

# САМАРА

# GREEN

# CITY

ОТКРЫТЫЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНКУРС НА МАСТЕР-ПЛАН ТЕРРИТОРИИ,  
ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К СТАДИОНУ «САМАРА АРЕНА»

# Команда Проекта



- Одна из ведущих международных консалтинговых компаний, лидер консорциума:
- отраслевая команда профессионалов в области инвестиционного анализа проектов КОТ с опытом более 10 подобных проектов в России и СНГ
  - #1 M&A консультант на рынке сделок среднего размера
  - 30 лет в России. 3000 сотрудников, 24 офиса в 9 странах СНГ



Международная студия ландшафтной архитектуры с офисами в Италии, Швейцарии и Германии. Под креативным руководством соучредителя Андреаса Кипара ландшафтные архитекторы, архитекторы и градостроители с 1990 года разрабатывают проекты мастер-планирования и общественных пространств



- Российское архитектурное бюро:
- 500 проектов различного функционального назначения с общей площадью 2,5 млн м<sup>2</sup>
  - 50 профессиональных наград с 1989 года
  - победитель в конкурсе Правительства Москвы на реновацию жилой застройки



СамГТУ сегодня – это крупный научно-образовательный центр региона, который в 2019 году отметил свое 105-летие. Эта площадка для взаимодействия научной школы и промышленности позволяет ученым с успехом применять фундаментальные знания для решения практических прикладных задач

Участниками проектной команды стали опытные специалисты – руководители кафедры «Инновационного проектирования»



# Видение Проекта

Применение сбалансированного и одновременно инновационного подхода позволит защитить наследие Самарского региона

*Мы стали свидетелями исторического периода беспрецедентных социальных, экономических и технологических преобразований. «Самара Green City» - проект, символизирующий ответ на вызовы текущей ситуации с помощью приобщения к инновациям и окружающей среде.*

*Нам удалось создать сбалансированную и устойчивую концепцию нового зеленого пространства в Самаре. Проект основан на комплексном подходе, учитывающем культурное наследие Самары, ее городскую среду и уникальное природное разнообразие. Наш опыт дает возможность продвинуться на пути достижения устойчивости и инновационности, всегда отличавшей наши стратегии развития для восстановления городской среды.*

*Мы создаем комфортное пространство для общества совместного потребления.*

*Наше видение состоит в осмыслении особенностей территории и закладывании их в основу структуры мастер-плана. Мы оценили, как место слияния р. Волги и р. Самары повлияло на существующую форму города и его исторического центра.*

*Мы стремились воссоединить исторический центр с окружающими природными массивами.*

*Конкурсная территория, расположенная между застроенной средой и зелеными пригородными зонами, становится центром сплетения природы и техногенности.*

*Этот инновационный подход дает возможность природе вновь проникнуть в городскую среду и повысить ее привлекательность.*

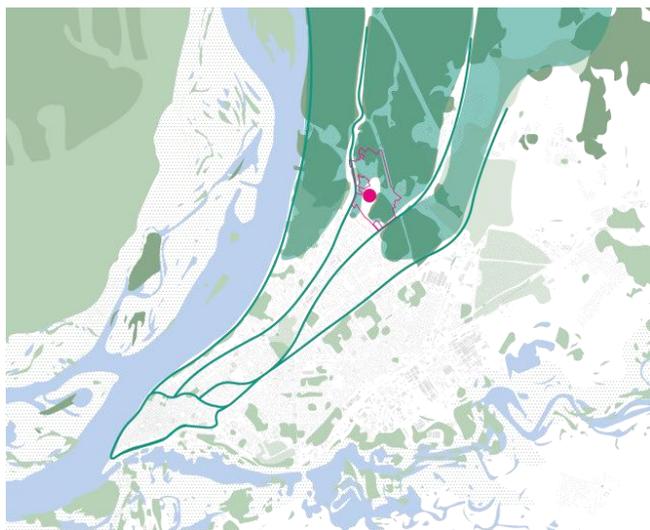


Вид на природный речной ландшафт г. Самары

# Природный каркас самарского региона

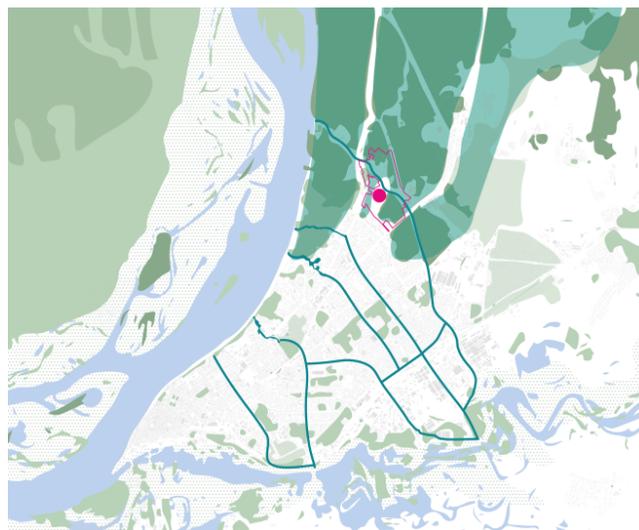
В основу мастер-плана была заложена идея восстановления экосистемы прибрежных и зеленых территорий города

