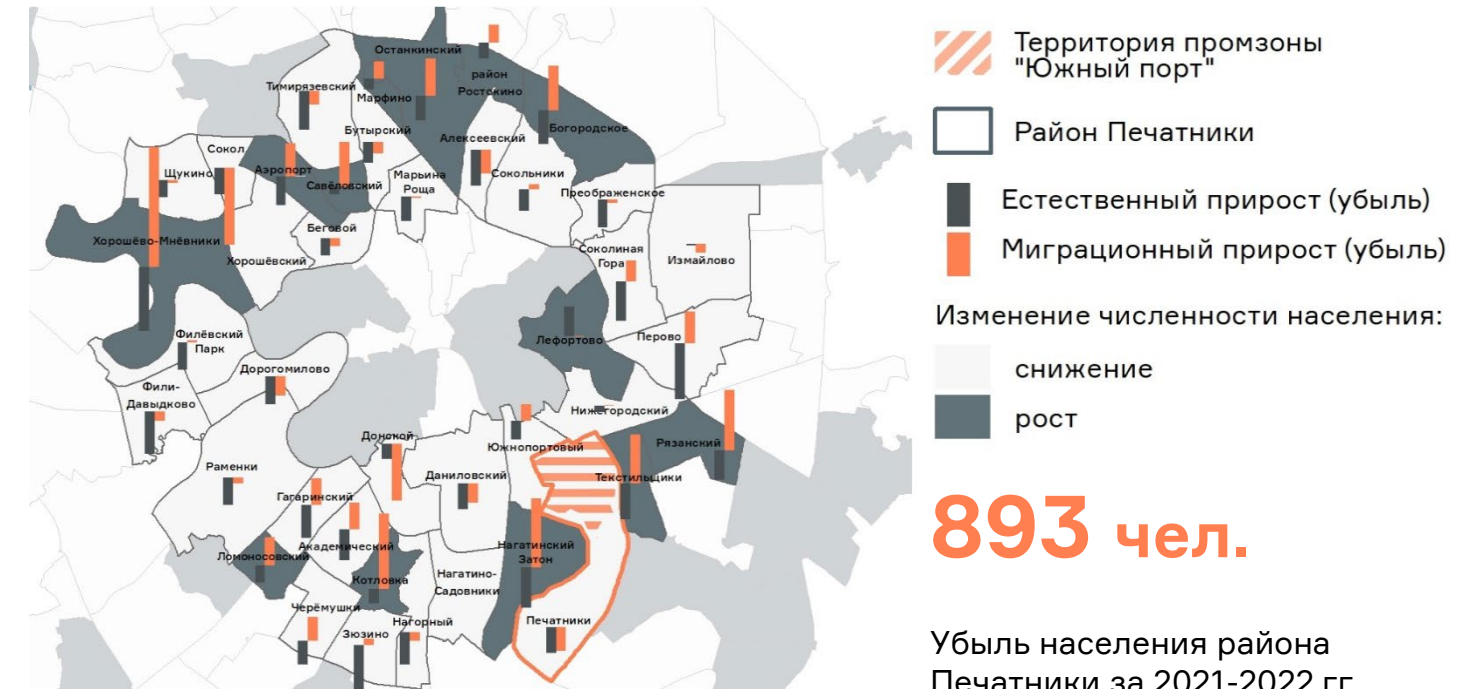
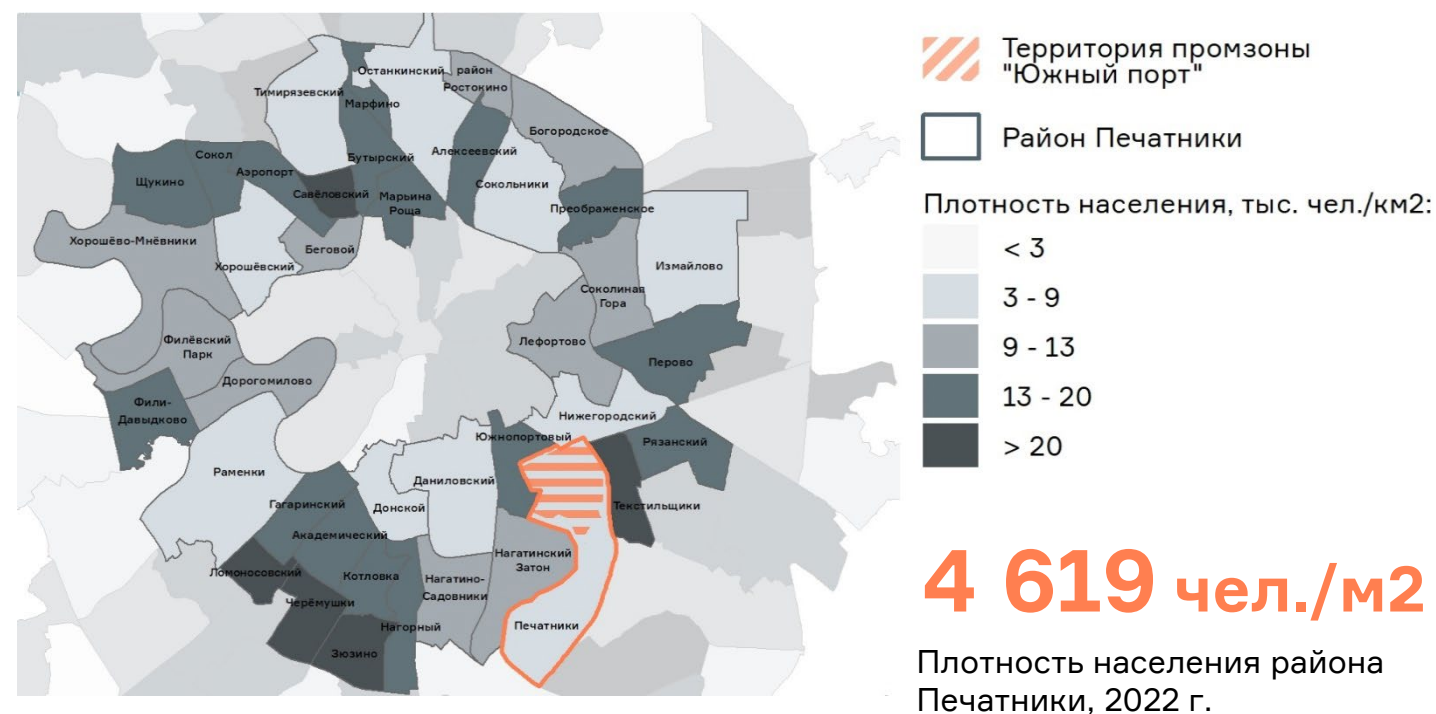
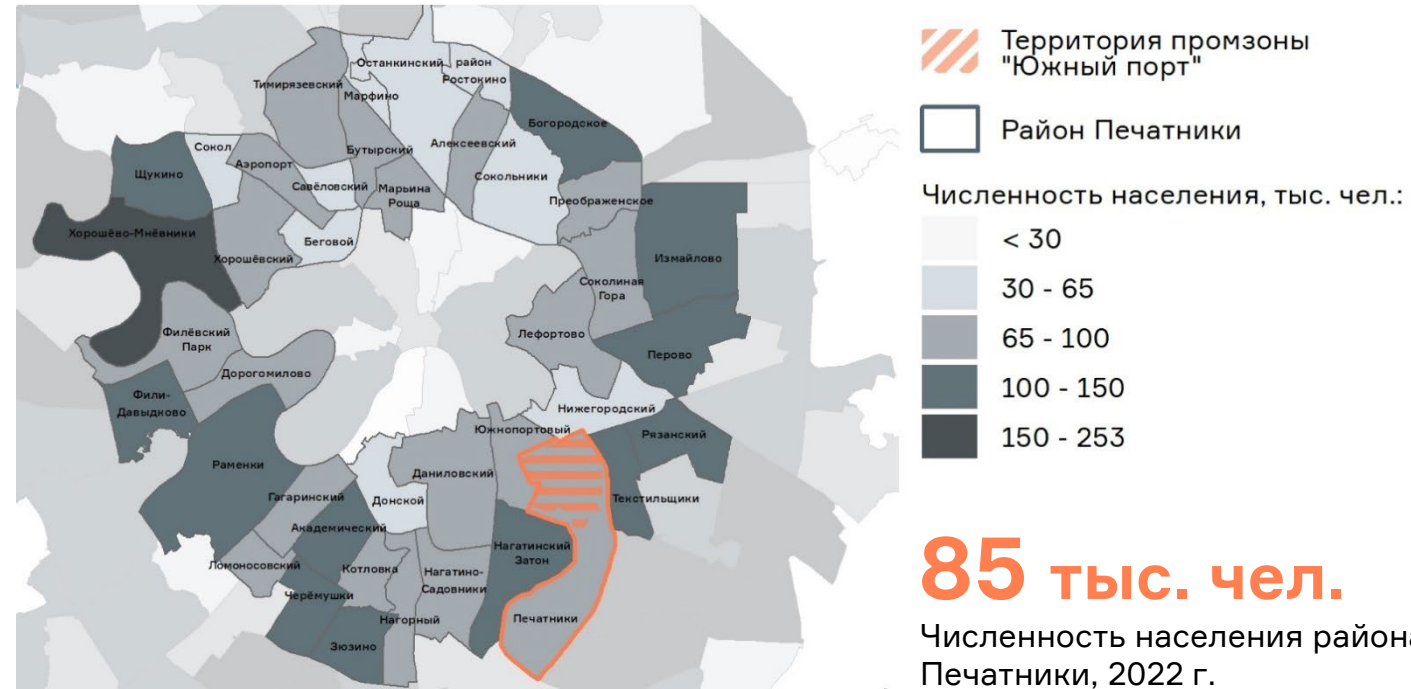
**10 км**

От МКАД



# РАЙОНЫ СРЕДИННОГО ПОЯСА

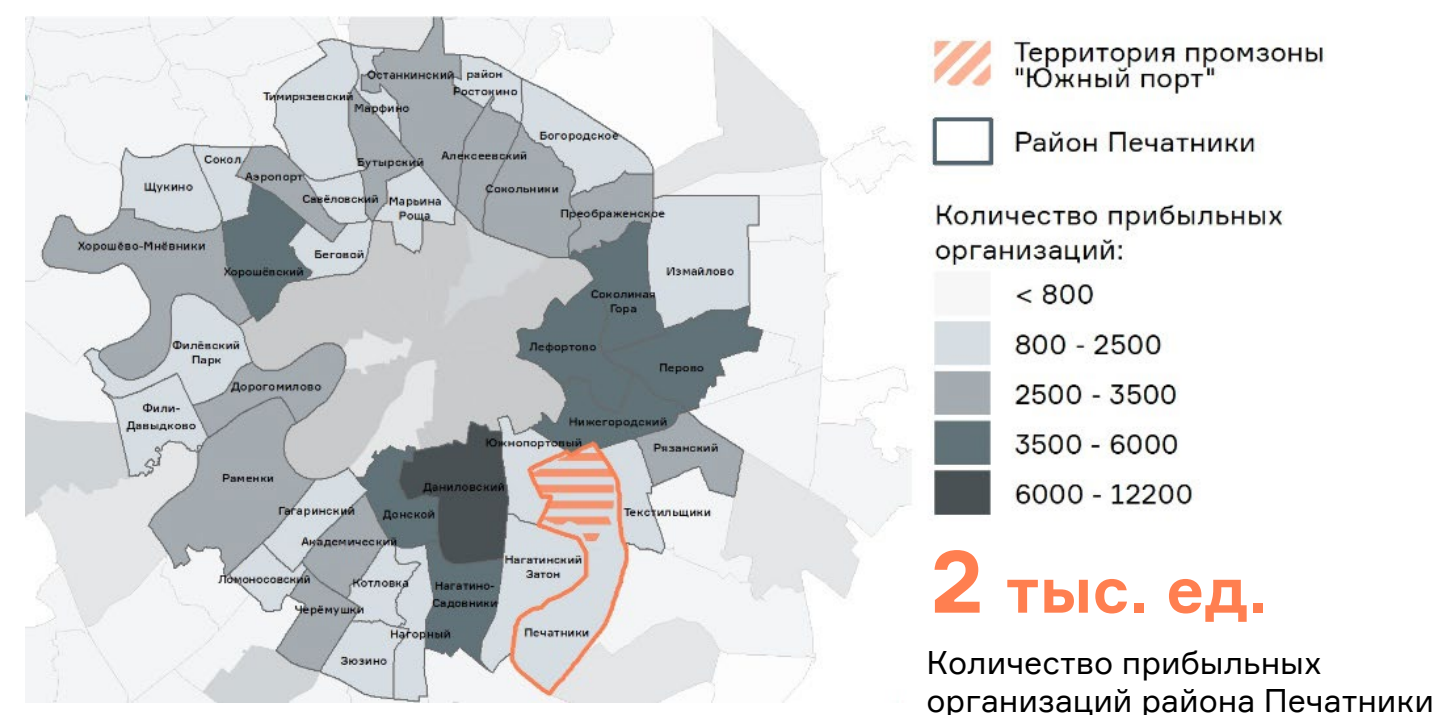
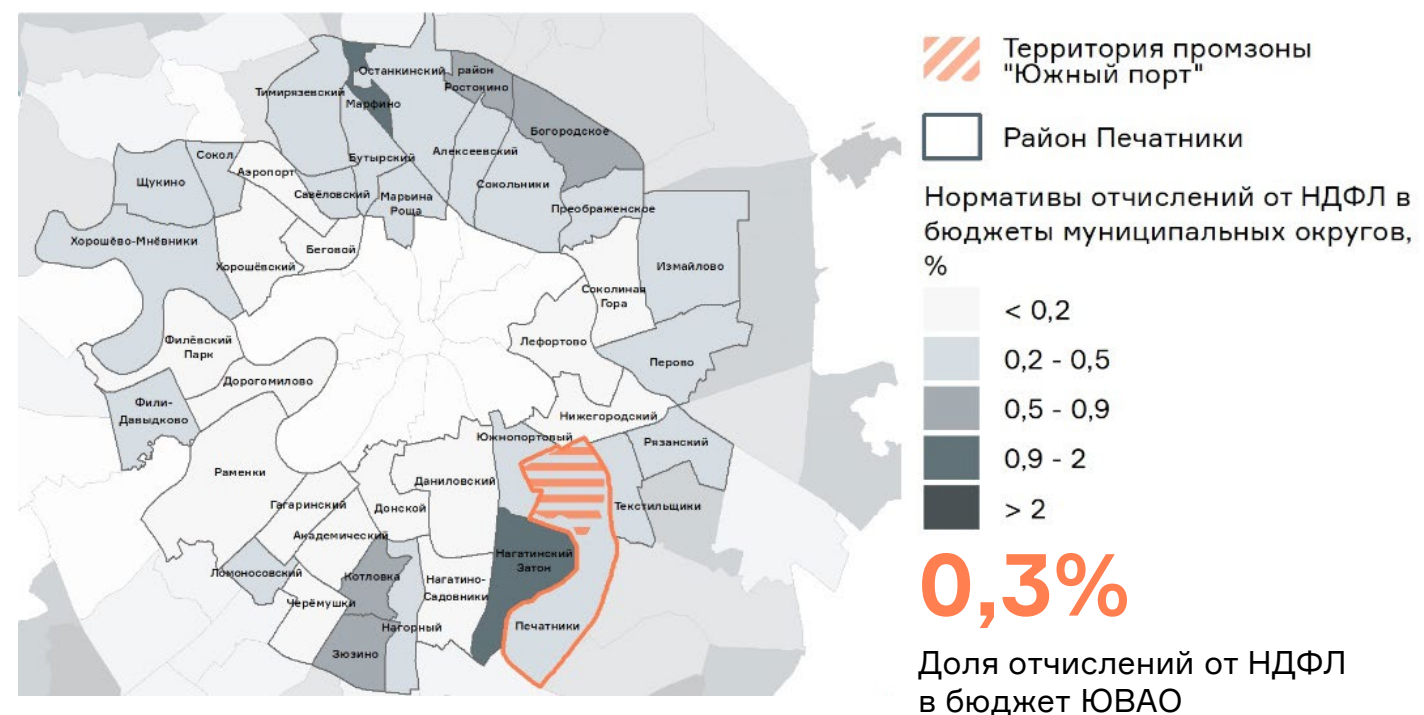
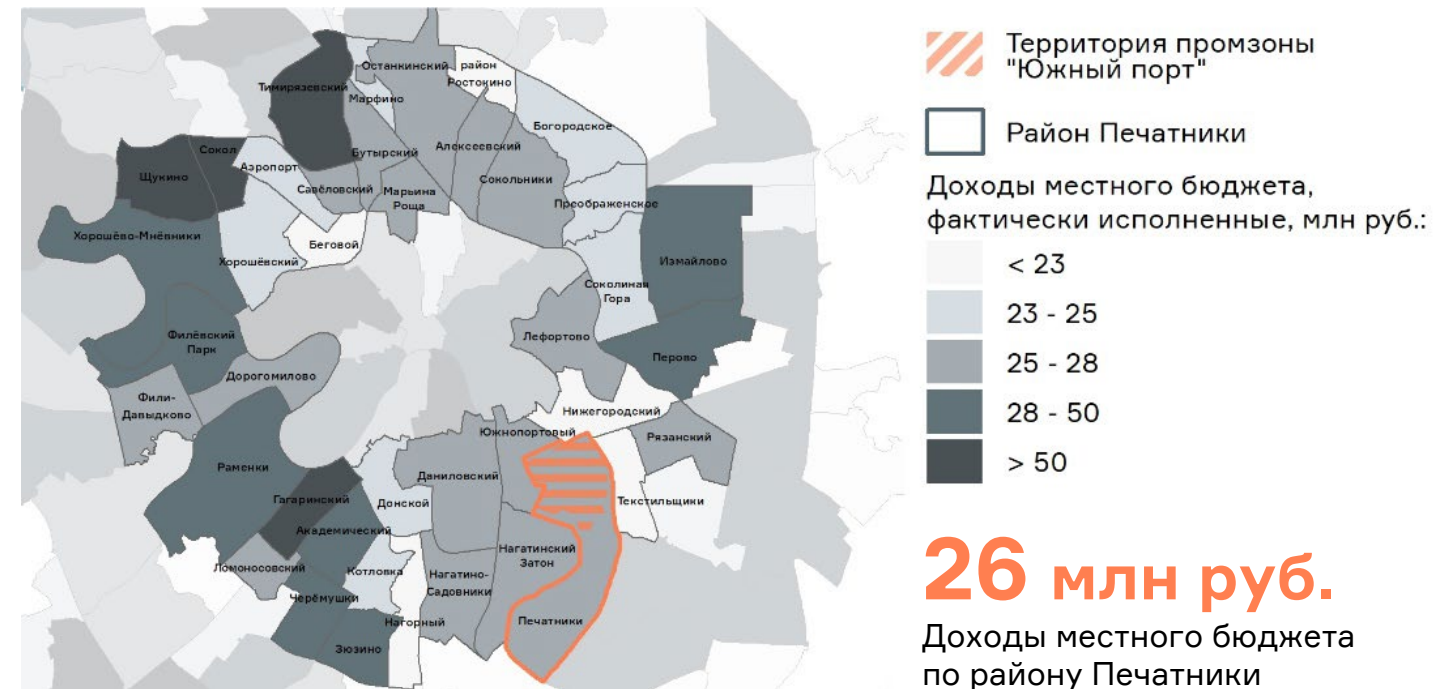
## ЦЕНТР ПЕРИФЕРИИ



