ГОРОД КРОНШТАДТ

концепция развития

Санкт-Петербург 2015

ALAND



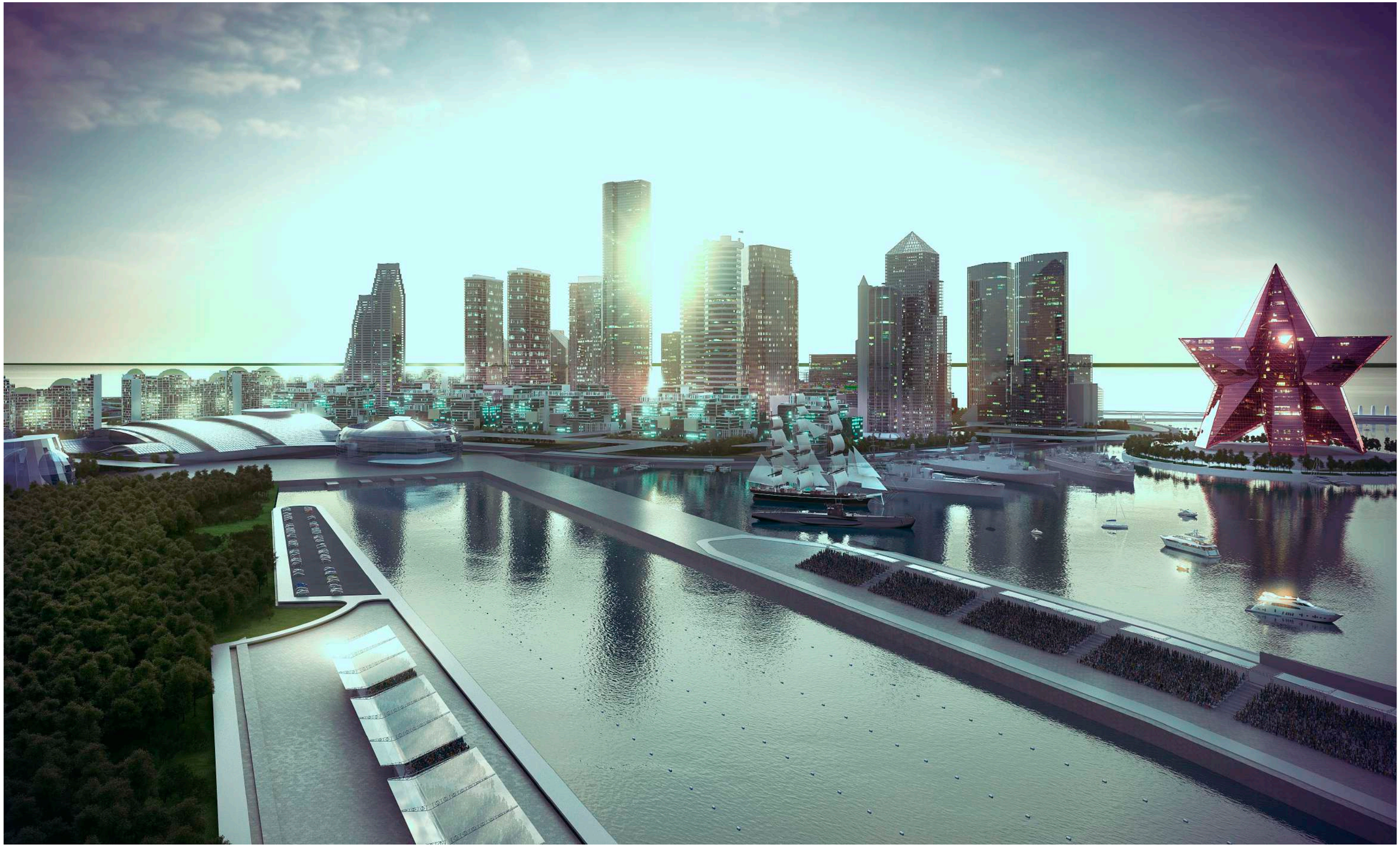
ALAND



ALAND



ALAND



ALAND



ALAND

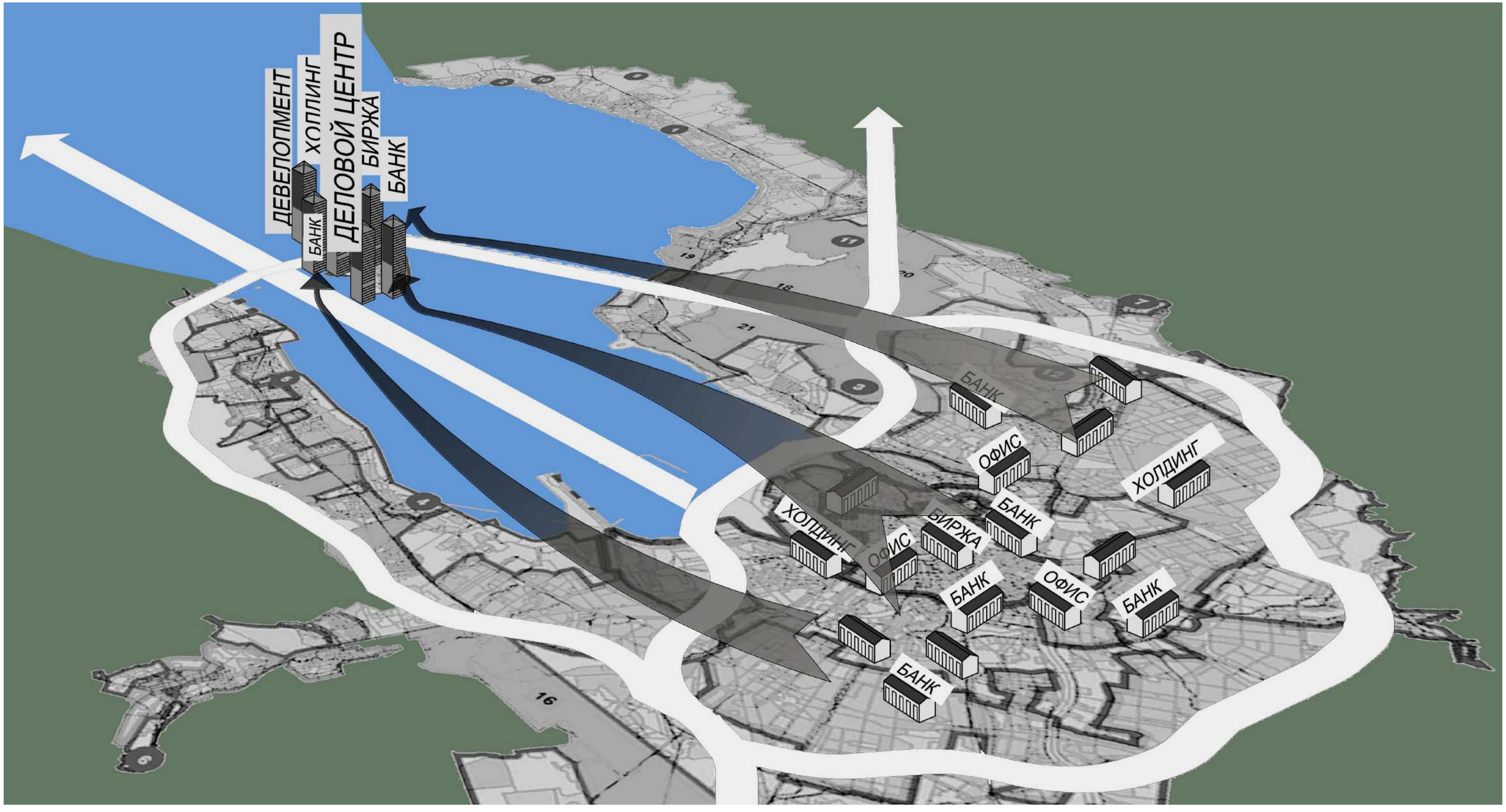




ALAND



ALAND



Концепция развития острова Котлин направлена на взаимоувязывание существующей исторической части города Кронштадта и современного взгляда на городскую жизнь, с современными нормативами и ограничениями.