## Воссоединение города и природы: Зеленые лучи



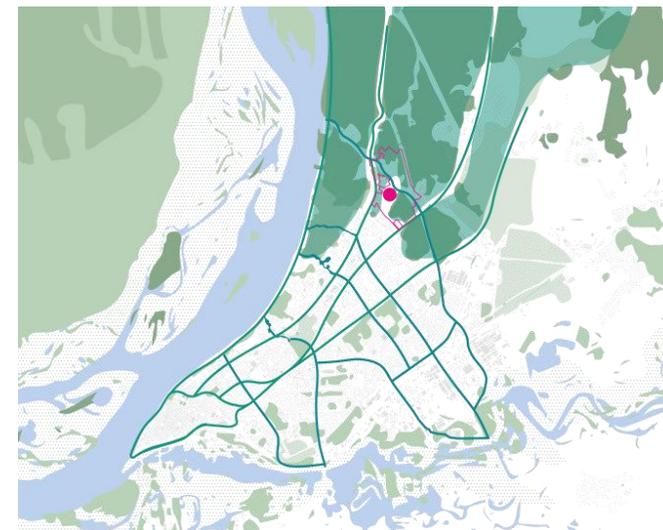
Территория является недостающим фрагментом зеленого окружения Самары. Развитие территории к чемпионату мира по футболу - это возможность восстановления экологических связей между историческим центром Самары и природными ландшафтами на севере. Существующая дорожная инфраструктура будет использоваться в качестве зеленых бульваров для восстановления природных связей с районом застройки.

## Воссоединение города и природы: Голубые лучи



Экологическая связь должна быть реализована также между двумя основными реками. В связи с этим были выбраны некоторые ключевые линейные инфраструктуры для реализации голубых лучей. Один из голубых лучей проходит через зону Арены, превращаясь в плавный бульвар, укрепляющий экологические связи.

## Воссоединение экосистем: создание сети зеленых и голубых лучей



Сеть из зеленых и голубых лучей будет способствовать стратегии здорового развития Самарской области.

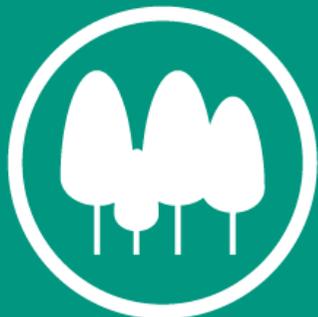
# Восстановление природных связей

Сеть Зеленых и Голубых лучей будет располагаться вдоль существующей линейной сети города



# Подход к разработке мастер-плана

Ключевыми задачами при разработке мастер-плана стало развитие территории в гармонии с природой и создание комфортной городской среды



## **ЛАНДШАФТ - В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ / Воссоединение людей и природы**

Поэтапная реализация общественных пространств и застройки для обеспечения успешного освоения участка при его преобразовании в новую общественно-парковую зону. Стратегия гарантирует максимальную общественную выгоду уже на ранних стадиях благодаря поэтапному внедрению крупномасштабных уникальных объектов, уникальных в городе и Самарской области.

## **ИННОВАЦИОННЫЙ ДИЗАЙН ПРИБРЕЖНОЙ ТЕРРИТОРИИ / Устойчивый адаптивный подход**

Создание масштабного парка мирового класса, который использует уникальные характеристики своего природного расположения вдоль реки Волги, а также свои внушительные масштабы, открытость и экологичность. Восстановление экологических систем на всей территории объекта и культивирование разнообразного, устойчивого ландшафта.

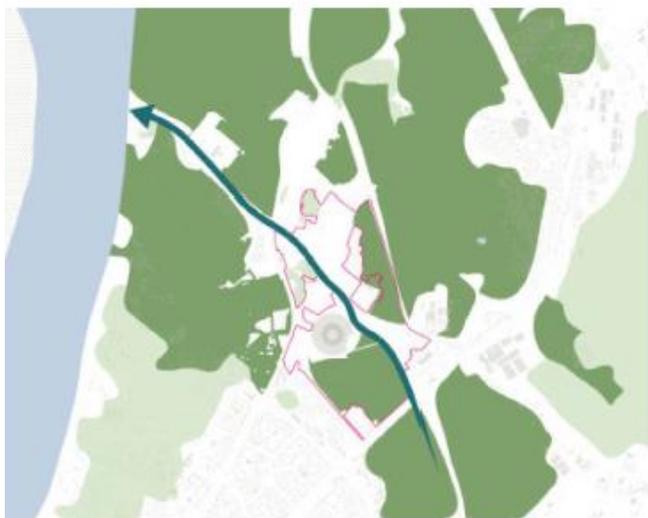
## **ПРОДУМАННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА / Сетевое пространство вокруг пользователя**

Создание динамичного ландшафта, отражающего местные и глобальные аспекты Проекта: культивирование местных экосистем с помощью экологических технологий, возобновляемых источников энергии и образования; внедрение новых форм взаимодействия между людьми и природой.