Источники данных: База данных показателей муниципальных образований // URL: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/> Электронный справочник ООО «ДубльГИС» // URL: <https://2gis.ru/moscow>  
 Портал недвижимости // URL: <https://www.domofond.ru/?domofond> Управа района Печатники // URL: <https://pechatniki.mos.ru/>

# РАЙОНЫ СРЕДИННОГО ПОЯСА

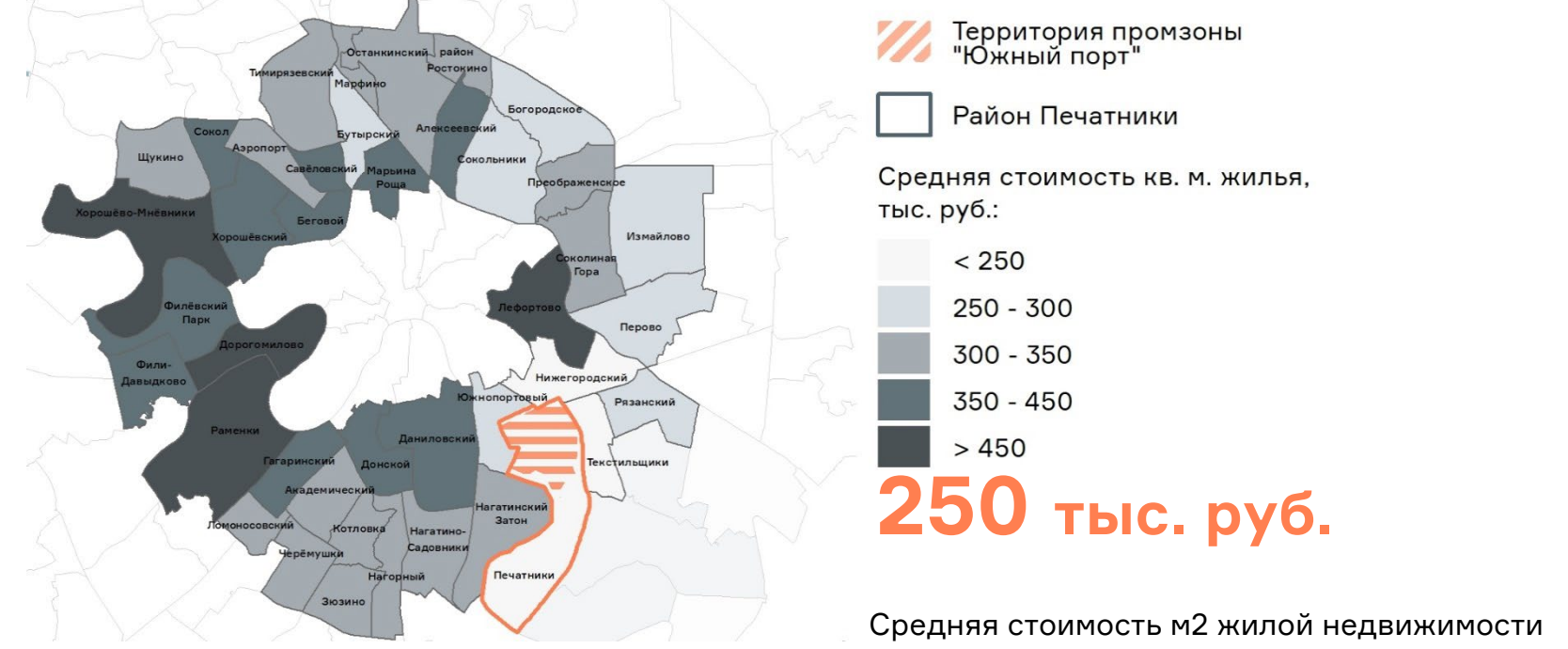
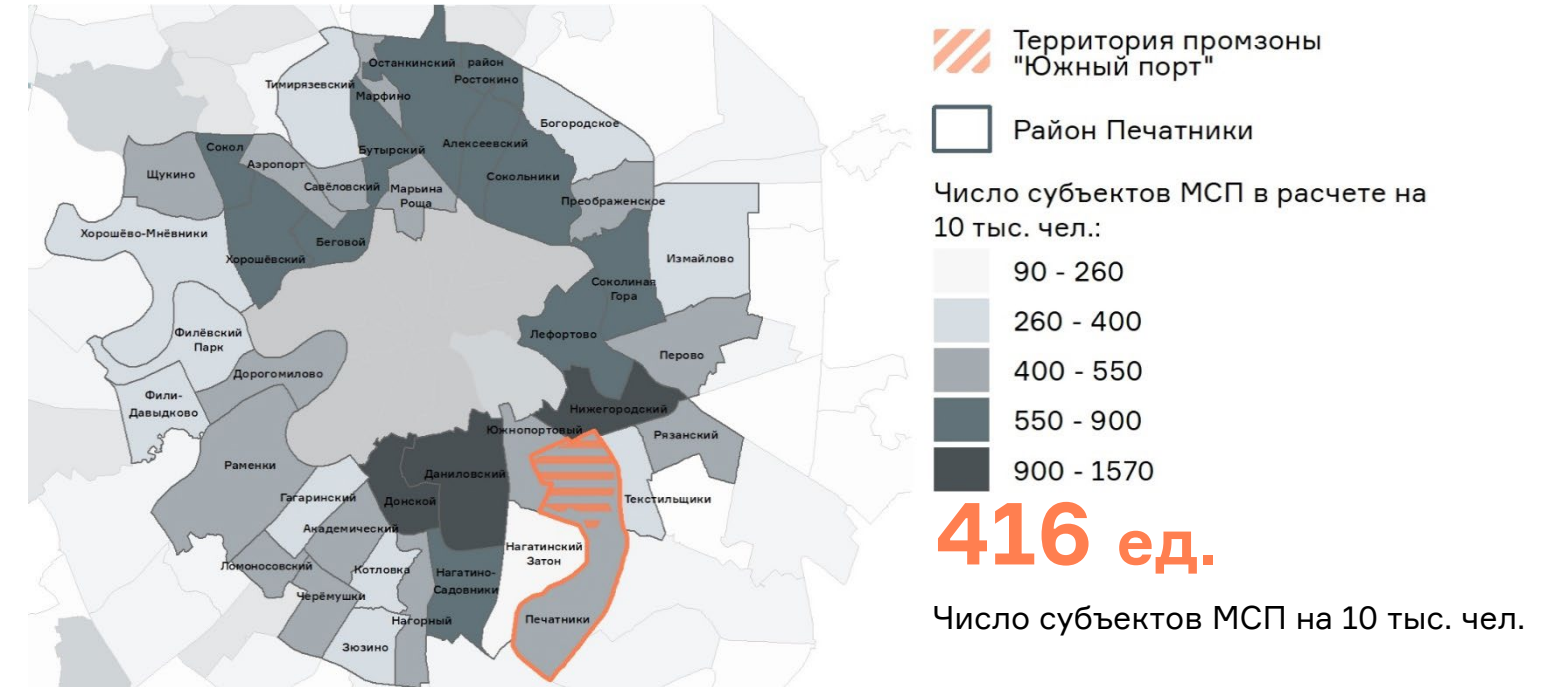
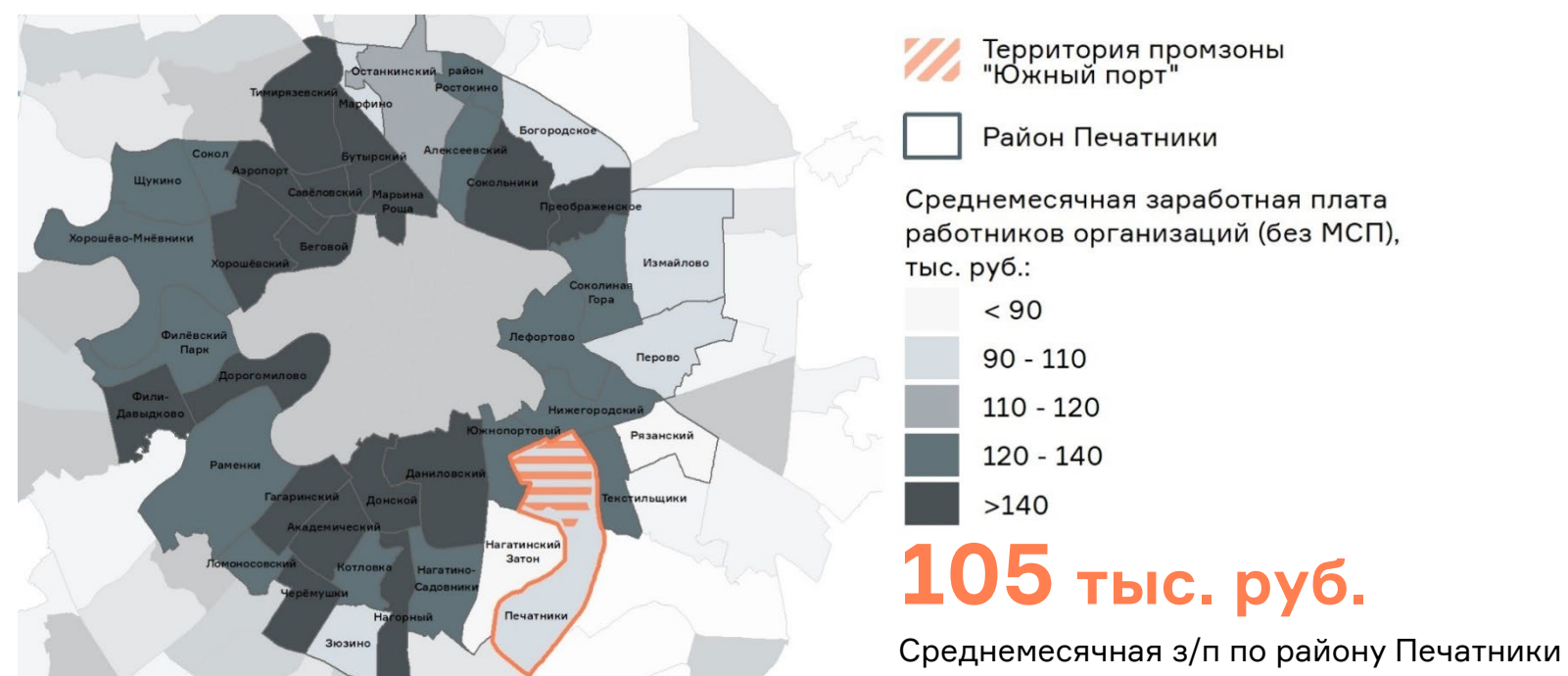
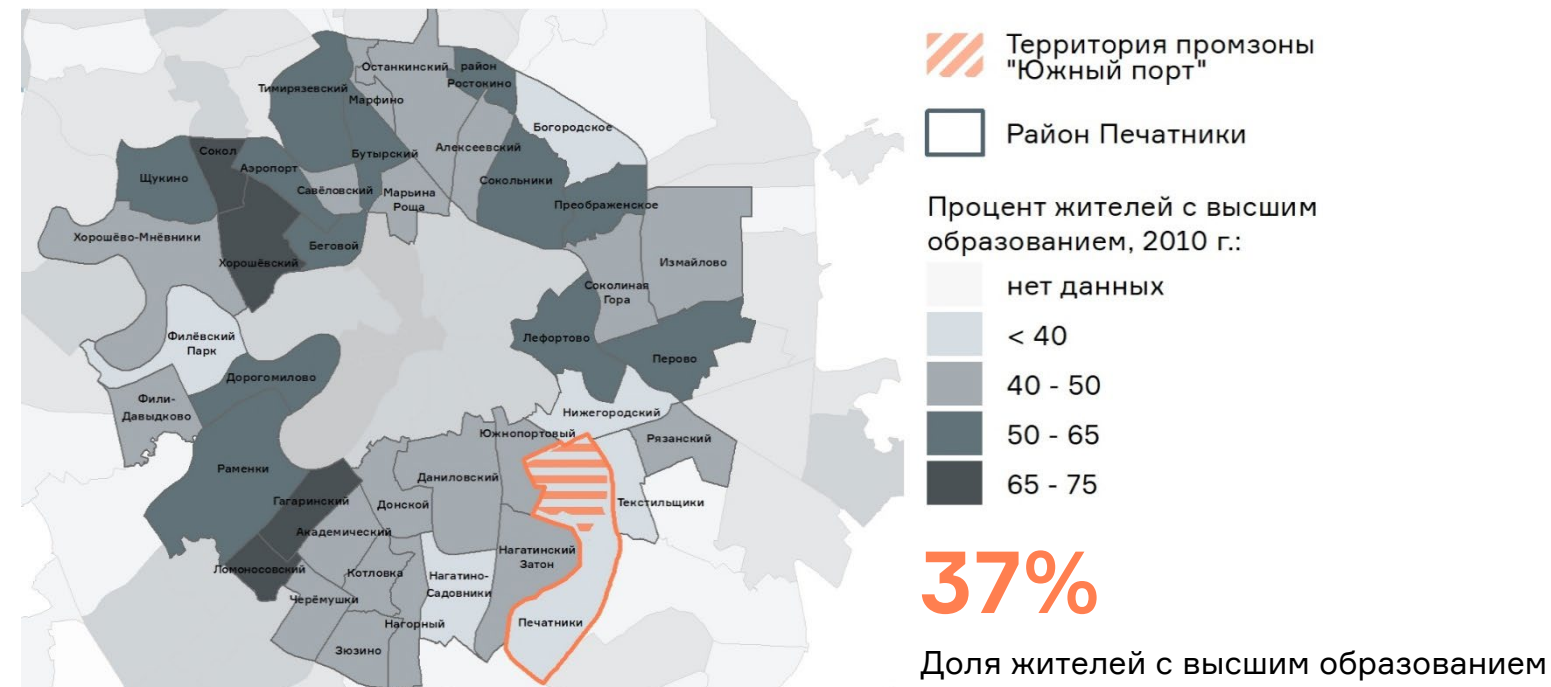
## ПЕРИФЕРИЯ ЦЕНТРА