Целью концепции стало решение сразу двух глобальных проблем:

1. Проблемы транспортной загруженности исторического центра города Санкт-Петербурга
2. Проблемы стагнации развития Кронштадта.

В представленной концепции город Кронштадт идет по революционному пути развития и становится новым деловым центром Северной столицы с комфортным и привлекательным историческим центром, объектом туризма мирового значения.

Несмотря на Сохранение концепцией исторической части города и его своеобразия, использование под многоэтажную офисную застройку намывных территорий. Для реализации такой концепции развития города потребуются некоторые изменения законодательных документов, в том числе связанных с охраной объектов культурного наследия. И конечно, мы понимаем, что малоэтажное решение застройки территории для Кронштадта является наименее спорным вариантом, но оно не сможет помочь решить вопросы разгрузки центра Санкт-Петербурга.

ALAND

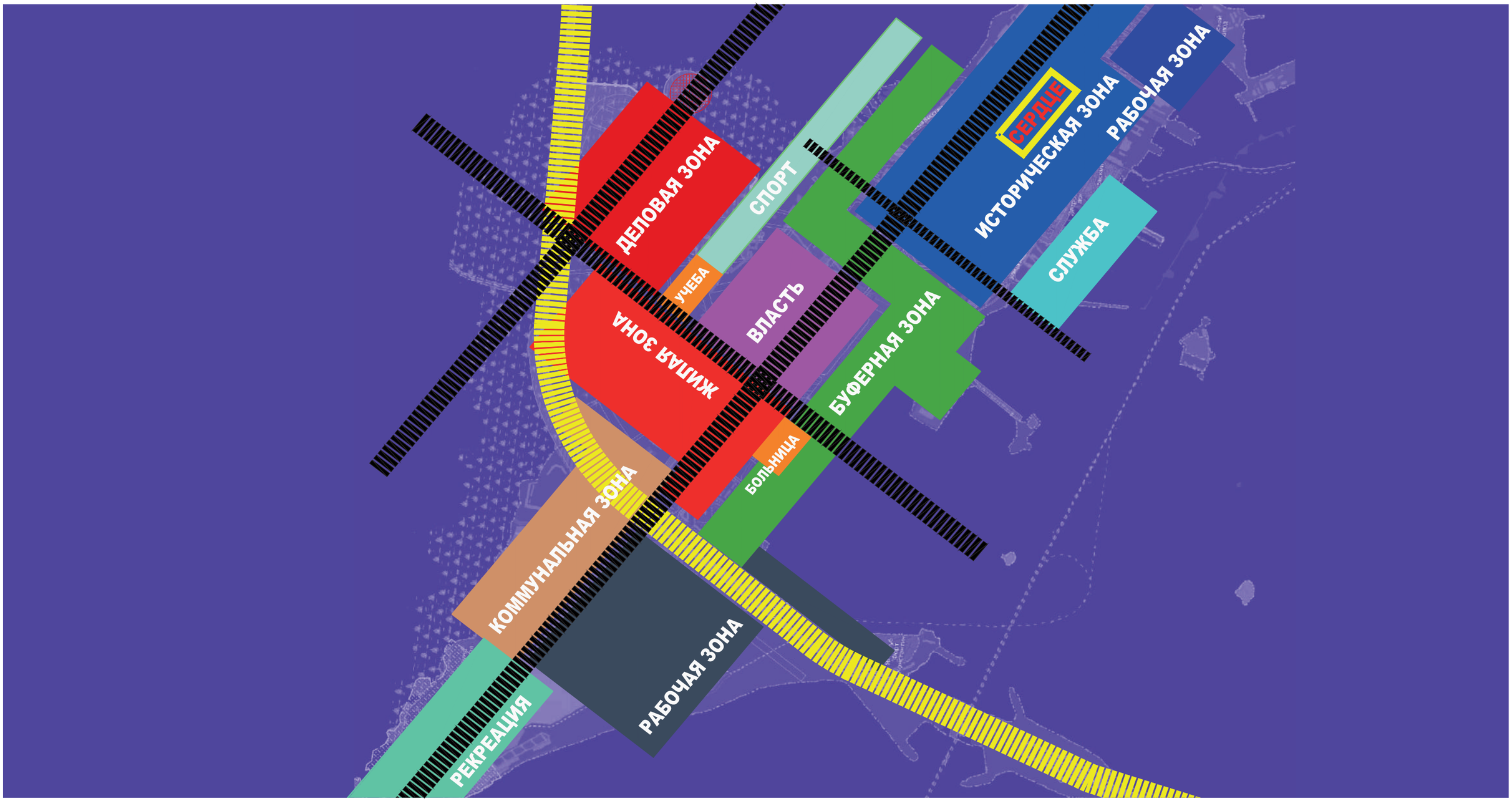


Город Кронштадте имеет возможности для освоения новых территорий (в том числе территория, выделенная под намывные работы, в соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга), существует потенциал для развития инженерной и транспортной инфраструктур.

При размещении делового центра на остров Котлин, образ Санкт-Петербурга не будет ломаться и нарушаться, а наоборот – будет усиливаться. Финансово-деловой центр расположится в стороне от основной застройки города, но и визуально, и функционально будет являться его неотъемлемой частью, образуя единый продуманный комплекс. Это создаст привлекательную среду не только для ведения бизнеса и привлечения инвестиций, но и даст возможность сохранить исторический центр Санкт-Петербурга, позволит осуществить долгосрочную стратегию его развития.

Крупный деловой и финансовый центр создаст много рабочих мест как во время его строительства, так и после реализации. Создание делового центра в Кронштадт предусматривает долгосрочное комплексное развитие города, что позволит создать не просто «бизнес-резервацию», а гармоничный город с жилыми кварталами и промышленными районами, удобный и для работы, и для комфортного проживания. В городе появятся два крупных условных района: историческая часть города и район нового жилищного, делового и финансового центра, прилегающий к КАД и частично находящийся на намывных территориях.

Историческая часть Кронштадта и Кронштадтская крепость, расположенные в южной части острова Котлин и включённые в список Всемирного наследия ЮНЕСКО, как составная часть объекта «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников», будут реконструированы в соответствии со всеми распространяющимися на них ограничениями и требованиями.



Для полноценного развития городу Кронштадту необходимы новые площади. Концепцией развития в качестве нового района освоения, была выбрана территория на востоке острова, с юга прилегающая к КАД, и было предусмотрено создание там намывной территории площадью 21,8 Га (данный участок указывается в Генеральном плане Санкт-Петербурга как общественно-деловая зона, формируемая на вновь осваиваемых и преобразуемых территориях).