# Критерии пространственного развития

Разработка мастер-плана проводилась в соответствии с тремя ключевыми критериями пространственного развития

## Формирование центрального бульвара



Начинаясь на прилегающих природных территориях на юге, общественный бульвар направляется в сторону береговой линии р. Волги на севере, давая жизненную энергию районам, расположенным вдоль него.

## Создание экологических взаимосвязей



Связь существующих природных территорий осуществляется за счет использования зеленых лучей, что позволяет создать новую экологическую структуру внутри территории.

## Кластерное развитие территории



У каждого кластера есть собственная специфика, но, в целом, предлагается функциональное разнообразие, которое позволяет создавать активные и яркие общественные пространства в соответствии с культурной идентичностью региона.

# Мастер план

РАЗВИТИЕ  
СРЕДЫ ДЛЯ  
ЛЮДЕЙ, СЕМЕЙ  
И БИЗНЕСА

КОМФОРТНОЕ  
ПРОСТРАНСТВО  
О ДЛЯ  
ОБЩЕСТВА  
СОВМЕСТНОГО  
ПОТРЕБЛЕНИЯ

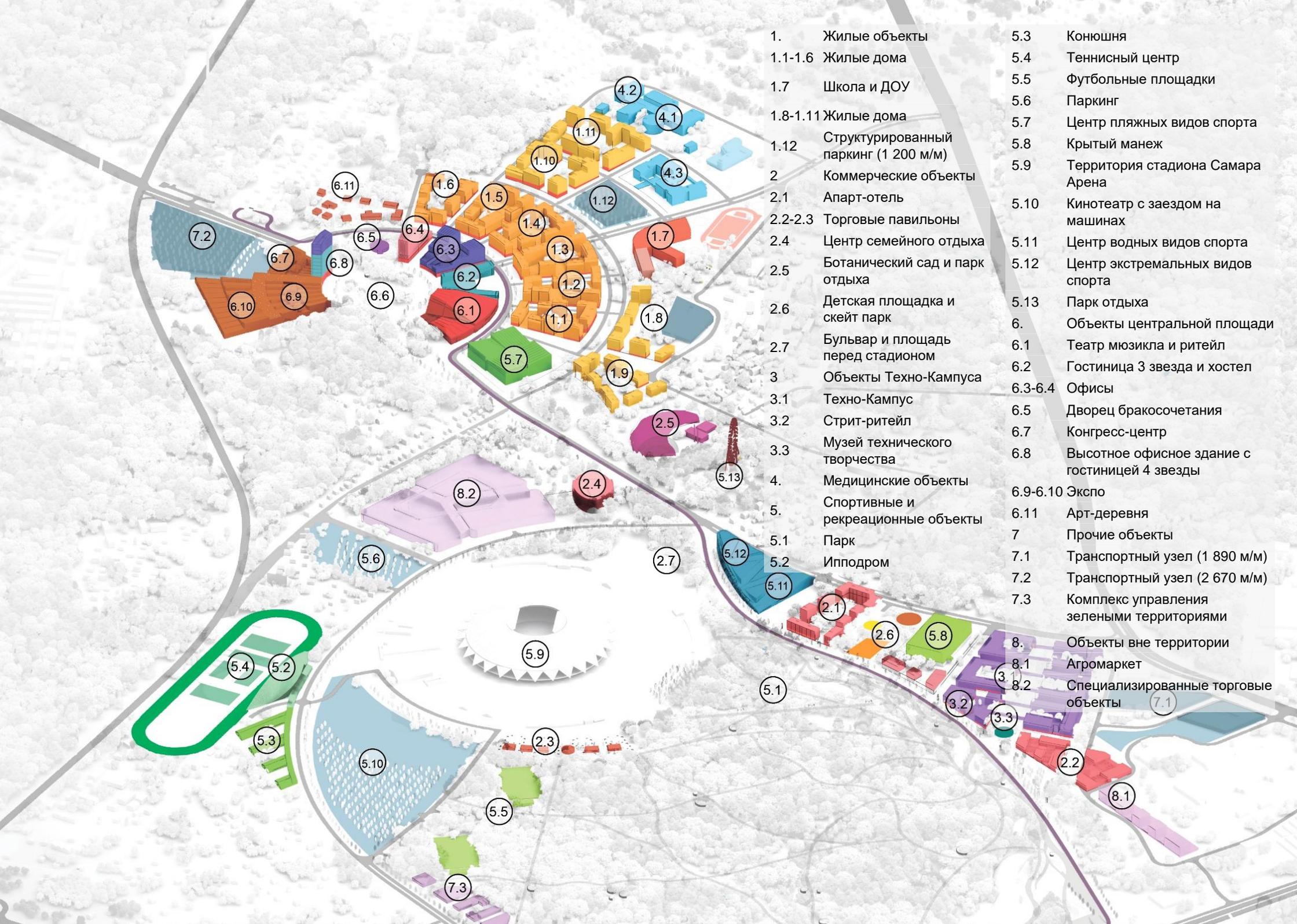
ВОССОЕДИНЕНИЕ  
ЧЕЛОВЕКА С  
ПРИРОДОЙ











- |          |                                       |          |   |
|----------|---------------------------------------|----------|---|
| 1.       | Жилые объекты                         | 5.3      | Конюшня                                       |
| 1.1-1.6  | Жилые дома                            | 5.4      | Теннисный центр                               |
| 1.7      | Школа и ДОУ                           | 5.5      | Футбольные площадки                           |
| 1.8-1.11 | Жилые дома                            | 5.6      | Паркинг                                       |
| 1.12     | Структурированный паркинг (1 200 м/м) | 5.7      | Центр пляжных видов спорта                    |
| 2        | Коммерческие объекты                  | 5.8      | Крытый манеж                                  |
| 2.1      | Апарт-отель                           | 5.9      | Территория стадиона Самара Арена              |
| 2.2-2.3  | Торговые павильоны                    | 5.10     | Кинотеатр с заездом на машинах                |
| 2.4      | Центр семейного отдыха                | 5.11     | Центр водных видов спорта                     |
| 2.5      | Ботанический сад и парк отдыха        | 5.12     | Центр экстремальных видов спорта              |
| 2.6      | Детская площадка и скейт парк         | 5.13     | Парк отдыха                                   |