Источники данных: База данных показателей муниципальных образований // URL: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/> Электронный справочник ООО «ДубльГИС» // URL: <https://2gis.ru/moscow>  
 Портал недвижимости // URL: <https://www.domofond.ru/?domofond> Управа района Печатники // URL: <https://pechatniki.mos.ru/>

# РАЙОНЫ СРЕДИННОГО ПОЯСА

## ПЕРИФЕРИЯ ЦЕНТРА



Источники данных: База данных показателей муниципальных образований // URL: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/> Электронный справочник ООО «ДубльГИС» // URL: <https://2gis.ru/moscow>  
 Портал недвижимости // URL: <https://www.domofond.ru/?domofond> Управа района Печатники // URL: <https://pechatniki.mos.ru/>

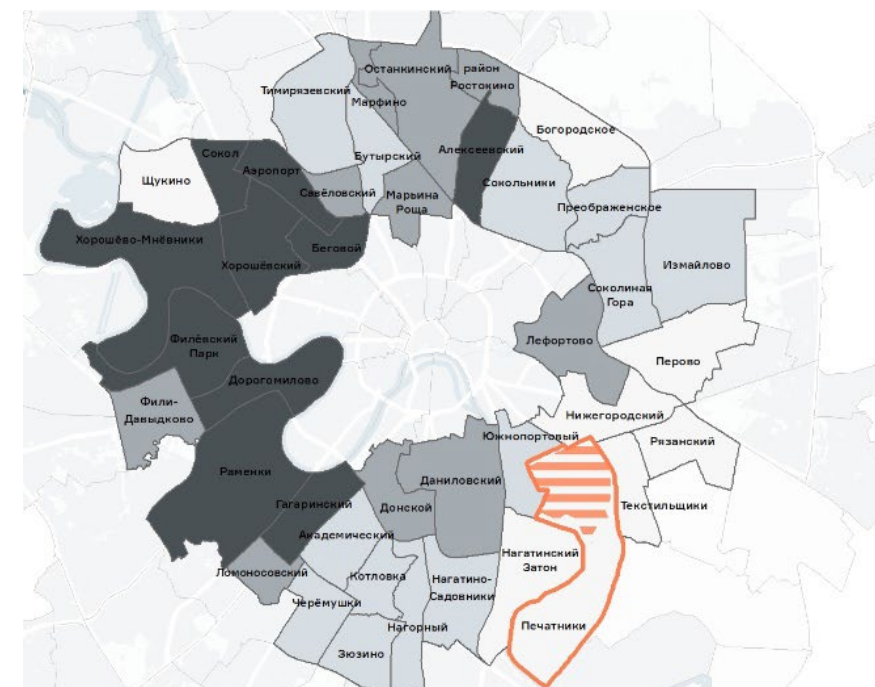
# РАЙОНЫ СРЕДИННОГО ПОЯСА

## ПЕРИФЕРИЯ ЦЕНТРА



**47 тыс. руб.**

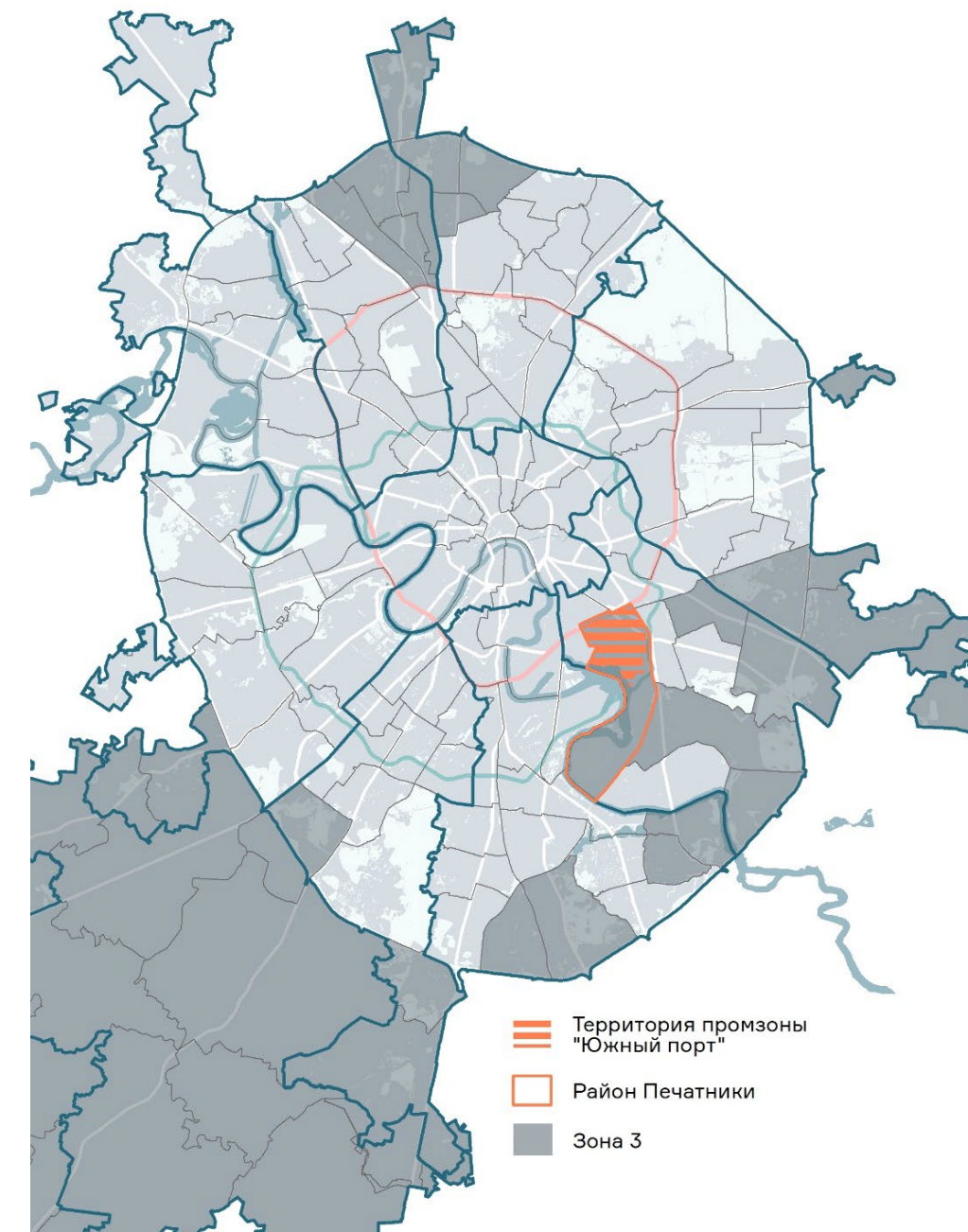
Средняя стоимость аренды жилья в районе Печатники



**9,3 млн руб.**

Средняя стоимость покупки жилья в районе Печатники

## ЗОНЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ



- Район Печатники наряду с 30 другими районами периферийного пояса «старой» Москвы, а также поселениями, расположенными в Новомосковском и Троицком административных округах, входит в Зону территориальной доступности № 3.
- Зона 3 установлена согласно Нормативам градостроительного проектирования и определяет минимально допустимый уровень обеспеченности объектами социальной инфраструктуры исходя из градостроительных, экономических и социально-демографических характеристик районов Москвы.

# КЛЮЧЕВЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

## ОСОБЕННОСТИ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ ГОРОДСКОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

□ Согласно Генеральному плану города Москвы на территории реорганизации предполагается размещение преимущественно объектов городского уровня, а также регионального уровня в районе территории «Московский центр реновации».

□ Среди объектов: административно-деловые и культурно-просветительские (территория «Московский центр реновации», ограниченная проездом № 1423, проектируемым проездом № 6051, и Южнопортовой улицей), торгово-бытовые (ППТ № 854-ПП), оптовой торговли (в районе Электродепо Печатники), спортивно-рекреационные (в районе Южнопортового пр., 26А).

□ Район Печатники находится на 7 месте из 12 районов ЮВАО по прогнозируемому размеру жилищного строительства на расчётный срок до 2025 г.

□ Учитывая, что район Печатники входит в ТОП-10 районов «старой» Москвы по росту цен за квадратный метр, можно ожидать повышенный спрос на недвижимость на территории реорганизации как «последнем резерве» развития жилищного строительства района.

**63 места/1000 чел.**

Норматив обеспеченности объектами дошкольного образования

**124 места/1000 чел.**

Норматив обеспеченности объектами общего образования

**25%**

Озеленение территорий общего пользования в границах территории реорганизации

**165 м<sup>2</sup>/1000 чел.**

Норматив обеспеченности культурно-просветительскими и досуговыми объектами в радиусе доступности 20мин

**300 м<sup>2</sup>/1000 чел.**

Норматив обеспеченности объектами торговли в пешеходной доступности 500 м

**110 м<sup>2</sup>/1000 чел.**

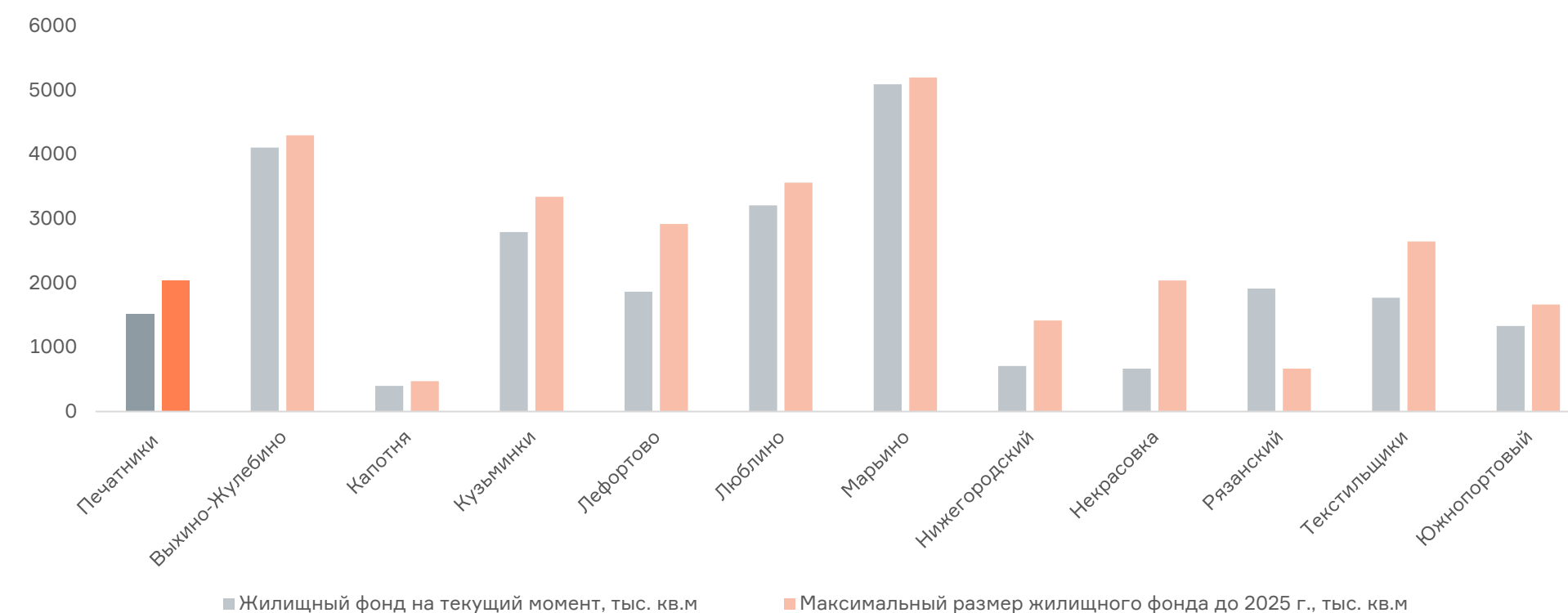
Норматив обеспеченности объектами бытового обслуживания в пешеходной доступности 500 м

**130 м<sup>2</sup>/1000 чел.**

Норматив обеспеченности объектами общественного питания в пешеходной доступности 500 м

**350 м<sup>2</sup> СПП\*/1000 чел.**

Норматив обеспеченности объектами массового спорта в пешеходной доступности 500 м