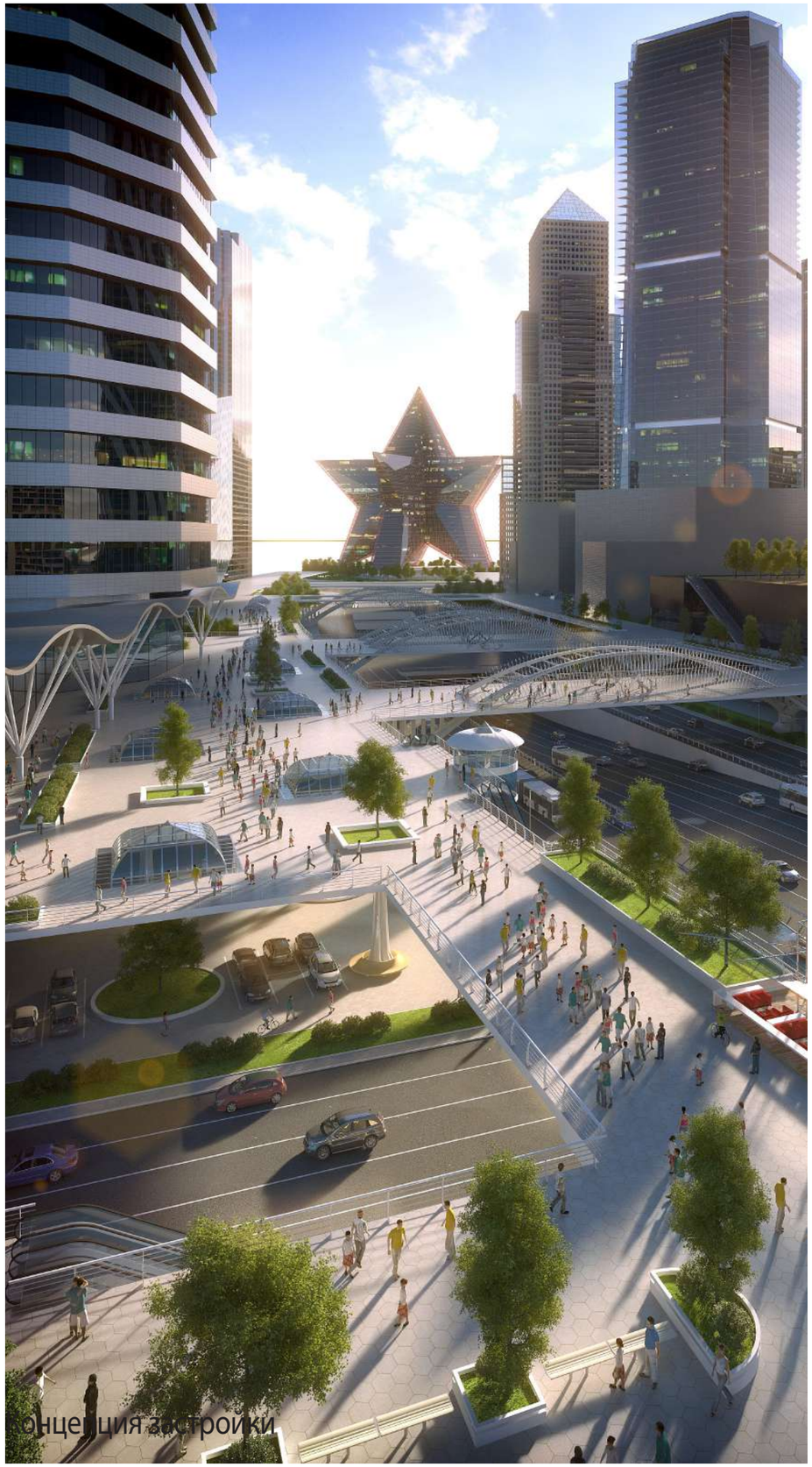
В районе нового освоения появится несколько функциональных зон:

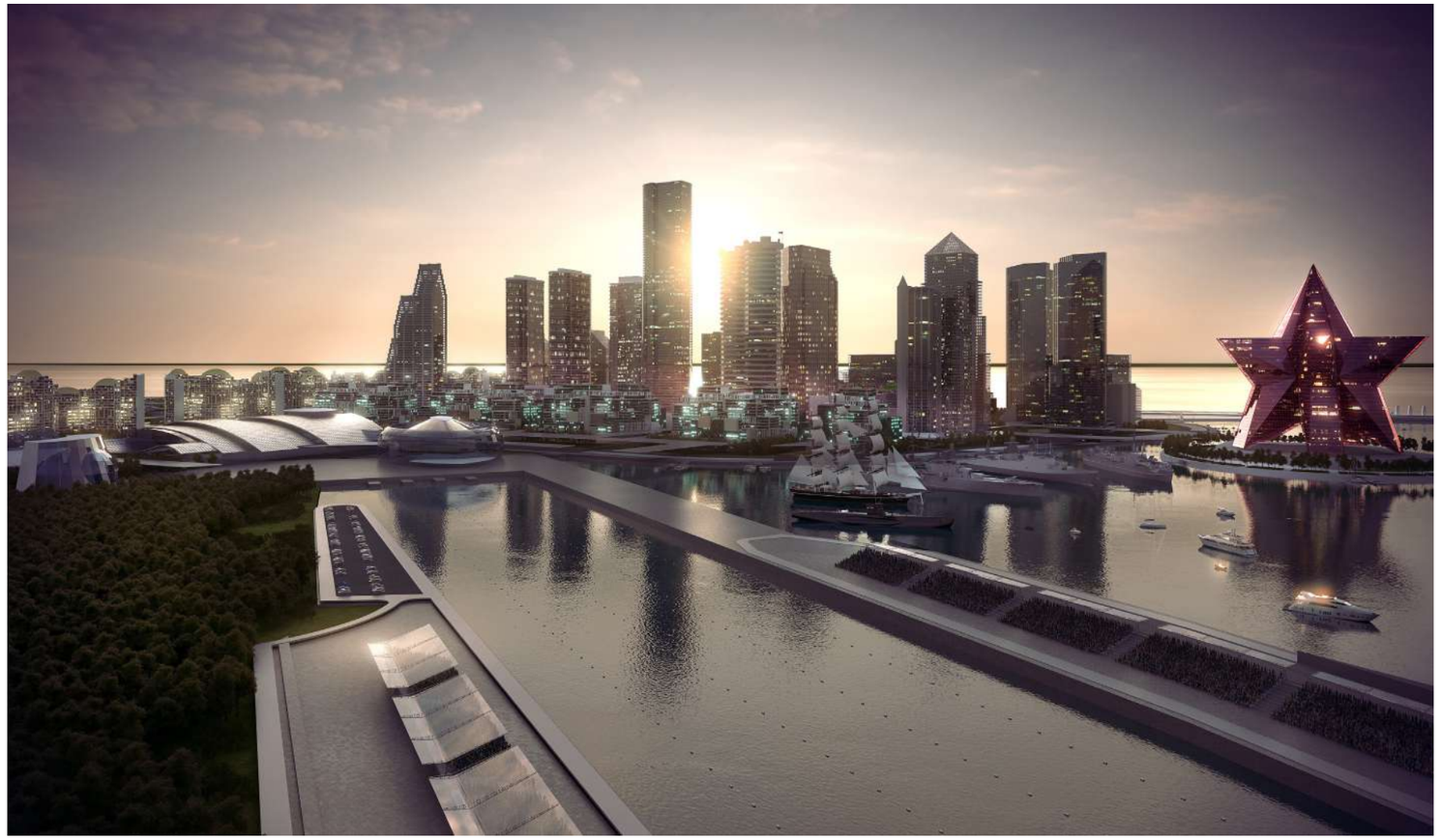
• Зона общественно-деловой застройки, преимущественно со зданиями высокой этажности, площадь территории 110,9 га;

• Зона жилой застройки различной этажности площадью 137,9 га (34,3% общей площади территории проектирования);

• Зона инженерной и транспортной инфраструктур, объектов внешнего транспорта площадью 116,4 га (29% общей площади территории проектирования, из которых 30,9 га составляют территории под размещения объектов коммунально-бытового и коммунально-складского назначения и территории под размещения объектов инженерной инфраструктуры и 85,5 га территории под размещение объектов транспортной инфраструктуры);

рекреационная зона площадью 36,5 га (9,1% общей площади территории проектирования).





В соответствии с концепцией развития в зону делового центра на острове Котлин будут входить: бизнес-центры, международный финансово-деловой центр «Красная Звезда», объекты здравоохранения, культуры (в том числе Музей морского флота), торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, среднего профессионального и высшего профессионального образования.

На территории делового центра также будут находиться административные, научно-исследовательские учреждения, студенческий центр, культовые здания, подземные и наземные стоянки автомобильного транспорта и другие объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В составе финансово-делового центра предусмотрено строительство высотных зданий бизнес-центров и гостиниц высотой 100 - 300 м и других зданий общественного назначения общей площадью около 2 млн. м2. Центром архитектурного ансамбля является здание финансово-делового центра «Красная Звезда», расположенное на специальном острове–форте, связанном с остальной частью города подземным транспортно-пешеходным тоннелем.