| 2.7      | Бульвар и площадь перед стадионом     | 6.       | Объекты центральной площади                   |
| 3        | Объекты Техно-Кампуса                 | 6.1      | Театр мюзикла и ритейл                        |
| 3.1      | Техно-Кампус                          | 6.2      | Гостиница 3 звезда и хостел                   |
| 3.2      | Стрит-ритейл                          | 6.3-6.4  | Офисы   |
| 3.3      | Музей технического творчества         | 6.5      | Дворец бракосочетания                         |
| 4.       | Медицинские объекты                   | 6.7      | Конгресс-центр                                |
| 5.       | Спортивные и рекреационные объекты    | 6.8      | Высотное офисное здание с гостиницей 4 звезды |
| 5.1      | Парк                                  | 6.9-6.10 | Экспо   |
| 5.2      | Ипподром                              | 6.11     | Арт-деревня                                   |
| 5.11     |                                       | 7        | Прочие объекты                                |
| 5.12     |                                       | 7.1      | Транспортный узел (1 890 м/м)                 |
| 5.13     |                                       | 7.2      | Транспортный узел (2 670 м/м)                 |
| 6.1      |                                       | 7.3      | Комплекс управления зелеными территориями     |
| 6.2      |                                       | 8.       | Объекты вне территории                        |
| 6.3      |                                       | 8.1      | Агромаркет                                    |
| 6.4      |                                       | 8.2      | Специализированные торговые объекты           |
| 6.5      |                                       |          |   |
| 6.6      |                                       |          |   |
| 6.7      |                                       |          |   |
| 6.8      |                                       |          |   |
| 6.9      |                                       |          |   |
| 6.10     |                                       |          |   |
| 6.11     |                                       |          |   |
| 7.1      |                                       |          |   |
| 7.2      |                                       |          |   |
| 7.3      |                                       |          |   |
| 8.1      |                                       |          |   |
| 8.2      |                                       |          |   |