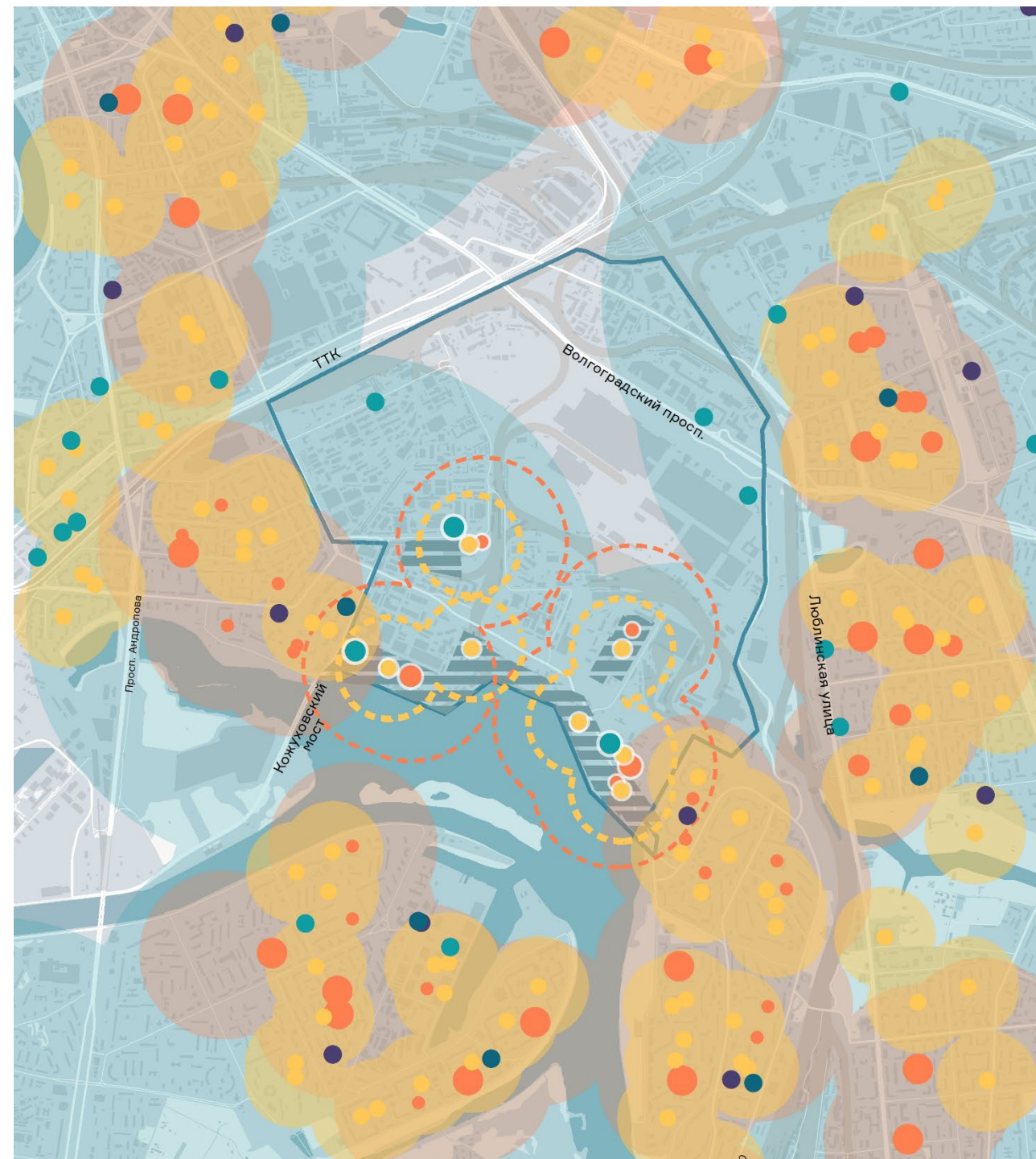
Основные показатели в области жилищного строительства в ЮВАО, тыс. кв.м

\*СПП – суммарная поэтажная площадь

Источники данных: Нормативы градостроительного проектирования города Москвы // URL: <https://docs.cntd.ru/document/727795424> / Генеральный план города Москвы до 2035 года // URL: [https://genplanmos.ru/project/generalnyy\\_plan\\_moskvy\\_do\\_2035\\_goda/](https://genplanmos.ru/project/generalnyy_plan_moskvy_do_2035_goda/)

# СОЦИОКУЛЬТУРНЫЙ КАРКАС

## ОБЪЕКТЫ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ И МЕДИЦИНСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



- Территория промзоны "Южный порт"
- Территории проектов

Объекты социальной инфраструктуры:

- существующие/планируемые:
- взрослые поликлиники
  - детские поликлиники
  - медицинские центры
  - дошкольного образования

среднего образования, с численностью мест:

- 250 - 700
- 700 - 1000
- 1000 - 6000

Зоны обслуживания объектов социальной инфраструктуры:

- дошкольного образования
- среднего образования
- городских объектов здравоохранения

### 50%

Увеличение ёмкости сети дошкольных и общеобразовательных учреждений к 2025 г.

### 40%

Увеличение ёмкости сети медицинских учреждений к 2025 г.

- Запланированное в рамках девелоперских проектов развитие социальной инфраструктуры позволит увеличить ёмкость сети дошкольных и общеобразовательных учреждений района Печатники на 50% к 2025 г. (запланированная Генеральным планом Москвы ёмкость сети на 2025 г. составляет 145 тыс. кв.м).
- Запланированное развитие медицинской инфраструктуры позволит увеличить ёмкость сети территориальных поликлиник района Печатники на 40% к 2025 г. (запланированная Генеральным планом Москвы ёмкость сети на 2025 г. составляет 44 тыс. кв.м).
- Запланированное развитие социальной инфраструктуры позволит увеличить зону доступности промзоны: на 20% объектами дошкольного образования, на 33% объектами среднего специального образования, на 20% объектами медицинской инфраструктуры.

	FORMA	Level Group	КОРТРОС	Аеон Девелопмент и «Ферро Строй»
Образовательная инфраструктура	СОШ – 300 мест ДОО – 275 мест	СОШ – 500 мест ДОО – 225 мест	СОШ – 500 мест ДОО – 225 мест	СОШ – 1 525 мест ДОО – 675 мест
Медицинская инфраструктура	Детско-взрослая поликлиника на 400 пос/в смену	Детско-взрослый медицинский центр на 55 взрослых пос/в смену и 20 детских пос/в смену	-	Поликлиника на 320 пос/в смену

Источники данных: База данных показателей муниципальных образований // URL: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/> Электронный справочник ООО «ДубльГИС» // URL: <https://2gis.ru/moscow>  
 Портал открытых данных Правительства Москвы // URL: <https://data.mos.ru/> Отзывы об объектах образования // URL: <https://schoolotzyv.ru/>

# СОЦИОКУЛЬТУРНЫЙ КАРКАС

## ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



- Территория промзоны "Южный порт"
- Территории проектов

Объекты досуговой инфраструктуры:

- дворцы культуры
- театры
- галереи
- кинотеатры
- концертные залы
- ночные клубы
- библиотеки

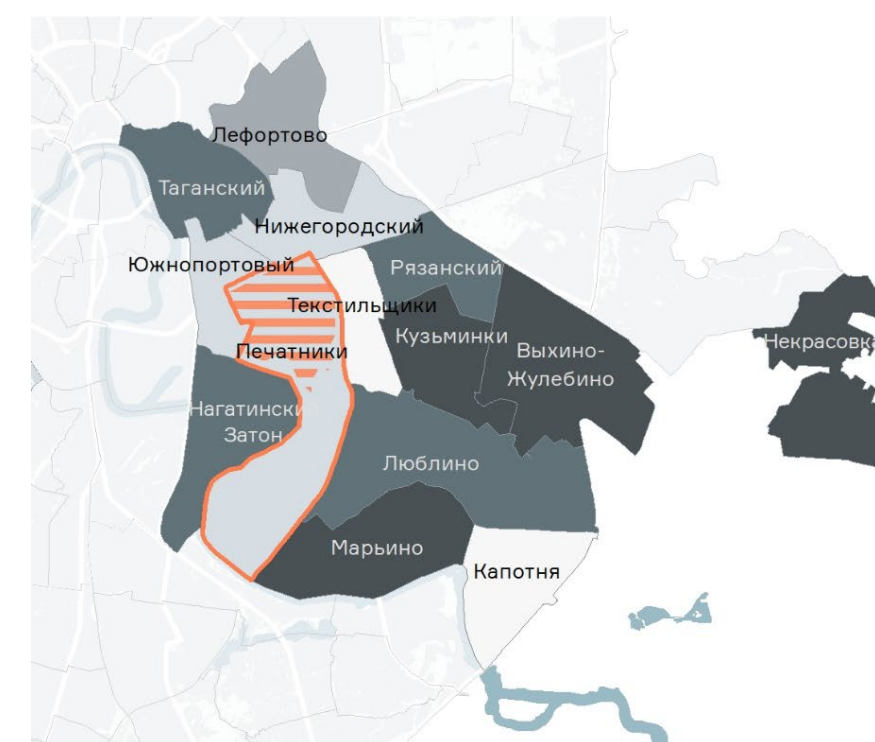
### 60%

Увеличение ёмкости сети объектов культуры к 2025 г.

### 65%

Увеличение ёмкости сети объектов бытового обслуживания к 2025 г.

- Территория реорганизации «Южный порт» является наиболее перспективной площадкой района Печатники для увеличения ёмкости сети объектов культуры к 2025 г. (запланированная Генеральным планом Москвы ёмкость сети на 2025 г. составляет 28,6 тыс. кв.м, норматив обеспеченности культурно-просветительскими и досуговыми объектами составляет 165 кв.м на 1000 чел., на текущий момент в районе 12 организаций культурно-досугового типа).
- Прогнозное увеличение численности населения района на 78% (до 152 тыс.чел.) потребует реализацию принципов «15-минутного города» с увеличением обеспеченности территории объектами бытового обслуживания до 110 кв.м на 1000 чел.



Территория промзоны "Южный порт"

Район Печатники

Численность воспитанников, посещающих организации, осуществляющие образовательную деятельность по образовательным программам дошкольного образования:

- 900 - 1100
- 1100 - 2500
- 2500 - 3000
- 3000 - 4500
- 4500 - 9793

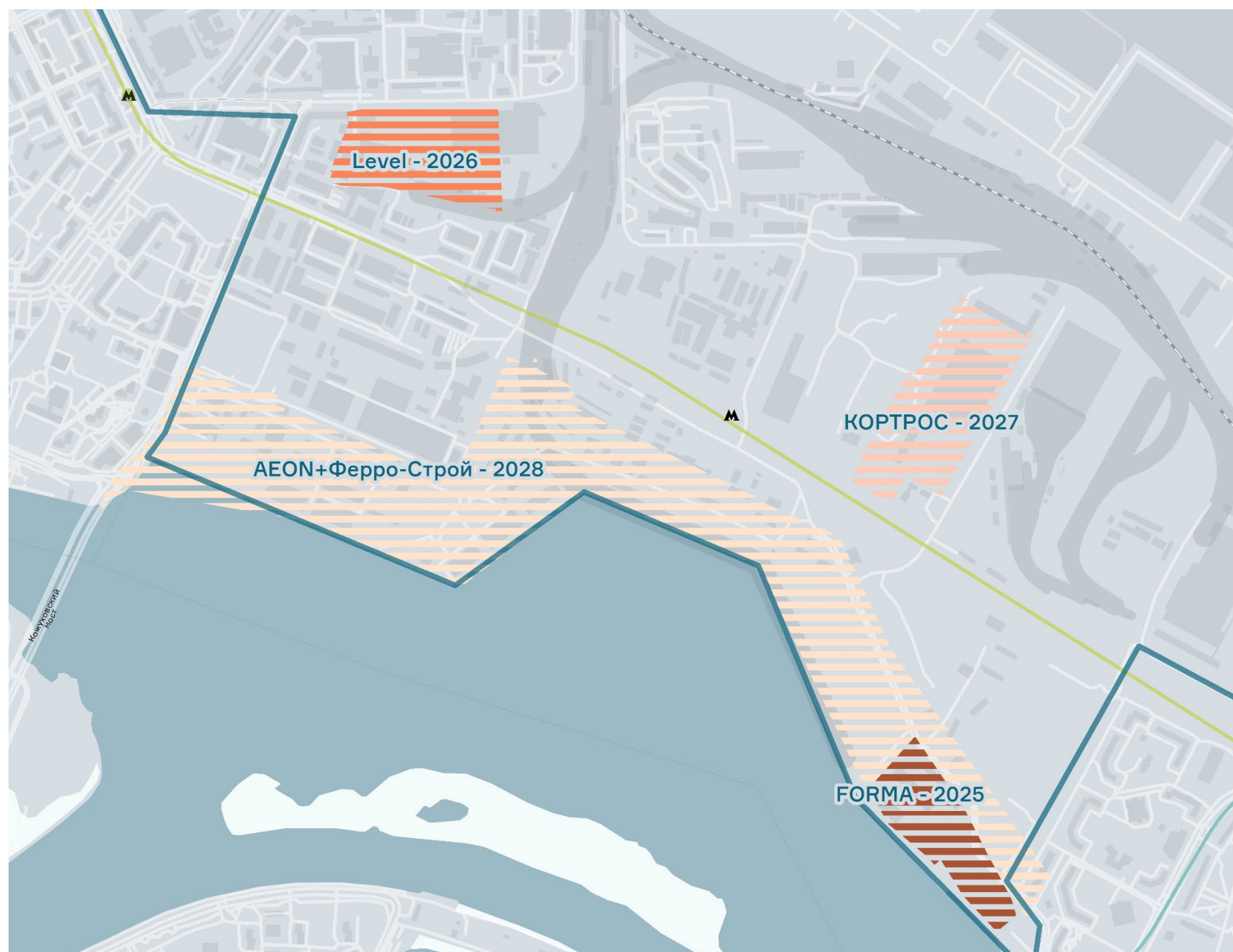
## 2226 чел.

Численность учащихся на территории района Печатники

Источники данных: База данных показателей муниципальных образований // URL: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/> Электронный справочник ООО «ДубльГИС» // URL: <https://2gis.ru/moscow>  
 Портал открытых данных Правительства Москвы // URL: <https://data.mos.ru/>

# КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ

## ЭТАПНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ



**55 га**

Общая площадь территории реорганизации четырёх проектов

**67 тыс. чел.**

Будущие пользователи территории (работники и жители)

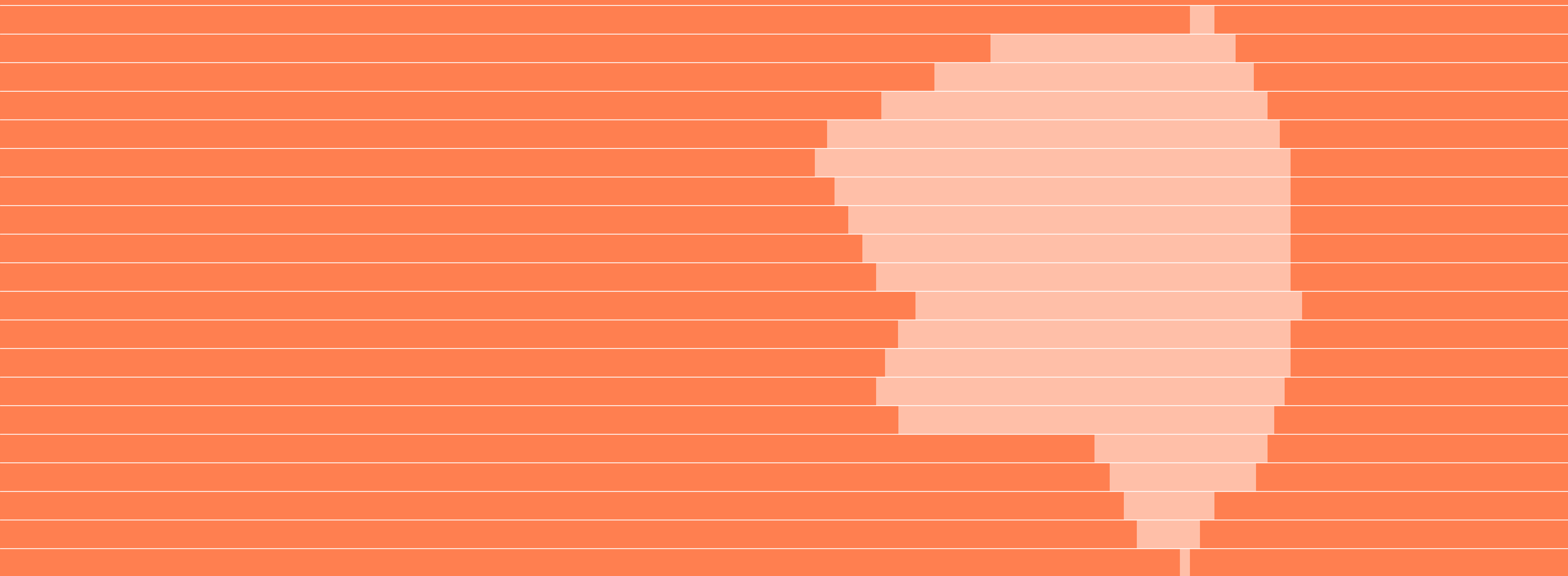
- Ввод в эксплуатацию первой очереди квартала PORTLAND девелоперской компании FORMA запланирован на осень 2025 года, ввод первой очереди проекта Level Южнопортовая от компании Level Group – на 2 квартал 2026 года, первая очередь проекта «Южный порт» (рабочее название) от ГК «КОРТРОС» планируется к вводу к 2027 году, а первой очереди «Ривер Парк Южный», который реализует Аеон Девелопмент в партнерстве с компанией «Ферро-строй», анонсированы к вводу в 2028 году. Совокупная территория под застройку четырех проектов с уникальными проектными решениями – 55 га.