Общая площадь зданий делового центра составит около 2 млн. м2, в числе которых:

около 250 тыс. м2 - паркинги внутри зданий;

около 100 тыс. м2 - гостиницы различных категорий..



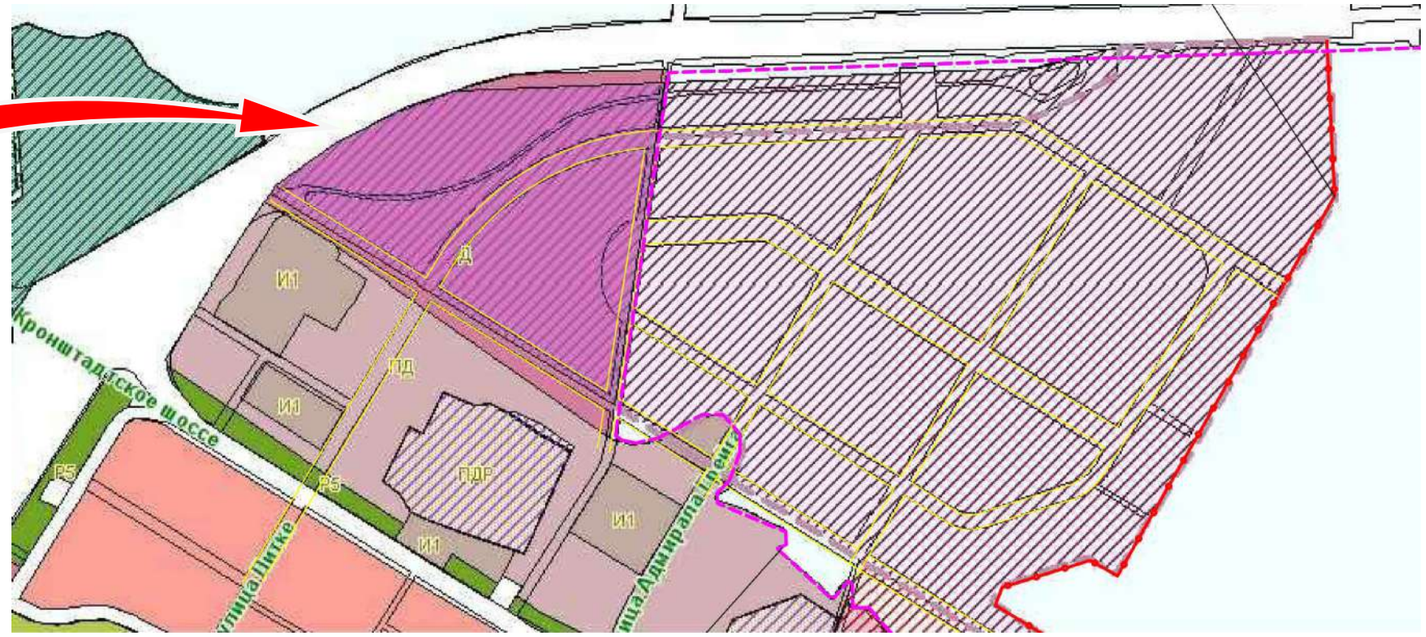
ALAND


Государственный природный заказник регионального значения "Западный Котлин"
Объединенный вокзал автобусов и аэроэкспрессов
Форт "Шанц"
Городское кладбище
Коммунальная встроенная зона
Аэропорт и вертодром "Бычье поле"
Жилая застройка 80-х годов
Промышленная зона
Городская больница
Городской Культурный Центр
Морской перегрузочный терминал
Охраняемые исторические парки
Пограничный и таможенный терминал
Форт "Константин"
Центральный стадион
Судо-пропускные сооружения
Форт "Александр 1"
Форт "Петр I"
Морской пассажирский вокзал
Батарея "Князь Меньшиков"
Форт "Кронштлот"
Кольцевая автомобильная дорога
Район многоэтажной жилой застройки
Деловой центр
Финансовая биржа "Красная Звезда"
Район малоэтажной жилой застройки
Музей "Корабли мира"
Главная улица
Студенческий центр
Административный центр города
Олимпийский гребной канал
Городской театр
Сохраняемая историческая часть города
Морской Никольский собор
Госпиталь
Летний сад
Петровский парк

ALAND



Генеральный план кронштадтского района Санкт-Петербурга (о. Котлин)



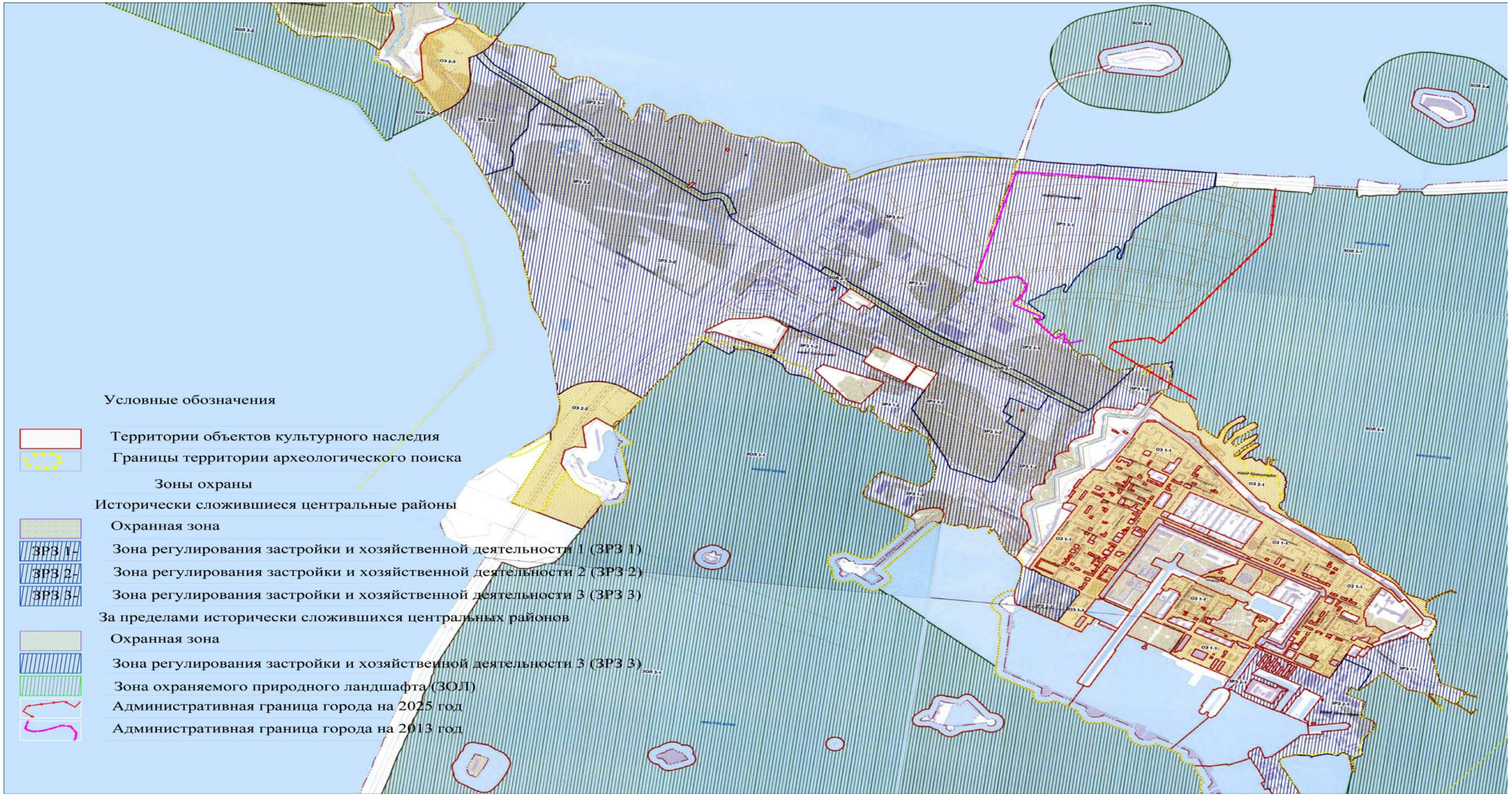
Территории предполагаемой застройки



Государственный природный заказник регионального значения «Западный Котлин»

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга территория, предполагаемая под размещение делового цента, относится к общественно-деловым зонам, формируемым на вновь осваиваемых и преобразуемых территориях на перспективу, 2025 год.