# Центральный бульвар



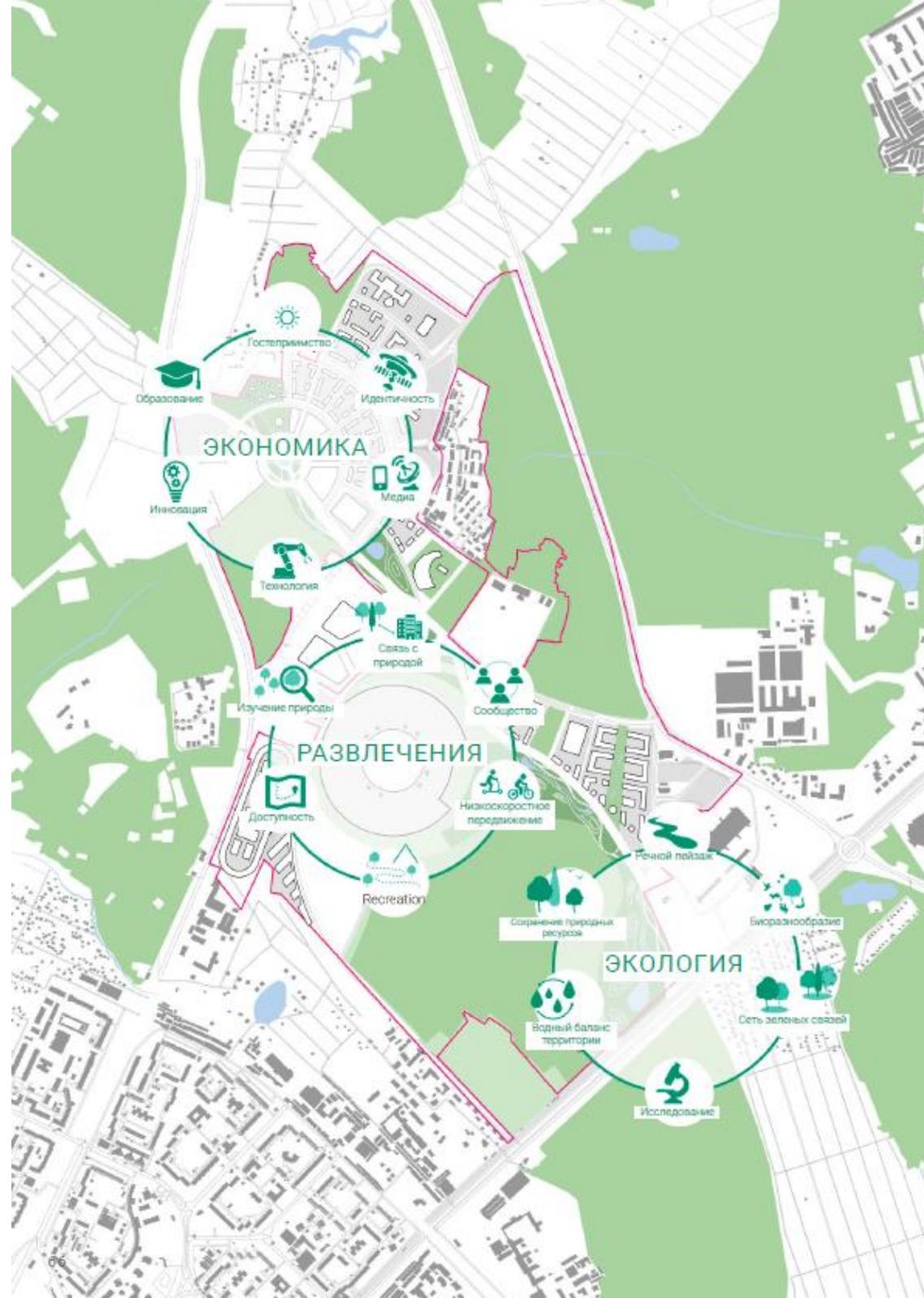


# Кластерное развитие территории

КАК СОЗДАТЬ  
ДРАЙВЕРЫ  
РАЗВИТИЯ  
ЭКОНОМИКИ  
ТЕРРИТОРИИ  
САМАРА АРЕНА?

КАК СОЗДАТЬ  
ПРИВЛЕКАТЕЛЬН  
ЫЙ И АКТИВНО  
РАЗВИВАЮЩИЙС  
Я  
РАЙОН?

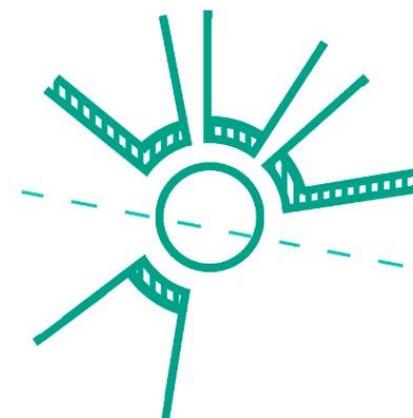
КАК УСКОРИТЬ ХОД  
ЭКОЛОГИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ?



# Экономический кластер

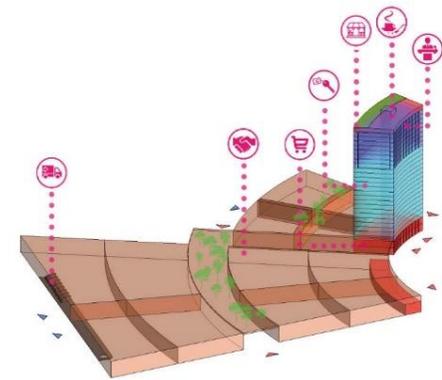
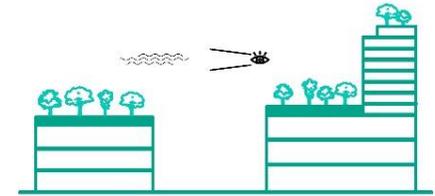


# Центральная площадь



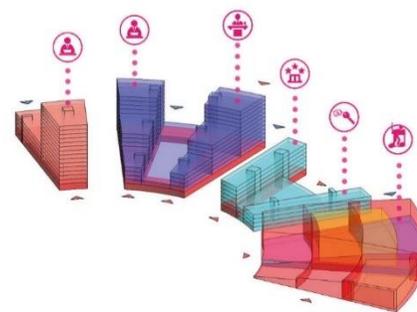
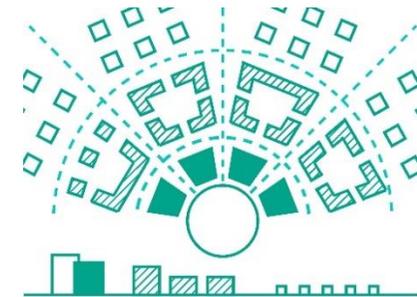