	FORMA	Level Group	КОРТРОС	Аеон Девелопмент и «Ферро Строй»
Общая площадь, м2	136 000	500 000	396 631	1 465 000
Количество жителей, тыс. чел.	16	11	12	28
Этажность	15 - 29	12 - 69	12 - 56	12 - 56
Сроки реализации	7 лет (2028 г.)	7 лет (2028 г.)	9 лет (2030 г.)	21 год (2042 г.)

Источники данных: материалы Level Group, FORMA, Аеон Девелопмент в партнерстве с «Ферро-Строй» и ГК «КОРТРОС»



# ГОРОДСКИЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ



# ГОРОДСКИЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ

## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

### БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Постановление Правительства Москвы от -07.10.2011 № 476-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Развитие городской среды»

Благоустройство парка «Печатники» (народный парк по ул. Гурьянова и Набережной Москвы-реки)

Благоустройство сквера у кинотеатра «Тула»

Повышение привлекательности рекреационных зон и общественных пространств для населения различных возрастных групп

Развитие стиливого разнообразия элементов благоустройства озелененных территорий

### РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Постановление Правительства Москвы от -07.10.2011 № 476-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Развитие городской среды»

Реализация программы «Мой район» (сквер у Батюнинского пруда, Сквер по улице Кухмистерова)

Усиление территориальных связей объектов и мест рекреации

Реорганизация набережных Москвы-реки от до набережной вблизи Курьяновских очистных сооружений

Создание новых элементов и объектов инфраструктуры для организации спортивно-оздоровительного и культурно-досугового отдыха (детские и спортивные площадки, площадки тихого отдыха, катки)

### СОДЕРЖАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Постановление Правительства Москвы от -27.09.2011 № 454-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Жилище» (Подпрограмма «Содержание и благоустройство территории жилой застройки и иные мероприятия в сфере жилищного хозяйства»

Содержание и текущий ремонт дворовых территорий

Содержание спортивных площадок

Облагораживание территорий жилой застройки, парковочных мест на дворовых территориях, пешеходных зон, объектов отдыха (межквартальных городков, детских площадок, площадок тихого отдыха, площадок для выгула домашних животных и др.)

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА

### ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Постановление Правительства Москвы от 03.10.2011 № 460-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» (Подпрограмма «Развитие и реорганизация территорий»)

Подготовка планов по реализации документации по планировке территории

Финансирование разработки и реализации планов по выполнению взятых обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов, строящихся ранее по инвестиционным проектам, разработанным Департаментом инвестиционных программ строительства города Москвы

### ЭКОЛОГИЗАЦИЯ РЕШЕНИЙ

Постановление Правительства Москвы от 27.09.2011 № 451-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Развитие коммунально-инженерной инфраструктуры и энергосбережение»

Улучшение экологических показателей окружающей среды

Развитие природосберегающих технологий

Комплексная реконструкция очистных сооружений, создание технологически законченного цикла обработки и утилизации осадков сточных вод, создание системы локальных очистных сооружений в районах новой жилой застройки

▪ Ответственный исполнитель: Департамент капитального ремонта города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства города Москвы, Департамент природопользования и охраны окружающей среды города Москвы

▪ Ответственный исполнитель: Департамент капитального ремонта города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства города Москвы, Департамент природопользования и охраны окружающей среды города Москвы

▪ Ответственный исполнитель: Департамент жилищно-коммунального хозяйства города Москвы

▪ Ответственный исполнитель: Департамент градостроительной политики города Москвы

▪ Ответственный исполнитель: Департамент жилищно-коммунального хозяйства города Москвы

■ Особенности, достижение которых возможно при реализации городских программ и инициатив

■ Особенности, которые реализованы в рамках городских программ

■ Особенности, которые потенциально могут быть предусмотрены девелоперскими проектами

# ГОРОДСКИЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ

## ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

**ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ УДС (УЛИЦЫ, ДОРОГИ, ПЛОЩАДИ, ПРОЕЗДЫ, МОСТЫ, ПУТЕПРОВОДЫ, РАЗВЯЗКИ)**

Постановление Правительства Москвы от 02.09.2011 № 408-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Развитие транспортной системы»

Строительство Юго-Восточной хорды от шоссе Энтузиастов до Варшавского шоссе

Строительство участка Симоновской набережной от Южного речного вокзала до 2-го Южнопортового проезда

Строительство мостовых переходов в створе Коломенской ул. С выходом в районе Печатники и в створе ул. Перерва - пр. 5113 с выходом на Кленовый бульвар и ул. Новинки

Формирование нового радиального направления УДС на основе Южнопортовой улицы, 1-го Южнопортового проезда, проектируемого проезда № 1423

▪ Ответственный исполнитель: Департамент транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Москвы, Департамент строительства города Москвы

**ГОРОДСКОЙ ВНЕУЛИЧНЫЙ ПАССАЖИРСКИЙ ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ**

Постановление Правительства Москвы от 02.09.2011 № 408-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Развитие транспортной системы»

Открытие станций «Печатники» и «Текстильщики» Московского метрополитена Большой кольцевой линии

Строительство станции «Южный порт» Московского метрополитена Люблинско-Дмитровской линии

Развитие речного маршрута от Южного речного вокзала до Парка «Печатники»

Развитие речного маршрута из Печатников в центр Москвы

Сооружение участка от станции «Каширская» до станции «Печатники»

▪ Ответственный исполнитель: Департамент транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Москвы, Департамент строительства города Москвы

**ГОРОДСКОЙ НАЗЕМНЫЙ ПАССАЖИРСКИЙ ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ**

Постановление Правительства Москвы от 02.09.2011 № 408-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Развитие транспортной системы»

Запуск нового автобусного маршрута №736 «Курьяново – Кожуховская»

▪ Ответственный исполнитель: Департамент транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Москвы, Департамент строительства города Москвы

**СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ПАРКИРОВАНИЯ, ХРАНЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ (АВТОСТОЯНКИ, ПАРКИНГИ, ГАРАЖИ)**

Постановление Правительства Москвы от 02.09.2011 № 408-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Развитие транспортной системы»

Реализация комплекса мер по созданию и эксплуатации объектов гаражно-парковочного назначения

▪ Ответственный исполнитель: Департамент транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Москвы, Департамент строительства города Москвы

■ Особенности, достижение которых возможно при реализации городских программ и инициатив

■ Особенности, которые реализованы в рамках городских программ

■ Особенности, которые потенциально могут быть предусмотрены девелоперскими проектами

# ГОРОДСКИЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ

## СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

### ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

Постановление Правительства Москвы от 04.10.2011 № 461-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Развитие здравоохранения города Москвы (Столичное здравоохранение)»

Формирование единой системы природных и озелененных территорий города Москвы, создание условий для отдыха и занятий спортом, развитие сети веломаршрутов (подпрограмма «Охрана окружающей среды и улучшение экологической ситуации в городе Москве в целях укрепления здоровья населения»)

**Приоритетное направление «Здоровый город» пятилетней программы Правительства Москвы «Москва - город, удобный для жизни»**

Ввод эксплуатацию поликлиники №109 в Печатниках (750 посещений в смену)

- Ответственный исполнитель: Департамент здравоохранения города Москвы, Департамент природопользования и охраны окружающей среды города Москвы

### ОБРАЗОВАНИЕ

Постановление Правительства Москвы от 27.09.2011 № 450-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Развитие образования города Москвы (Столичное образование)»

Ввод эксплуатацию нового здания детской школы искусств № 58 имени М.И. Глинки

Увеличение количества мест в объектах системы образования города Москвы

Увеличение охвата детей в возрасте 5-18 лет, студентов и взрослого населения

Увеличение охвата детей в возрасте 5-18 лет, студентов и взрослого населения дополнительным образованием и программами профессионального обучения

- Ответственный исполнитель: Департамент образования и науки города Москвы

### СОЦИАЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И СОЦИАЛЬНАЯ ЗАЩИТА

Постановление Правительства Москвы от 06.09.2011 № 420-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Социальная поддержка жителей города Москвы»

Ремонт Центра социального обслуживания населения (1-я Курьяновская, д. 35)

Ремонт Центра социальной помощи семье и детям (3-я Курьяновская, д. 2)

Открытие центра реабилитации, коммуникации и «Московского долголетия» для маломобильных групп граждан

Увеличение охвата социальными услугами граждан старшего поколения, формирование доступной среды для инвалидов и иных маломобильных граждан, реализация проектов «Московское долголетие»

- Ответственный исполнитель: Департамент труда и социальной защиты населения города Москвы

### КУЛЬТУРА И ДОСУГ

Постановление Правительства Москвы от 20.09.2011 № 431-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Развитие культурно-туристической среды и сохранение культурного наследия»

Реализация культурно-массовых мероприятий, театральных проектов, концертов на открытых городских общественных пространствах, в том числе за пределами Центрального административного округа города Москвы

Повышение качества городской среды и городских общественных пространств благодаря проведению культурно-массовых мероприятий

Ремонт галереи «Печатники» (ул. Батюнинская, д. 14)

- Ответственный исполнитель: Департамент культуры города Москвы, Комитет по туризму города Москвы

### ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА И СПОРТ

Постановление Правительства Москвы от 20.09.2011 № 432-ПП «Об утверждении государственной программы города Москвы «Спорт Москвы»

Открытие уникального спортивного объекта - Парка технических видов спорта (между Проектируемым проездом № 1481 и левым берегом Москвы-реки)

Ввод в эксплуатацию ВМХ-велодрома для ГБУ «Спортивная школа олимпийского резерва «Нагорная» (ул. Гурьянова, вл. 10, стр. 1). Он предназначен для воспитанников спортшколы в возрасте от 5 до 17 лет

Повышение обеспеченности территории крытыми спортивными сооружениями шаговой доступности

Увеличение доли взрослого населения, ведущего здоровый образ жизни и регулярно занимающегося спортом

Развитие системы спортивных школ, а также секций и спортивных клубов для детей и взрослых

- Ответственный исполнитель: Департамент спорта города Москвы

■ Особенности, достижение которых возможно при реализации городских программ и инициатив

■ Особенности, которые реализованы в рамках городских программ

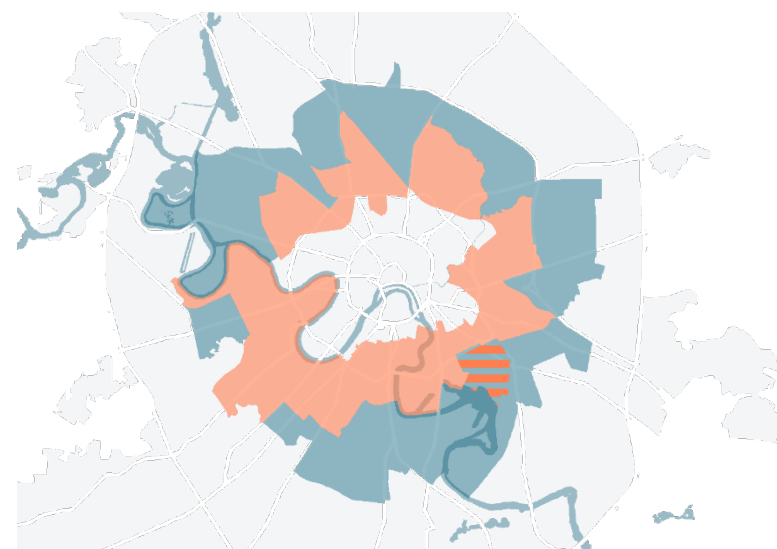
■ Особенности, которые потенциально могут быть предусмотрены девелоперскими проектами

# ЦЕНТР ПЕРИФЕРИИ → ПЕРИФЕРИЯ ЦЕНТРА

## ФОРМИРОВАНИЕ САМОДОСТАТОЧНОГО РАЙОНА РАЗВИТИЯ

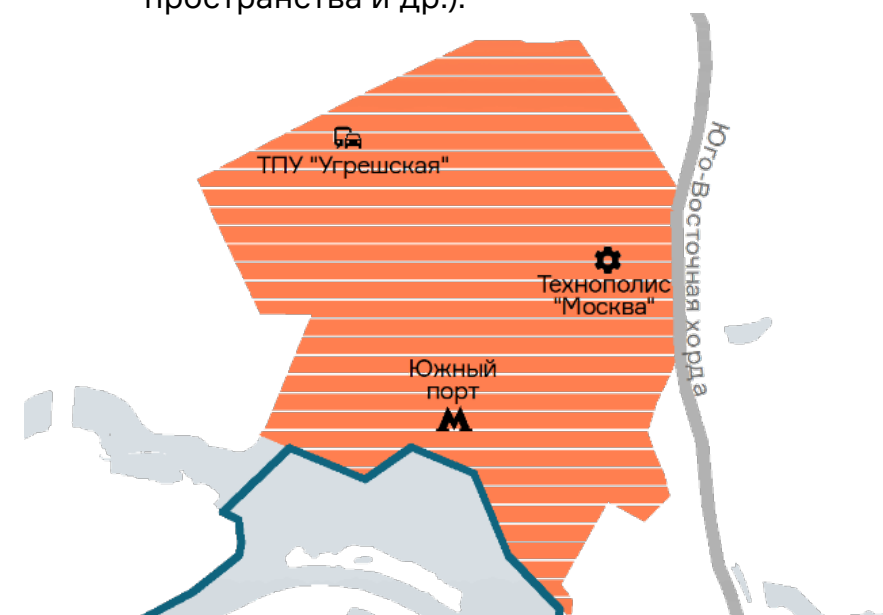
### «ТРЕТИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР», «НОВЫЙ СИТИ»

- Формирование полноценного многофункционального района — нового центра городской жизни.
- Создание новой магистрали «Печатники — Братеево» как дополнительного радиального направления для связи между районами Центрального, Юго-Восточного, Южного округов столицы.
- Развитие водного речного транспорта и выход к Москве-реке.



### ТЕРРИТОРИЯ РЕОРГАНИЗАЦИИ «ЮЖНЫЙ ПОРТ»

- Интеграция с общегородским транспортным каркасом (ТПУ «Печатники», «Угрешская», открытие новой станции «Южный порт» и др.).
- Формирование единого линейного пространства набережной (>2,5 км).
- Развитие высокотехнологичных рабочих мест в ОЭЗ «Технополис».
- Создание знаковых объектов-аттракторов (культура, искусство, рекреационные пространства и др.).