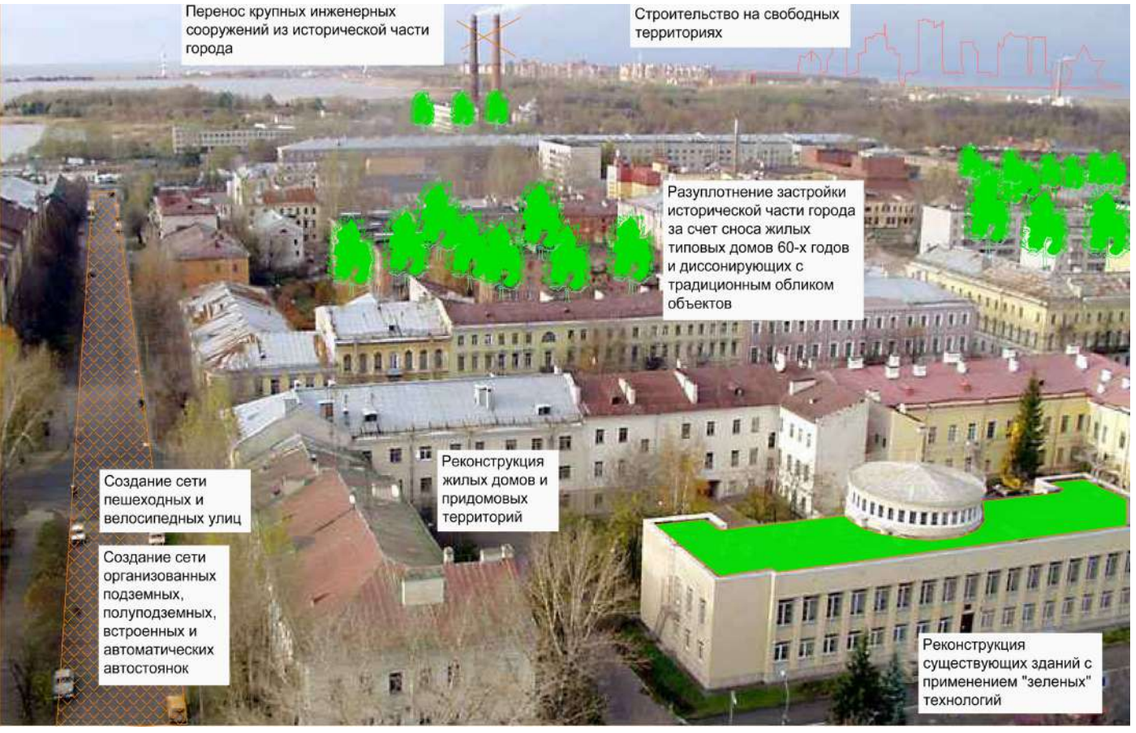
ALAND



В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 25.06.2014 №417-65 «О внесении дополнений в измененный Закон Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закона Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», историческая часть города Кронштадт попадает в охранную зону исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, на остальную территорию острова накладываются соответствующие ограничения зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1, 2, 3, в частности, ограничение по высоте застройки не более 15 м. На севере острова часть территории и акватория Финского залива южнее дамбы попадают в зону охраняемого природного ландшафта.

В городе расположено много объектов культурного наследия, памятников архитектуры.

Ограничения КГИОП



Концепцией развития предлагается реставрация и разуплотнение жилой застройки в исторической части города, создание там «старого города» с элитным жилым фондом.

Современная жилая застройка будет расположена западнее делового центра с выходом к Финскому заливу и окружена масштабными территориями зеленых насаждений общего пользования. В районе новой жилой застройки будет сохранен «пешеходный масштаб» Кронштадта.

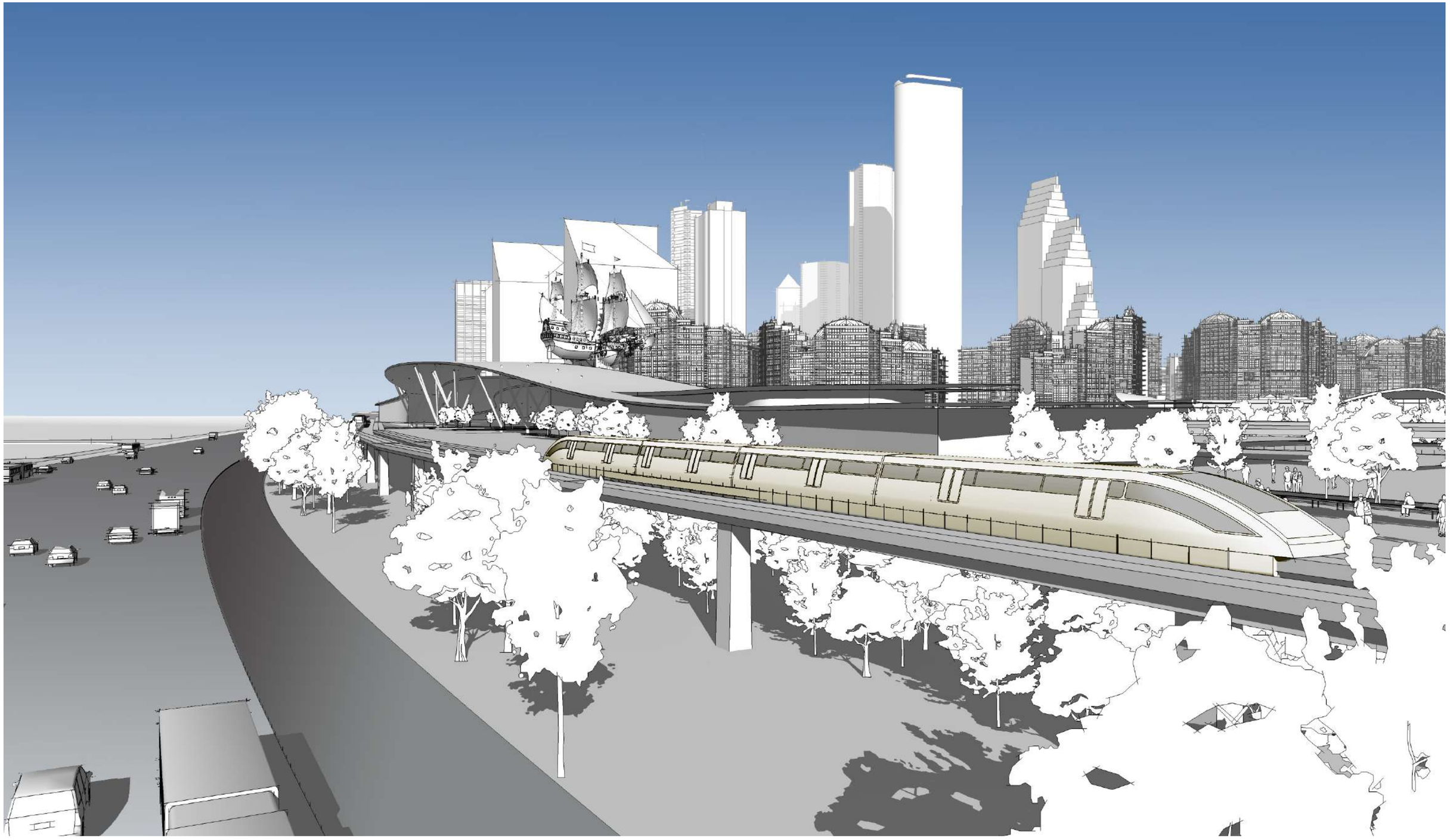
Жилищный фонд новых жилых домов составит 907,1 тыс. м2: 352 тыс. м2 в многоэтажной жилой застройке высотой 17-24 этажей и 555,1 тыс. м2 в среднеэтажной жилой застройки высотой 5 этажей. Концепция предусматривает размещение в жилой зоне поликлиники мощностью 1000 посещений в смену, дошкольных образовательных учреждений общей ёмкостью 1,7 тыс. мест, общеобразовательных учреждений ёмкостью 3,6 тыс. мест и 12,7 тыс. мест хранения транспортных средств.