# Конгресс-экспоцентр



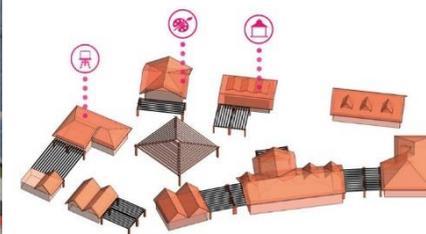
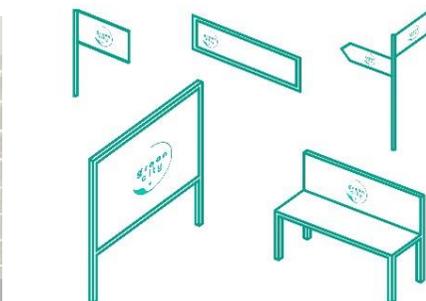


# Театр мюзикла

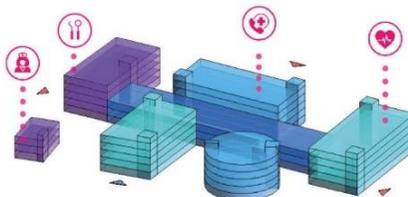
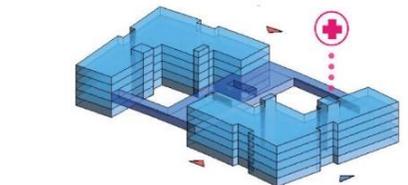
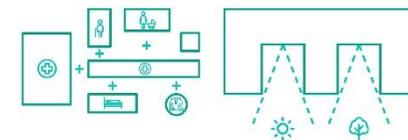




# Дворец бракосочетания и арт-деревня



# Медицинский центр



# Жилые кварталы и школа



## Параметры

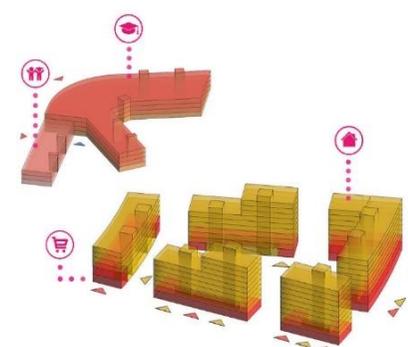
Класс – комфорт

Общая площадь – 300к м<sup>2</sup>

Продаваемая площадь –  
195 тыс. м<sup>2</sup>

Средняя этажность – 6-7

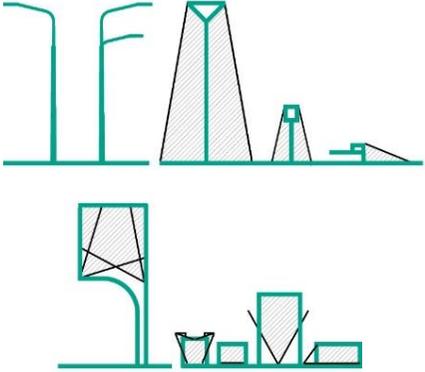
Население – 7 тыс. чел.



# Развлекательный кластер



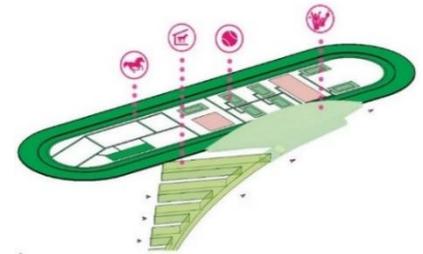
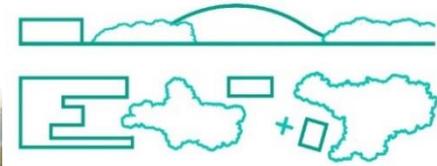
# Эспланада Арены



# Автомобильный кинотеатр



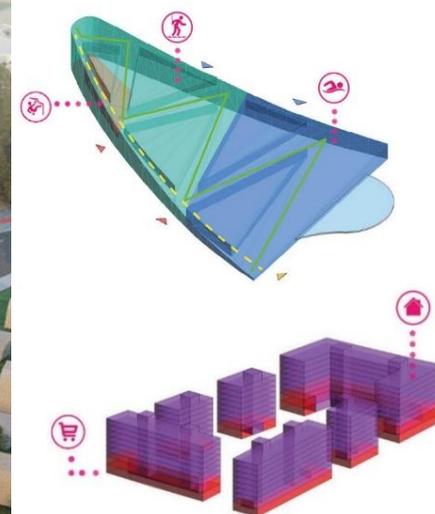
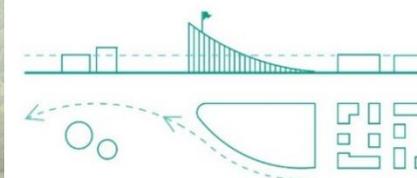
# Ипподром