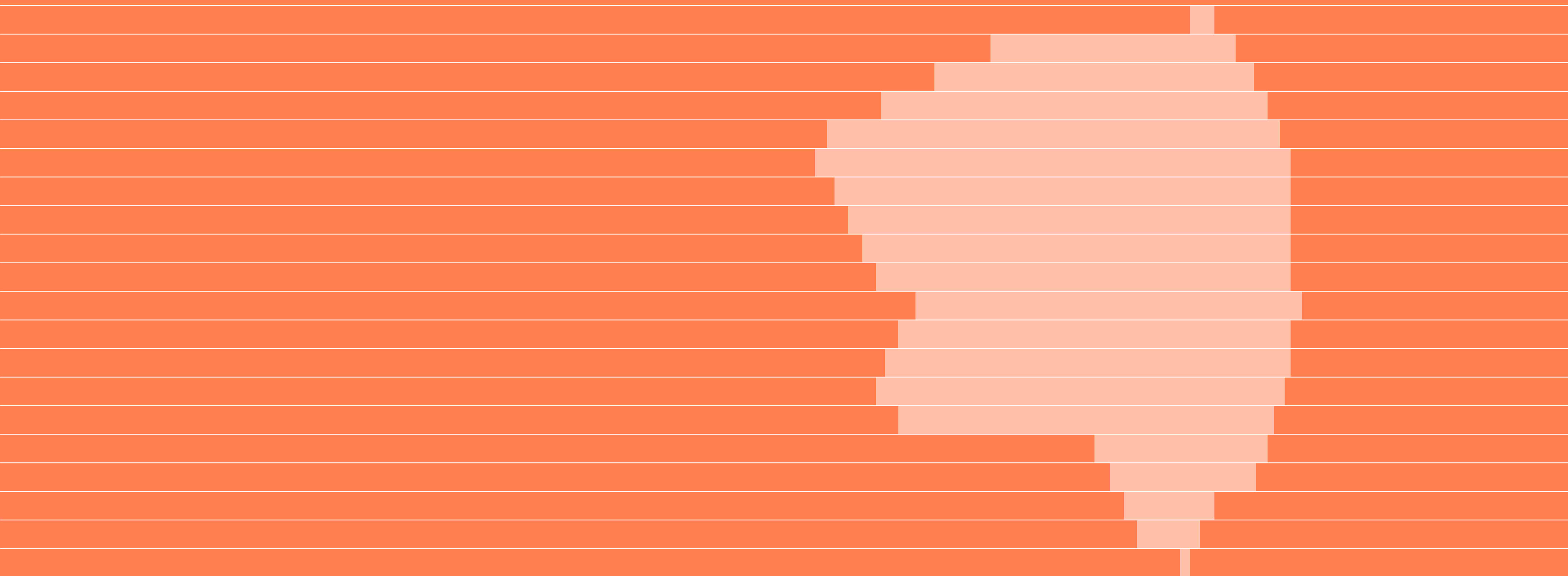
### ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ

- Авторская архитектура с уникальным запоминающимся обликом.
- Панорамные виды на Москву-реку и достопримечательности столицы.
- Собственная социальная инфраструктура первой очереди.
- Разнообразие multifunctional общественных пространств.
- Сервисная инфраструктура повседневного спроса.



Источники данных: материалы Level Group, FORMA, Аеон Девелопмент в партнерстве с «Ферро-Строй» и ГК «КОРТРОС»

# АССОЦИАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ ЮЖНОГО ПОРТА



# АССОЦИАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ ЮЖНОГО ПОРТА

## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ FORMA

### PORTLAND

- Проект компании FORMA общей площадью порядка 136 тысяч кв. м будет состоять из 8 жилых корпусов от 15 до 29 этажей, расположенных на первой береговой линии.
- Всего в PORTLAND запланировано 1576 квартир. Архитектура разработана известным голландским бюро De Architekten Cie, которые вдохновлялись атмосферой портовых городов. Для создания набережной длиной около 400 метров также привлекли голландских специалистов – WEST8.
- У девелопера большие планы на водную инфраструктуру: появится понтонный бассейн и пляж, марина для яхт, причал для водного электротранспорта.
- Срок реализации всего проекта составит 7 лет (2028 г.).



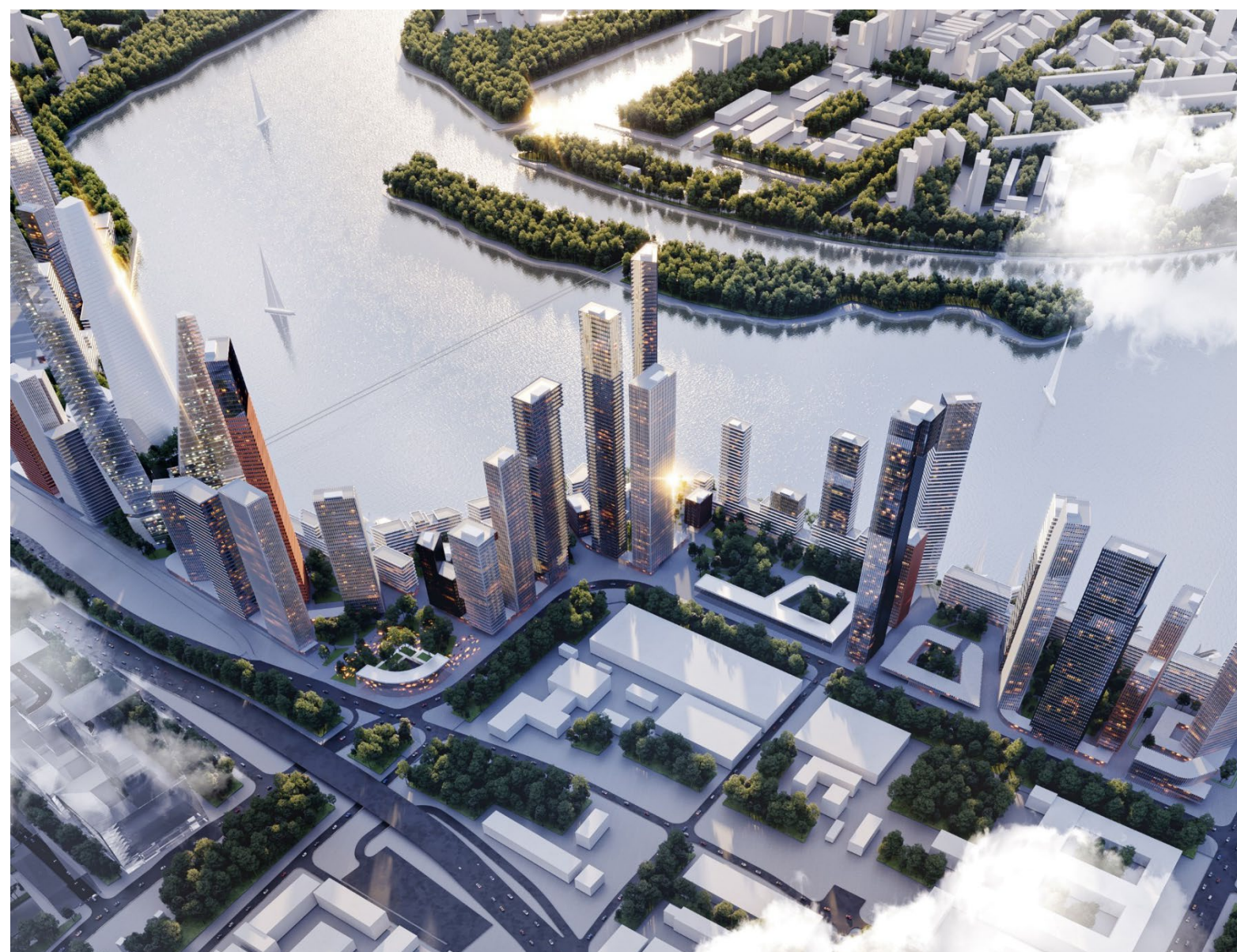
Источники данных: материалы Level Group, FORMA, Аеон Девелопмент в партнерстве с «Ферро-Строй» и ГК «КОРТРОС»

# АССОЦИАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ ЮЖНОГО ПОРТА

## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ АЕОН + Ферро-Строй

### Ривер Парк Южный (рабочее название)

- Проект реализует Аеон Девелопмент в партнерстве с компанией Ферро-строй. За архитектуру масштабного жилого комплекса отвечает бюро Камен.
- Новым символом района на первой береговой линии станут три авангардных башни на едином стилобате высотой до 300 метров.
- До 2042 года планируют возвести 1,465 млн кв. м, из которых около 415 тысяч кв. м займет общественная часть. Помимо жилья, построят деловой центр, культурный центр, торговые галереи, образовательные учреждения, поликлинику и так далее.
- Проект призван переосмыслить роли воды в городе и продемонстрировать новый подход к развитию крупных прибрежных территорий.
- Протяженность набережной Ривер Парк Южный составит 2 км.



Источники данных: материалы Level Group, FORMA, Аеон Девелопмент в партнерстве с «Ферро-Строй» и ГК «КОРТРОС»



# АССОЦИАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ ЮЖНОГО ПОРТА

## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ LEVEL GROUP

### Level Южнопортовая

- В рамках проекта Level Южнопортовая компания Level Group планирует построить 14 корпусов комфорт-класса от 12 до 69 этажей.
- На участке площадью 10,6 га расположится 6000 квартир.
- Необычную «волнистую» архитектуру фасадов первой очереди компания Level спроектировала совместно с бюро СПИЧ. Также Level Южнопортовая будет отличаться уникальным проектом благоустройства территории: совместно с дизайн-студией Gafa девелопер разработал концепт большого парка площадью 2 га с рукотворными ландшафтами, небольшой рекой, которая будет наполняться во время дождя, сетью островов с детскими и спортивными площадками и местами для отдыха.



Источники данных: материалы Level Group, FORMA, Аеон Девелопмент в партнерстве с «Ферро-Строй» и ГК «КОРТРОС»

# АССОЦИАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ ЮЖНОГО ПОРТА

## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ГК «КОРТРОС»

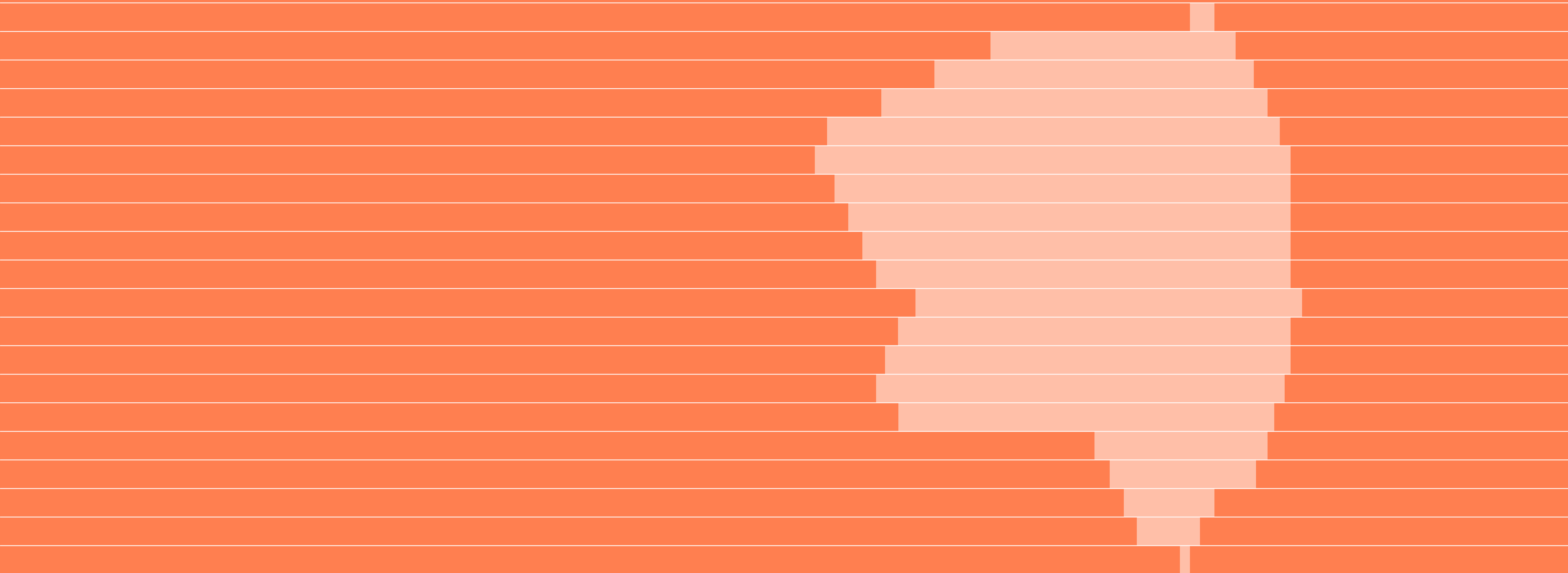
### Проект «Южный порт» (рабочее название)

- Проект от компании ГК «КОРТРОС» делится на 2 очереди, всего будет 9 корпусов высотой от 12 до 56 этажей, и два социальных объекта – детский сад на 225 мест и школа на 500 мест.
- Сейчас готова и утверждена концепция 1 очереди по проекту российского бюро Gafo, в рамках которой построят 5 корпусов, объединенных между собой подземной частью и надземной галереей.
- Общая площадь строительства составит около 400 тысяч кв. м.
- ГК «КОРТРОС» реализует проекты по созданию объектов недвижимости с уникальными характеристиками жилой среды «нового качества жизни» для российского потребителя различных сегментов. Девелопер включен в перечень системообразующих организаций российской экономики в сфере строительства и ЖКХ.