Ограничения КГИОП

ALAND



ALAND



Транспорт

ALAND

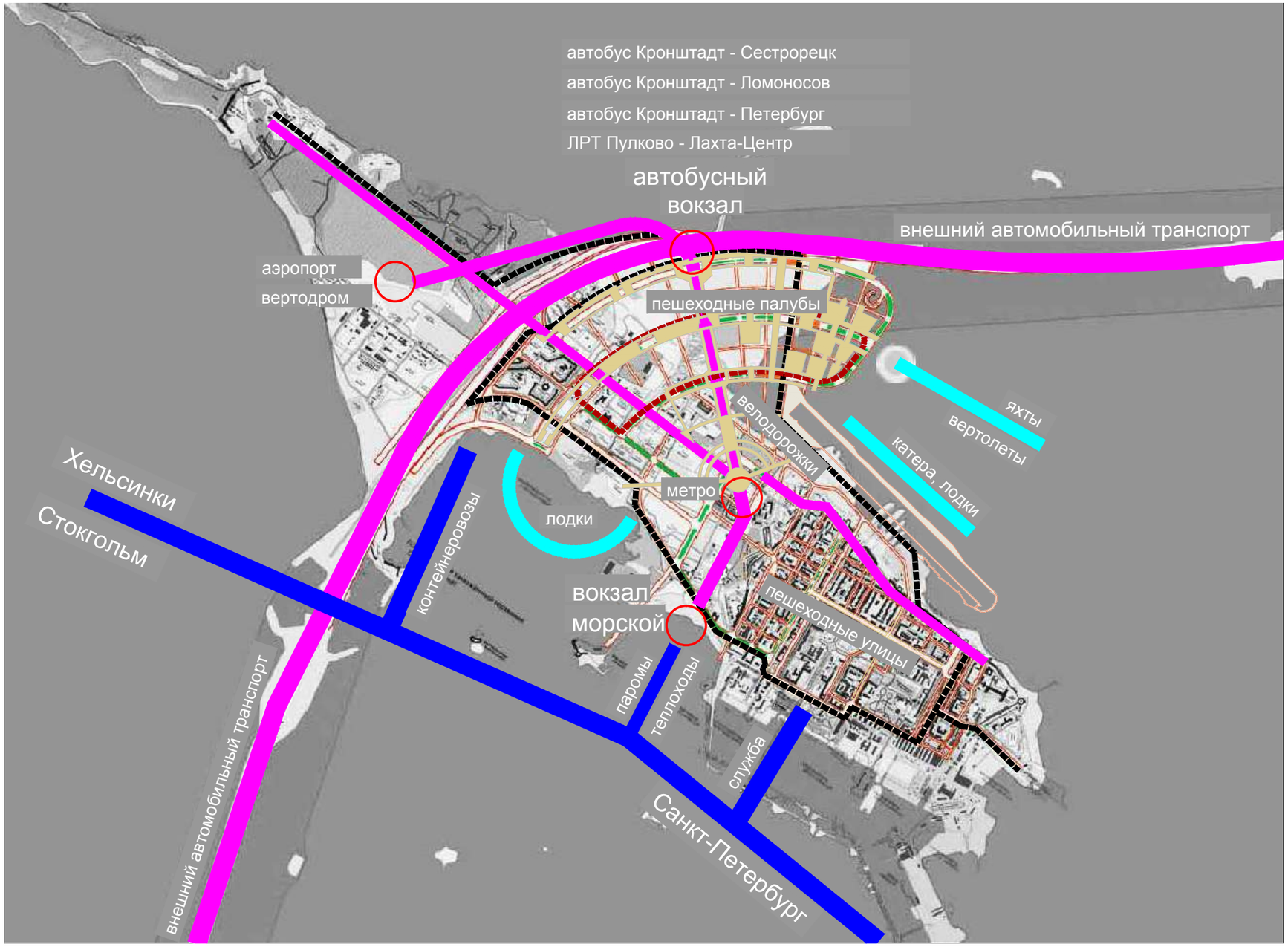
В соответствии с концепцией развития, Кронштадт станет крупным транспортно-туристическим узлом с развитым внешним наземным, водным и воздушным транспортном.

Современный порт для стоянки и прибытия морских и крейсерских яхт, паромов и парусных кораблей, с расположенной там же зоной таможенного контроля, обеспечит Кронштадту сообщение с основными европейскими портами.

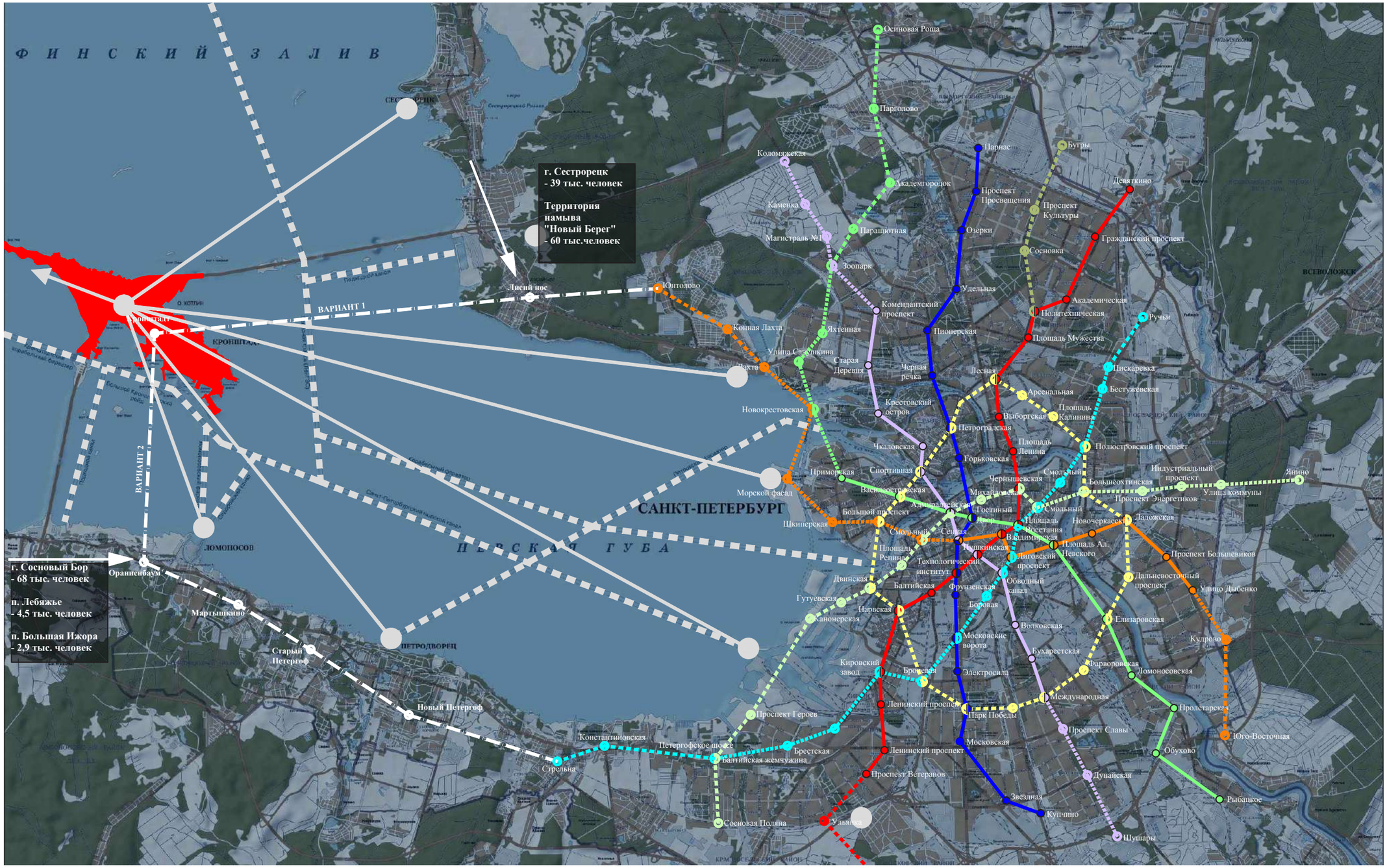
Из Санкт-Петербурга к деловому центру на острове Котлин будут пущены быстроходные комфортабельные пассажирские паромы вместимостью от 200 до 1000 человек с наличием общественных пространств (кафе, бары, танцевальные площадки, кинозалы и т.д.).