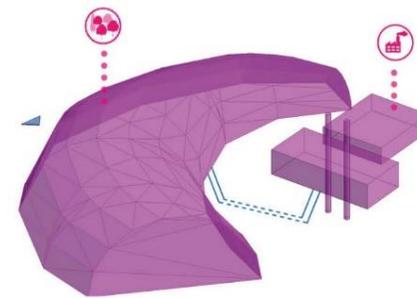
# Центр семейного отдыха



# Центр водных видов спорта и экстремальных видов спорта



# Ботанический сад и парк отдыха



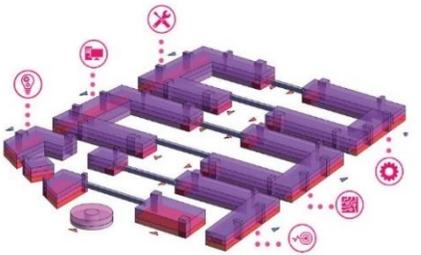
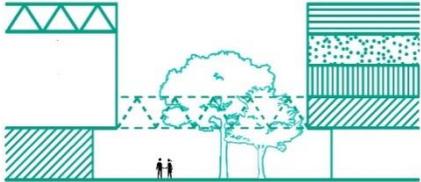
# Экологический кластер



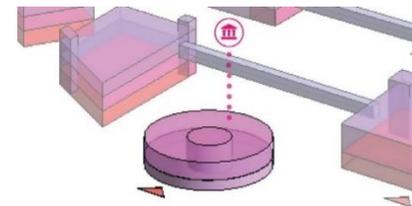
# Парковые зоны



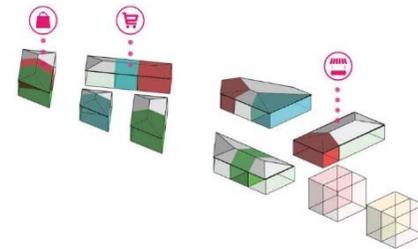
# Техно-Кампус



# Музей



# Южный вход



# КРІ Проекта

Сбалансированные параметры Проекта, соответствующие рыночной конъюнктуре, а также привлечение внешних инвестиций обеспечат его экономическую целесообразность



## Ключевые факторы успеха Проекта



Сочетание прибыльных объектов с объектами, притягивающими посетителей



Привлечение субсидий из федерального бюджета



Привлечение стратегических инвесторов



Активное участие и поддержка Проекта со стороны города и региона



Грамотное фазирование Проекта в соответствии с дорожной картой

1 – Итоговая экономическая добавленная стоимость Проекта с учетом бюджетных инвестиций



## Результаты анализа



1,5 млрд руб.

NPV частного инвестора



6 лет

срок окупаемости



531 млн руб.

ежегодные чистые поступления **регионального** бюджета



9,2 млрд руб.

NPV прямых эффектов для **региона**



125 млн руб.

ежегодные чистые поступления **городского** бюджета



2,2 млрд руб.

NPV прямых эффектов для **города**



13,8 млрд руб.

Эффект на ВРП<sup>1</sup>

# Финансирование проекта

Распределение инвестиций между федеральным бюджетом, стратегическими инвесторами, городом и частными инвесторами позволит удовлетворить интересы каждого из участников Проекта

## Центры водных и экстремальных видов спорта

Рекомендуемый источник: государственная программа «Развитие физической культуры и спорта в Самарской области на 2014-2022 годы» (подпрограмма «Развитие инфраструктуры сферы физической культуры и спорта на 2014 - 2022 годы») Объем инвестиций: 1,27 млрд руб.

## Ипподром и теннисный центр

Рекомендуемый источник: стратегический инвестор

Объем инвестиций: 6,7 млрд руб.