Источники данных: материалы Level Group, FORMA, Аеон Девелопмент в партнерстве с «Ферро-Строй» и ГК «КОРТРОС»

# ОБЗОР СОВРЕМЕННЫХ МИРОВЫХ ТРЕНДОВ



# КОНСОЛИДАЦИЯ ТРЕНДОВ

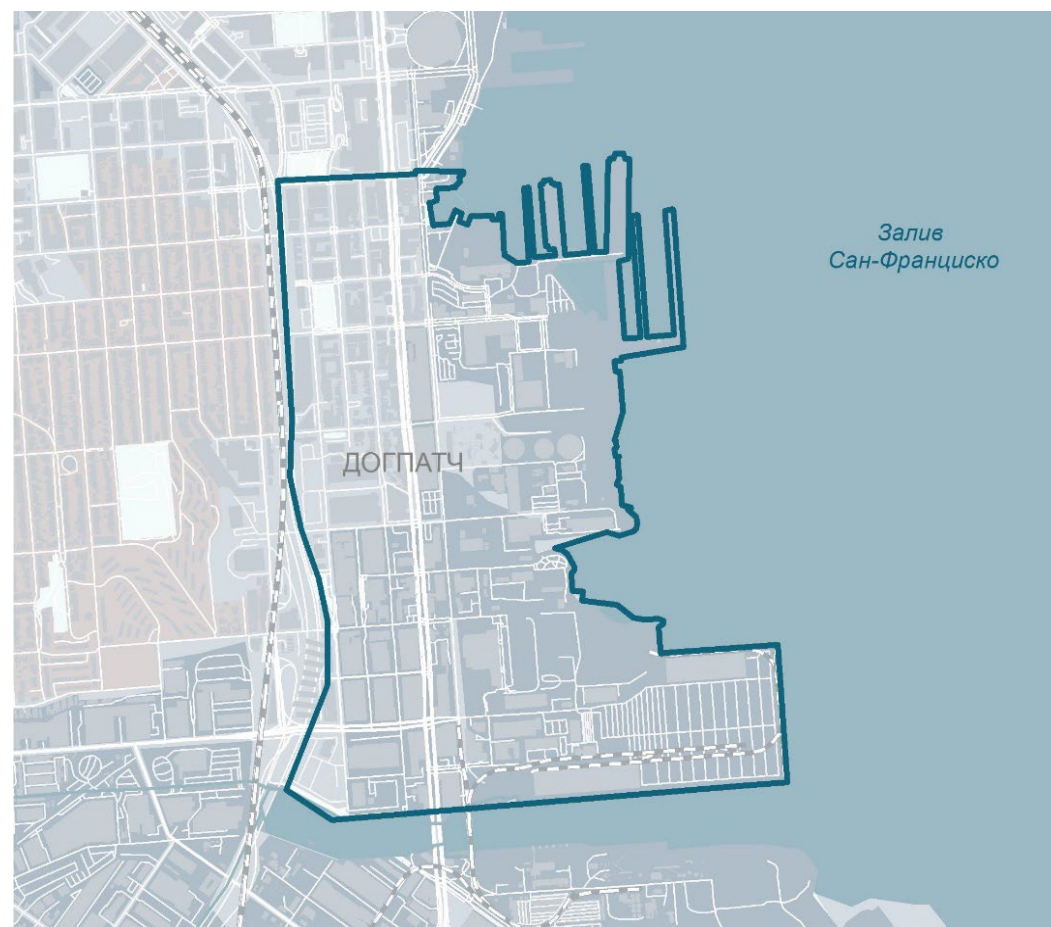
## ФОРМИРОВАНИЕ САМОДОСТАТОЧНОГО РАЙОНА РАЗВИТИЯ

	ТРЕНДЫ	ПРИМЕРЫ							
		Dogpatch, Сан-Франциско, США	K.Wah G72, Нанкин, Китай	Пуэрто-Мадеро, Буэнос-Айрес, Аргентина	Хадсон Ярдс, Нью-Йорк, США	Vanke Tianfu Cloud City, Чэнду, Китай	Таору Zhichuang City, Шанхай, Китай	Чарльстон Риверсайд, Лондон, Великобритания	Basin 7, Орхус, Дания
1.	Интеграция и маршрутная связанность с природно-рекреационным каркасом (формирование единого линейного пространства набережной)								
2.	Наличие единого видения развития (мастер-плана, дорожной карты для всей территории реорганизации)								
3.	Создание знаковых объектов-аттракторов (культура, искусство, рекреационные пространства и др.)								
4.	Использование авторской архитектуры с уникальным запоминающимся образом								
5.	Создание разнообразных multifunctional общественных пространств (для разных возрастов, разного типа)								
6.	Создание новых рабочих мест, в т.ч. высокотехнологичных								
7.	Применение современных энергоэффективных технологий строительства, «зеленые решения» и т.п.								
8.	Наличие комплексных решений по развитию транспорта (УДС, НГПТ, ж/д, новые ТПУ и т.д.)								
9.	Создание пространств для событийных мероприятий								
10.	Наличие уникальной (тематической) социальной инфраструктуры (дошкольного и общего образования, культуры, досуга, физической культуры и спорта, здравоохранения в шаговой доступности).								
11.	Связь с историей места, идентичностью								
12.	Наличие Проектного офиса или единой УК								

# ГЕОГРАФИЯ ПРОЕКТОВ



# РАЙОН «DOGRATCH» САН-ФРАНЦИСКО, США



**14,5 га**

Общая площадь реорганизации

**6 тыс. чел.**

Численность населения

**148 тыс. м2**

Общая площадь нежилой застройки

**КОНЦЕПЦИЯ**

Стадия реализации

## ИДЕЯ ПРОЕКТА

**ИДЕАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ УСТОЙЧИВОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ  
И СОЦИАЛЬНОЙ ИНКЛЮЗИИ**

**ЯКОРНЫЙ ОБЪЕКТ (ИСТОРИЧЕСКИЙ)**

Электростанция

**ОБЪЕКТЫ/ТЕРРИТОРИИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ**

Жильё, офисы, социальные объекты, торговля, общественные пространства

- Создание Ассоциации владельцев недвижимости и девелоперов для совместного инвестирования в благоустройство.
- Авторская архитектура бюро Foster + Partners.
- Возрождение исторического района.
- Интеграция с общегородскими планами благоустройства, включая пешеходные и велосипедные маршруты.
- Сертификация всех зданий золотым стандартом LEED.
- 30% жилья является общедоступным.
- 1140 тыс. м2 офисных и научно-исследовательских площадей.
- Создание более 6 тыс. новых рабочих мест.
- Создание художественного пространства «Minnesota Street Project» из 13 галерей и событийных пространств.
- Сохранение исторического наследия.

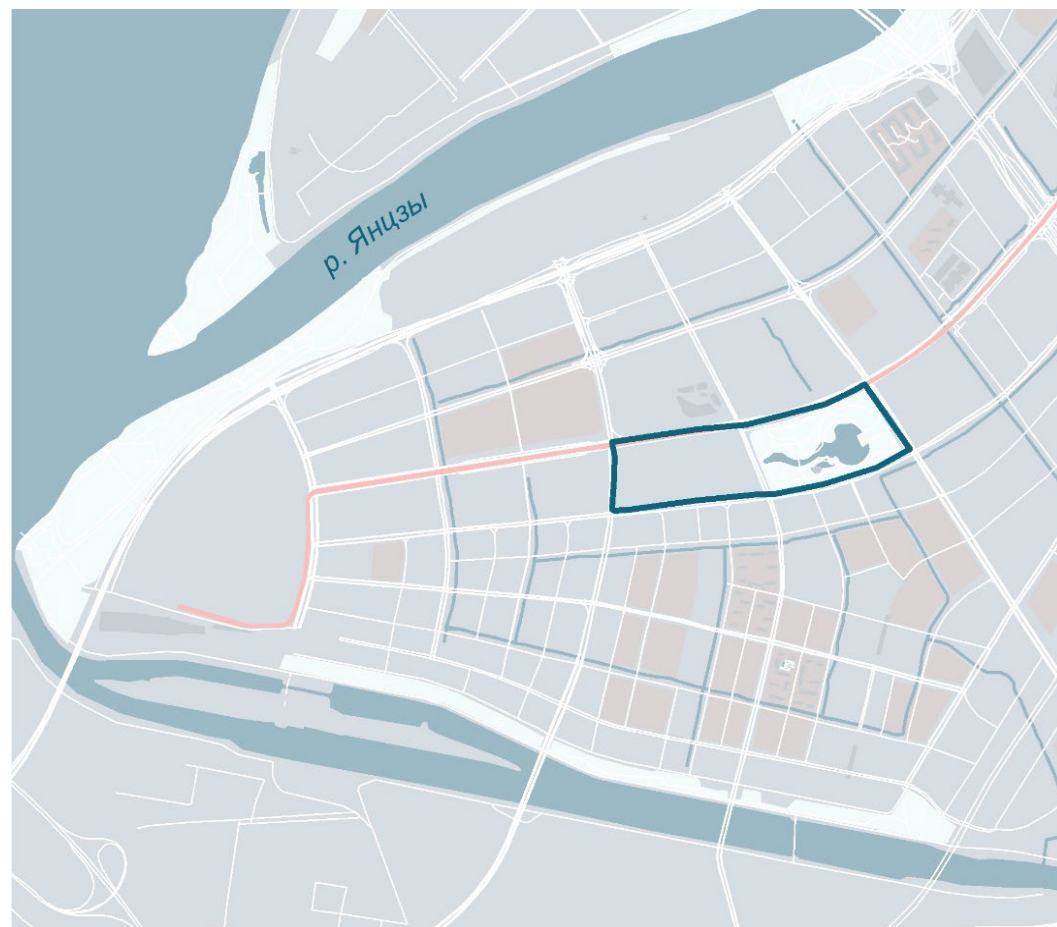


Описание проекта

Источники фотоизображений: <https://unsplash.com/photos/ZsMMlzDp5Fk>  
<https://decor.design/generalnyj-plan-foster-partner-po-sozdaniyu-elektrostantsii-v-san-franczisko-otkryvaet-novye-gorizonty/>

# МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «K.Wah G72»

## НАНКИН, КИТАЙ



**8,3 га**

Общая площадь реорганизации

**53 тыс. м2**

Общая площадь застройки

**КОНЦЕПЦИЯ**

Стадия реализации

### ИДЕЯ ПРОЕКТА

**НОВЫЙ ЭКО-ПРОЕКТ КУЛЬТУРНОГО И ФИНАНСОВОГО ЦЕНТРА МЕГАПОЛИСА**

**ЯКОРНЫЙ ОБЪЕКТ (ИСТОРИЧЕСКИЙ)**

Электростанция

**ОБЪЕКТЫ/ТЕРРИТОРИИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ**

Жильё, офисы, торговля, гостиницы, общественные пространства, имиджевые объекты культуры

- Авторская архитектура бюро UNStudio, ландшафтная архитектура - AECOM.
- Применение стратегии транзитно-ориентированного девелопмента в транспортной инфраструктуре.
- Интеграция улично-дорожной сети и природно-рекреационного каркаса (стрит-ритейл в жилых блоках+ общественные пространства вдоль реки).
- Создание Центра современного искусства USSA для международных проектов и объединения городских сообществ.
- Открытие общественно доступной набережной.
- Применение экоориентированных и энергоэффективных технологий (солнечные панели, система управления дождевыми стоками и т.д.).



Описание проекта

Источники фотоизображений: <https://www.unstudio.com/en/page/17055/a-one-stop-destination-where-culture-sustainable-innovation-and-work>

# РАЙОН «ПУЭРТО-МАДЕРО» БУЭНОС-АЙРЕС, АРГЕНТИНА



**170 га**

Общая площадь реорганизации

**6 тыс. чел.**

Численность населения

**1990-2006**

Стадия реализации

## ИДЕЯ ПРОЕКТА

### МЕГАПРОЕКТ ПЕРЕЗАГРУЗКИ БЫВШЕГО ПОРТА В ПРЕСТИЖНЫЙ ПРОГРЕССИВНЫЙ РАЙОН

#### ЯКОРНЫЙ ОБЪЕКТ (ИСТОРИЧЕСКИЙ)

Заброшенный порт

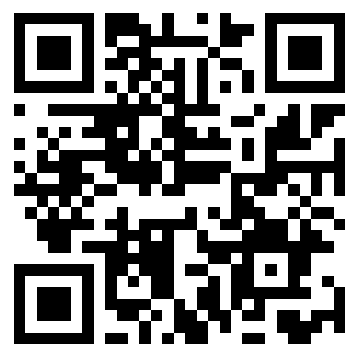
#### ОБЪЕКТЫ/ТЕРРИТОРИИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ

Жильё, офисы, торговля, гостиницы, общественные пространства, объекты высшего образования

- Проведение Национального конкурса идей по развитию района.
- Создание «Корпорации Старый Пуэрто-Мадеро» для объединения задач власти и бизнеса.
- Авторская архитектура: Сантьяго Калатрава, Норман Фостер, Сезар Пелли, Алан Фазна, Филипп Старк и другие.
- Сохранение и превращение в арт-объекты элементов промышленной архитектуры (портовые краны, музей в сохранённом паруснике 19 в.).
- Доки являются экспозиционной зоной.
- Уникальная топонимика улиц в честь женщин, которые внесли культурный вклад в развитие Аргентины.
- Усиление деловой функции за счёт интеграции с университетским городском, транспортными магистралями, офисным комплексом Catalinas Norte.



Изображение застройки со стороны залива



Изображение застройки со стороны залива

Источники фотоизображений: [https://urban-regeneration.worldbank.org/Buenos\\_Aires](https://urban-regeneration.worldbank.org/Buenos_Aires)  
<https://unsplash.com/photos/ZsMMIzDp5Fk>



# РАЙОН «ХАДСОН-ЯРДС» НЬЮ-ЙОРК, США



**11,3 га**

Общая площадь реорганизации

**70 тыс. чел.**

Численность населения

**55 тыс. ед.**

Новых рабочих мест

**2012-2027**

Стадия реализации

## ИДЕЯ ПРОЕКТА

### НОВЫЙ ЦЕНТР ГОРОДА С УНИКАЛЬНЫМ АРХИТЕКТУРНЫМ ОБЛИКОМ

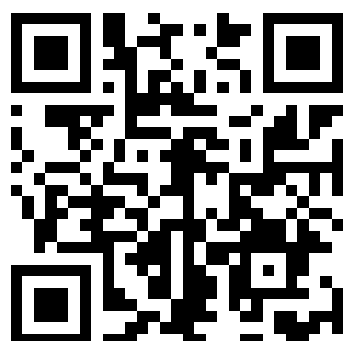
#### ЯКОРНЫЙ ОБЪЕКТ (ИСТОРИЧЕСКИЙ)

Действующая железнодорожная ветка

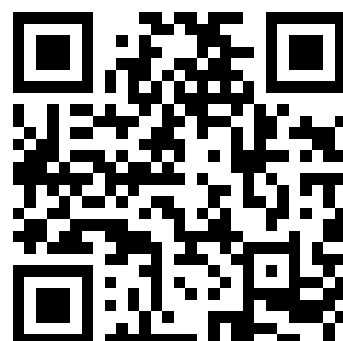
#### ОБЪЕКТЫ/ТЕРРИТОРИИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ

Жильё, офисы (класс А), социальные объекты, торговля, гостиницы, общественные пространства, имиджевые объекты культуры

- Совместное развитие проекта с Департаментом городского планирования и Корпорацией экономического развития города.
- Создание инфраструктурной корпорации и выпуск облигаций проекта.
- Избирательный выбор резидентов комплекса.
- Авторская архитектура от известных бюро, таких как BIG, SOM, Diller Scofidio + Renfro, Rockwell Group, Kohn Pedersen Fox Associates и др.
- Развитие транспортного каркаса и новых станций метро.
- Сохранение промышленной идентичности с созданием знакового общественного пространства (более 2 га).
- Создание интерактивной скульптуры «The Vessel» как объекта притяжения с уникальным дизайном.
- Сертификация всех зданий золотым стандартом LEED.