Внешний наземный транспорт будет представлен существующим автомобильным и автобусным сообщением по КАД, метрополитеном и легкорельсовым трамваем. Станция метрополитена «Стрельна», заложенная в планах развития метрополитена города Санкт-Петербурга к 2025 году, будет связана с Кронштадтом дополнительной станцией метро «Кронштадт». Основными направлениями скоростного легкорельсового аэроэкспресса станут «Пулково-Сестрорецк», железнодорожная станция Горская и «Лахта-Центр».

Воздушный транспорт будет представлен реконструированным пассажирским аэропортом «Бычье поле». Здесь же будет размещен вертодром, существуют проекты вертолетного сообщения между городом Санкт-Петербургом и городом Хельсинки.



ALAND

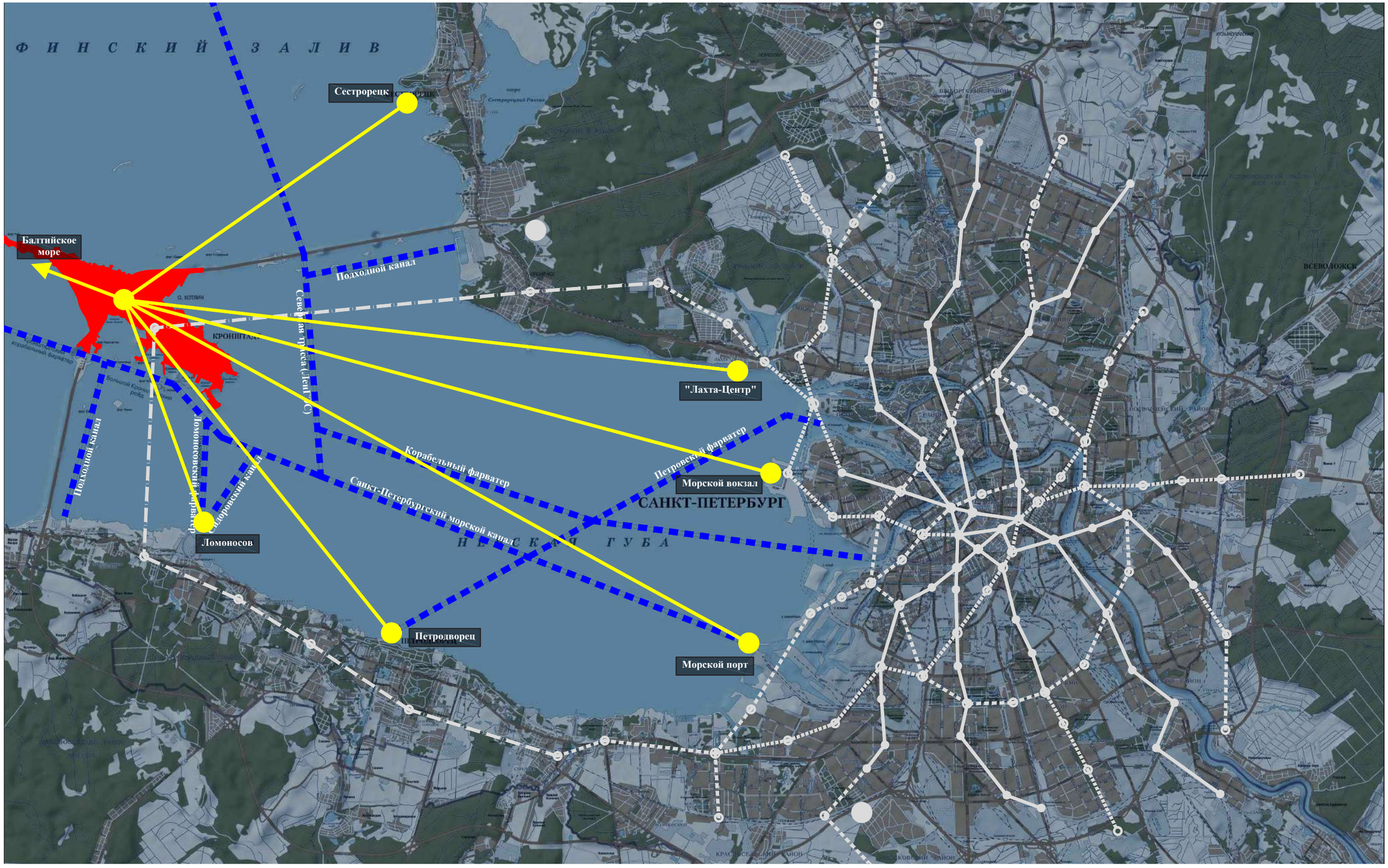


В соответствии с Программой развития метрополитена Санкт-Петербурга до 2025 года, вблизи Кронштадта появятся две станции метро, планируемые к вводу после 2025 года, от одной из них предлагается провести ветку метрополитена к центру города.

По первому варианту линия метро пойдёт от станции метро «Юнтолово» с остановкой на станции «Лисий Нос», которая станет крупным пересадочным центром для жителей севера Курортного района Санкт-Петербурга, города Сестрорецка и планируемого к строительству нового крупного жилого района «Новый Берег», рассчитанного на 60 тыс. человек.

По второму варианту ветка метрополитена пойдёт вдоль южного побережья финского залива от станции метро «Стрельна», с остановками в Петергофе, Мартышкино и Ораниенбауме. Станция метро в Ораниенбауме станет крупным пересадочным пунктом для населения посёлков Большая Ижора и Лебяжье, а также жителей города Сосновый Бор.