Изображение застройки со стороны ж/д путей



Вид на смотровую площадку «Vessel»

Источники фотоизображений: <https://unsplash.com/photos/WvcvggB7xbw>  
<https://unsplash.com/photos/hkzYbsi8b-4>

# МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «VANKE TIANFU CLOUD CITY», ЧЭНДУ, КИТАЙ



**20 га**

Общая площадь реорганизации

**375 тыс. м2**

Общая площадь застройки

**строительство**

Стадия реализации



Описание проекта

## ИДЕЯ ПРОЕКТА

**НОВЫЙ ВЫСОКОТЕХНОЛОГИЧНЫЙ ЦЕНТР ГОРОДА**

**ЯКОРНЫЙ ОБЪЕКТ (ИСТОРИЧЕСКИЙ)**

Отсутствует

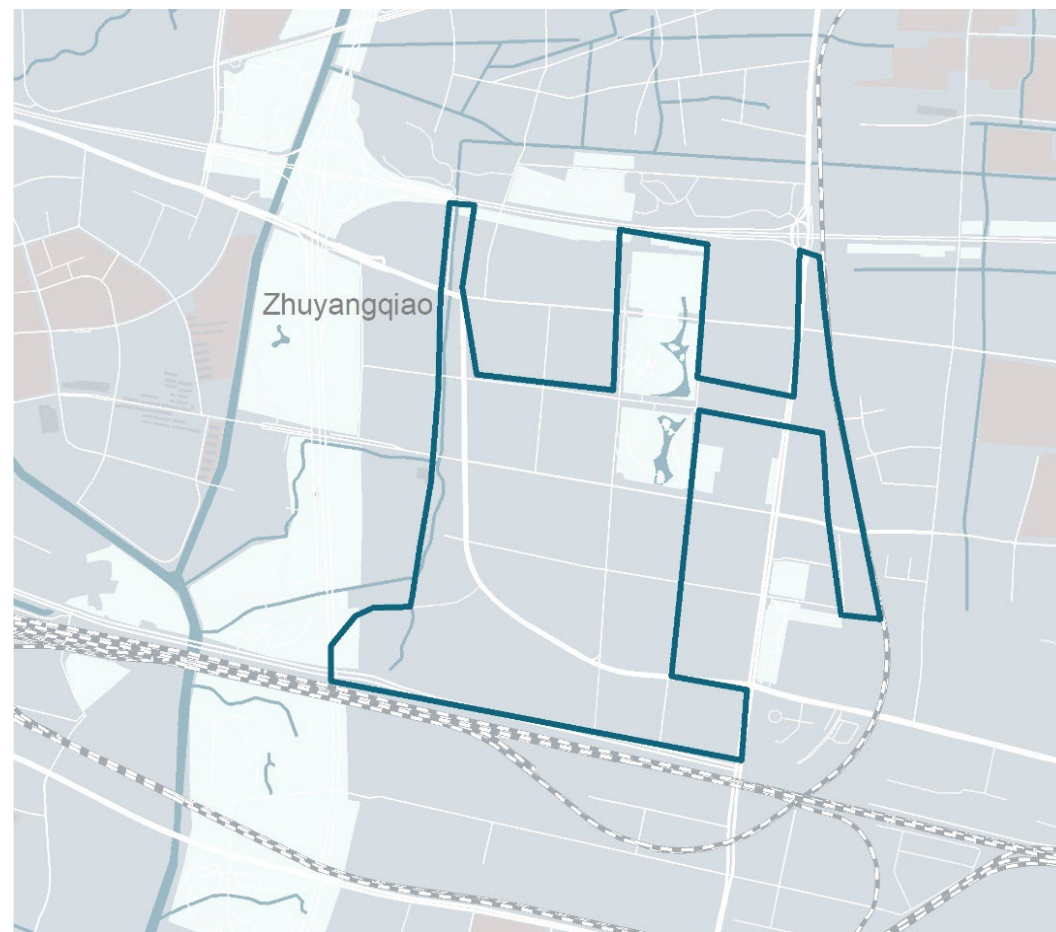
**ОБЪЕКТЫ/ТЕРРИТОРИИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ**

Жильё, офисы, торговля, гостиницы, общественные пространства, имиджевые экспозиционные пространства

- Авторская архитектура бюро Aedas.
- Комплексный мастер-план с учётом будущих станций метро, транспортно-пересадочных узлов и размещения жилых и общественно-деловых зон.
- Многофункциональная среда за счет жилой недвижимости, социальной инфраструктуры, офисных и выставочных пространств.
- Объединение общественных пространств с помощью центральной прогулочной оси (более 54 тыс. м2).
- Применение экоориентированных и энергоэффективных технологий.
- Создание новых высокотехнологичных рабочих мест.

Источники фотоизображений: <https://www.aedas.com/en/news-and-media/media/archdaily-reported-our-vanke-tianfu-cloud-city-in-chengdu>

# РАЙОН «ТАОРУ ZHICHUANG CITY» ШАНХАЙ, КИТАЙ



**420 га**

Общая площадь реорганизации

**148 тыс. м2**

Общая площадь застройки

**проект, 2015**

Стадия реализации

## ИДЕЯ ПРОЕКТА

**НАУЧНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ КЛАСТЕР С ПЕРЕДОВЫМ СОЦИАЛЬНЫМ ОБСЛУЖИВАНИЕМ**

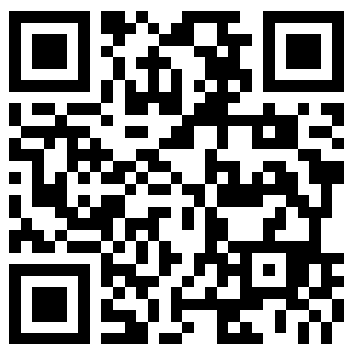
**ЯКОРНЫЙ ОБЪЕКТ (СОВРЕМЕННЫЙ)**

Логистический центр

**ОБЪЕКТЫ/ТЕРРИТОРИИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ**

Жильё, офисы, интеллектуальный центр, торговля, гостиницы, общественные пространства

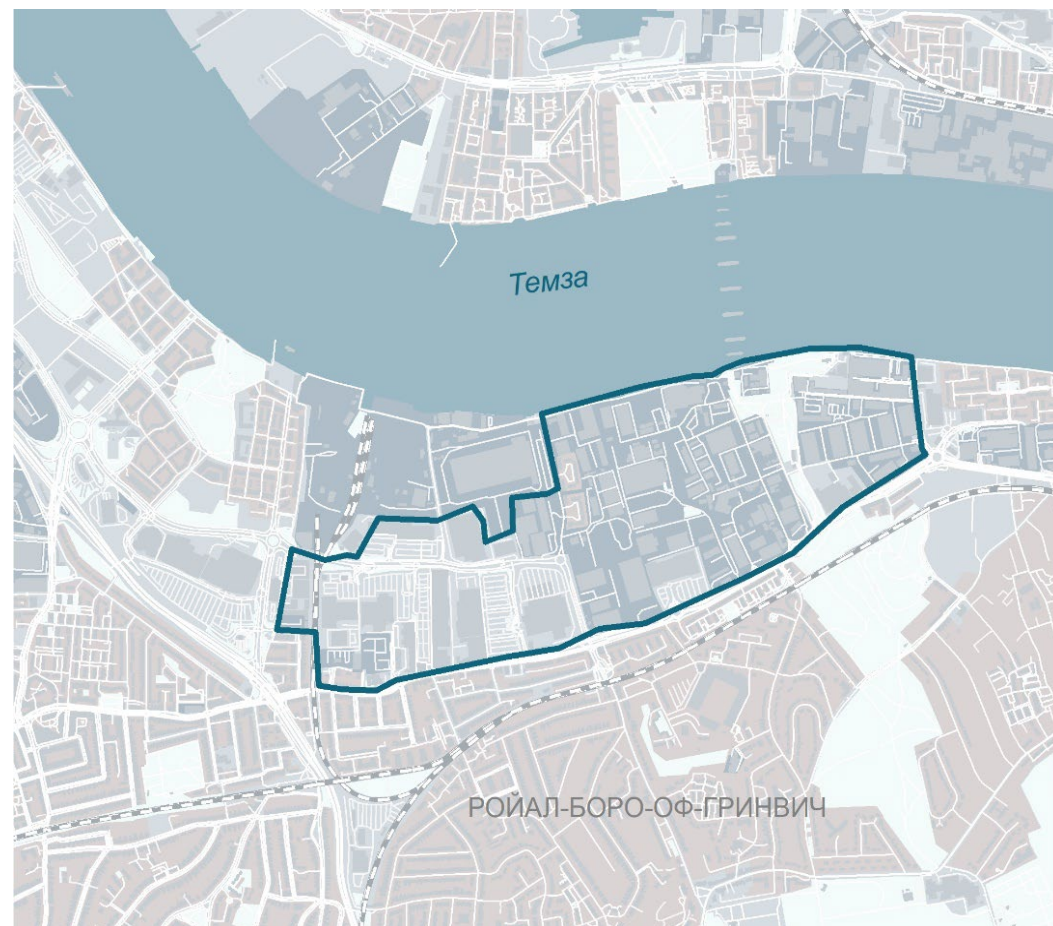
- Применение принципов «Smart City» для создания демонстрационной научно-технологической среды.
- Интеграция с транспортным каркасом (создание магистрали и новых станций метро).
- Развитие микромобильности и экологических средств передвижения.
- Создание рекреационного пространства свободного доступа.
- Кураторство проекта от лица Агентства развития проекта.
- Применение экоориентированных и энергоэффективных технологий (офисные здания с нулевым выбросом, получение образцового статуса сертификации LEED, BREAM, WELL, GBEL).



Описание проекта

Источники фотоизображений: <https://www.ennead.com/work/taoru>

# РАЙОН «ЧАРЛЬТОН-РИВЕРСАЙД» ЛОНДОН, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ



**122 га**

Общая площадь реорганизации

**10 тыс. чел.**

Численность населения

**проект**

Стадия реализации

## ИДЕЯ ПРОЕКТА

**СОВРЕМЕННЫЙ ГОРОДСКОЙ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ РАЙОН  
С ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ**

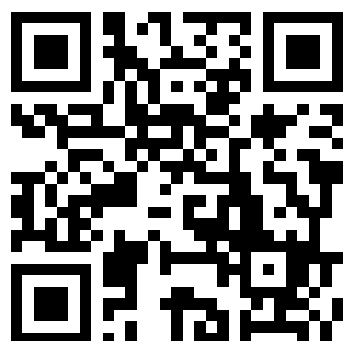
### ЯКОРНЫЙ ОБЪЕКТ (ИСТОРИЧЕСКИЙ)

Парк защитного сооружения «Барьер Темзы» (туристический и инженерный объект)

### ОБЪЕКТЫ/ТЕРРИТОРИИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ

Жильё, офисы, торговля, гостиницы, социальная инфраструктура, общественные пространства

- Развитие с учетом идентичности территории (сохранение исторической планировочной структуры в новом функциональном зонировании).
- Создание более 2 тыс. рабочих мест в разных отраслях экономики.
- Диверсифицированный портфель жилой недвижимости с социальным фокусом: 50% семейного жилья и 35% доступного жилья.
- Ликвидация дефицитов в обеспеченности общеобразовательной инфраструктурой.



Вид на застройку  
со стороны Темзы



Описание проекта

Источники фотоизображений: <https://unsplash.com/photos/FWdUzaYhNKY>  
<https://www.fletcherpriest.com/projects/herringham-quarter-at-charlton-riverside>

# МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «BASIN 7»

## ОРХУС, ДАНИЯ



**10 га**

Общая площадь реорганизации

**48 тыс. м<sup>2</sup>**

Общая площадь застройки

**2 тыс. ед.**

Новых рабочих мест

**2017-2022**

Стадия реализации

### ИДЕЯ ПРОЕКТА

**НОВАЯ ЖИЗНЬ ГАВАНИ С ОБЩЕГОРОДСКИМ  
ОБЩЕСТВЕННЫМ ПРОСТРАНСТВОМ НОВОГО ТИПА**

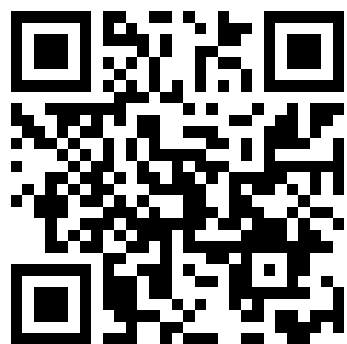
### ЯКОРНЫЙ ОБЪЕКТ (ИСТОРИЧЕСКИЙ)

Контейнерный порт

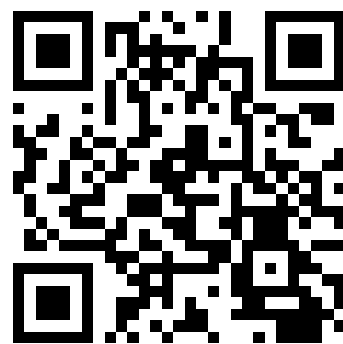
### ОБЪЕКТЫ/ТЕРРИТОРИИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ

Жильё, торговля, гостиницы, общественные пространства, спортивная инфраструктура, имиджевые объекты культуры (театр)

- Единое видение развития 7-ми участков застройки для создания проницаемой среды и единого визуального силуэта.
- Авторская архитектура от бюро BIG, Gehl Architects.
- Поэтапное развитие с первоочередным вводом в эксплуатацию благоустроенной набережной.
- Ставка на общественную активность и привлечение внимания крупными спортивно-зрелищными мероприятиями (проведение мирового первенства по парусному спорту).



Изображение портовых сооружений



Изображение решений по благоустройству

Источники фотоизображений: <https://unsplash.com/photos/uUXB3EPgVp4>  
<https://unsplash.com/photos/Uk9S4gGz420>

# ВЫВОДЫ О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТА МИРОВЫМ ТРЕНДАМ

- Реализованные либо находящиеся в стадии реализации примеры отличаются наличием комплексного мастер-плана развития (многофункциональные комплексы «Basin 7», «Vanke Tianfu Cloud City»).
- Редевелопмент большинства релевантных примеров происходил с интеграцией знаковых объектов, выполнявших коммунально-хозяйственные, транспортные или инженерные функции в прошлом (порт, электростанция, железнодорожные пути и др.).
- УТП релевантных примеров мирового опыта формируется за счёт нового пользовательского опыта: передовое социальное обслуживание, уникальный архитектурный облик, экология + культура, инновационные технологии комфортного города и т.д.
- Наиболее масштабные проекты редевелопмента (>100 га) предусматривают создание помимо социально-гарантированного минимума обеспечивающей инфраструктуры тематические научные/интеллектуальные центры, туристические аттракторы («Пуэрто-Мадеро», «Таору Zhichuang city», «Чарльтон-Риверсайд»).
- 4 из 12 примеров включают создание единой организационной структуры развития: Корпорация «Старый Пуэрто-Мадеро», Агентство развития «Таору Zhichuang City», инфраструктурная Корпорация развития района «Хадсон-ярдс», Ассоциация владельцев недвижимости и девелоперов района «Dogpatch»).
- Проект развития района «Пуэрто-Мадеро» включал проведение профессионального архитектурно-градостроительного конкурса идей.
- Примеры китайского опыта (район «Таору Zhichuang City», многофункциональные комплексы «Vanke Tianfu Cloud City» и «K.Wah G72») делают акцент на применение экоориентированных и энергоэффективных технологий, статусов сертификации LEED, BREAM, WELL, GBEL.
- Текущая стадия развития проекта реорганизации «Южный порт» соответствует примерно 50% выявленным мировым трендам.
- Наиболее сильными сторонами проекта «Ассоциации девелоперов Южного порта» являются следующие:
  - использование авторской архитектуры;
  - наличие комплексных решений по развитию транспорта (УДС, НГПТ, ж/д, новые ТПУ и т.д.);
  - интеграция и маршрутная связанность с природно-рекреационным каркасом.
- Для успешного развития проекта целесообразно учесть следующие тренды:
  - создание единого видения развития (мастер-плана, дорожной карты для всей территории реорганизации);
  - создание на всех этапах реализации проекта знаковых объектов-аттракторов (культура, искусство, рекреационные пространства и др.) и мероприятий, привлекающих внимание будущих резидентов и повышающих лояльность жителей прилегающих территорий;
  - выбор тематической специализации (функциональной программы) для социальной инфраструктуры;
  - усиление связи с историей места, идентичностью;
  - организация единой управляющей компании / проектного офиса.

Экспресс-исследование «Особенности реорганизуемой территории производственной зоны «Южный порт» в целях репозиционирования района Печатники, г. Москва» подготовлено ООО «ЦЕНТР ЛАБ» в 2023 г.

121069, Москва,  
Большая Молчановка, 21, офис 14  
+7 (495) 445-03-82  
welcome@centerlab.pro  
centerlab.pro