Транспорт – метрополитен

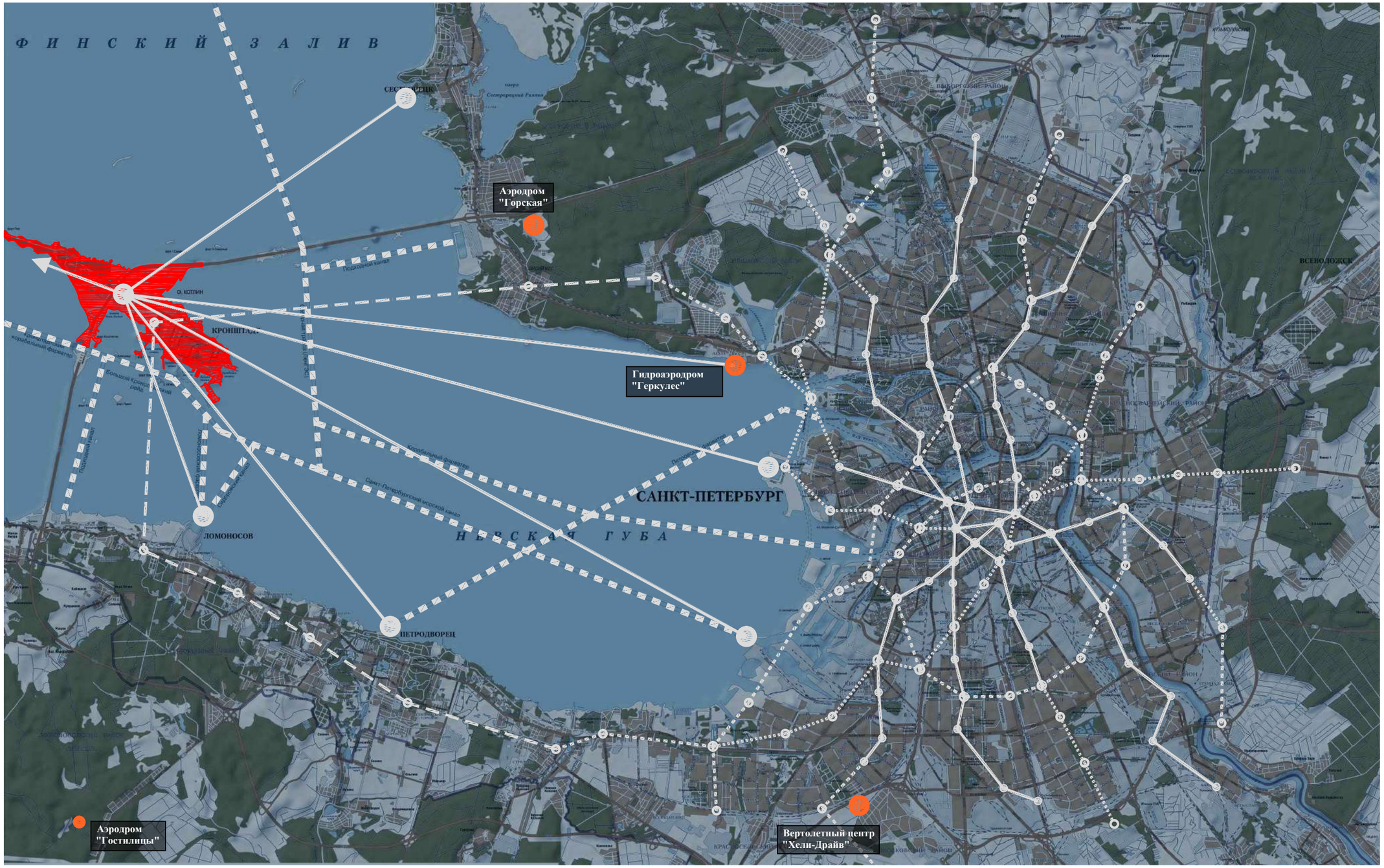


Пассажирское паромное сообщение с Санкт-Петербургом будет осуществляться через порты в г. Сестрорецк (на территории проектируемого жилого района «Новый Берег»), порт вблизи Лахта-Центра, Морской порт Санкт-Петербурга, порты в Петродворце и Ломоносове.

Город Кронштадт станет международным портом, ориентированным как на прогулочные яхты, так и на крупные пассажирские корабли.

Транспорт – водное сообщение

ALAND

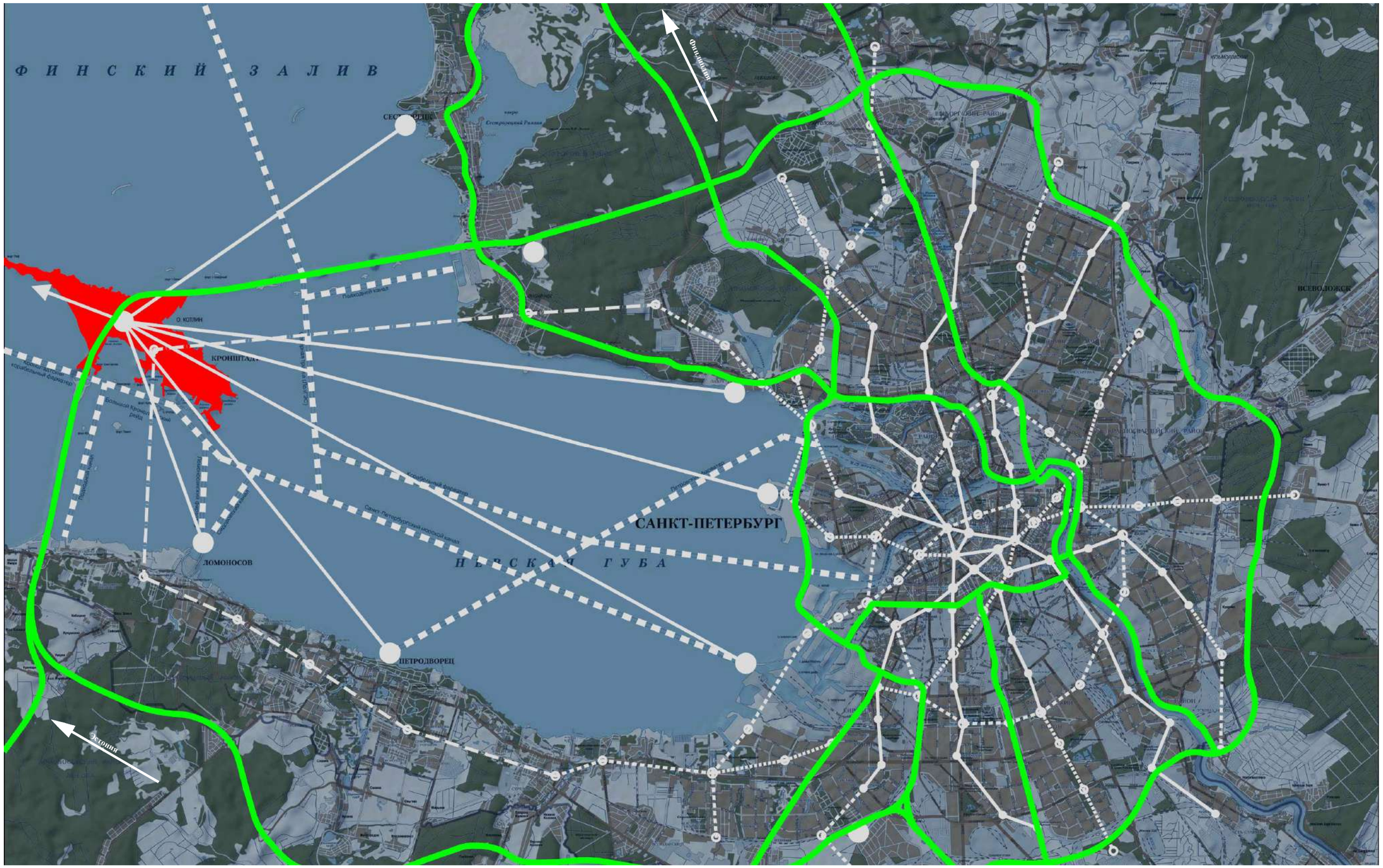


Воздушное сообщение с аэродромом «Бычье поле» на островом Котлин будет осуществляться с основных аэродромов малой гражданской авиации: аэродромов Горская и Гостилицы, гидроаэродрома «Геркулес» вблизи «Лахта-Центра», вертолетного центра «Хели Драйв».

В городе Санкт-Петербурге имеется множество частных вертолетных площадок, с которых также будет осуществляться вертолетное сообщение.

Транспорт – воздушное сообщение

ALAND



Город Кронштадт имеет выгодное транспортное положение: крупная автомагистраль, проходящая по дамбе, соединяет остров с южной и северной частями города Санкт-Петербурга, обеспечивая удобный выход по основным междугородним и международным направлениям.

Транспорт – автомобильное сообщение

ALAND