## Конгресс-экспо

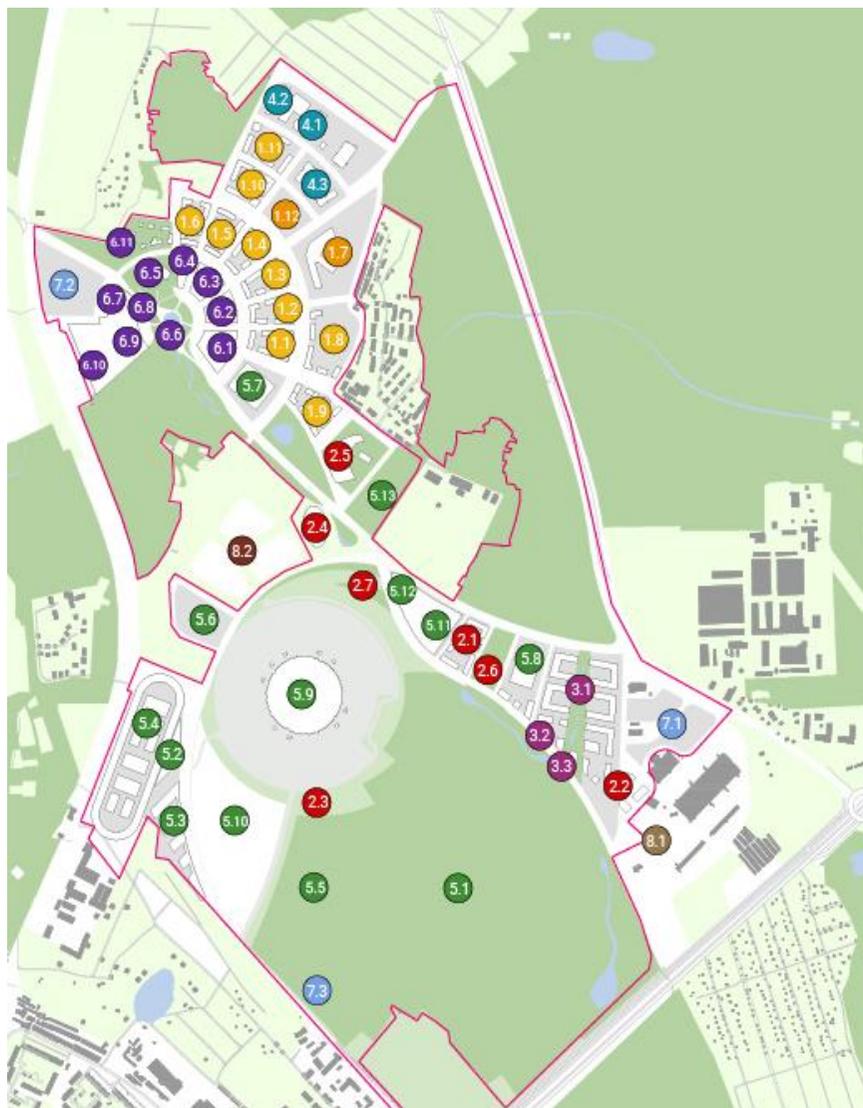
Рекомендуемый источник: стратегический инвестор

Объем инвестиций: 2,2 млрд руб.

## Медицинский центр

Рекомендуемый источник: стратегический инвестор

Объем инвестиций: 2,9 млрд руб.



## Благоустройство и дорожная инфраструктура

Рекомендуемый источник: региональный и городской бюджет / муниципальные программы г.о. Самары в части создания комфортной городской среды и инфр-ры

Объем инвестиций: 2,1 млрд руб.

## Комплекс управления зелеными территориями

Рекомендуемый источник: региональный бюджет

Объем инвестиций: 347 млн руб.

## Школа

Рекомендуемый источник: городской бюджет

Объем инвестиций: 1,2 млрд руб.

## Университетский кампус

Рекомендуемый источник: региональный бюджет

Объем инвестиций: 1,4 млрд руб.

## Прочие объекты:

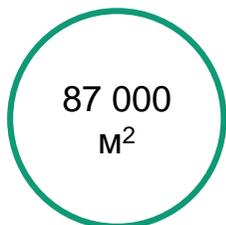
Театр мюзикла  
Гостиницы и апарт-отель  
Офисные и торговые объекты  
Развлекательная инфраструктура  
Техно-Кампус  
Дворец бракосочетания  
Жилая застройка

Рекомендуемый источник: частный инвестор

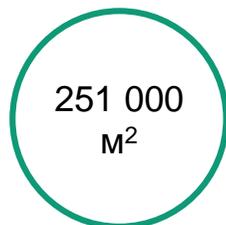
Объем инвестиций: 23,4 млрд руб.

# Социальные эффекты Проекта

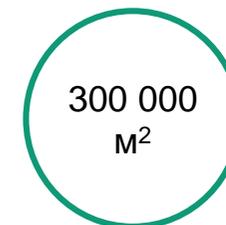
Проект окажет существенное влияние на регион и создаст качественную городскую среду нового формата



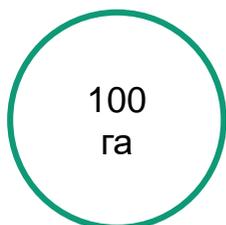
Новой спортивной  
инфраструктуры



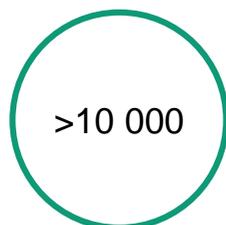
Общественной инфраструктуры



Жилой инфраструктуры



Интеграция лесных массивов в  
городскую среду



Новых рабочих мест



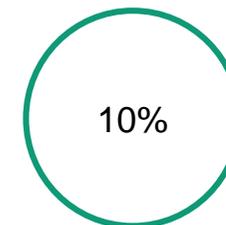
Население территории



Протяженность улиц с развитой  
сферой услуг



Ежегодный поток посетителей  
мероприятий



Разнообразие услуг в  
жилой зоне

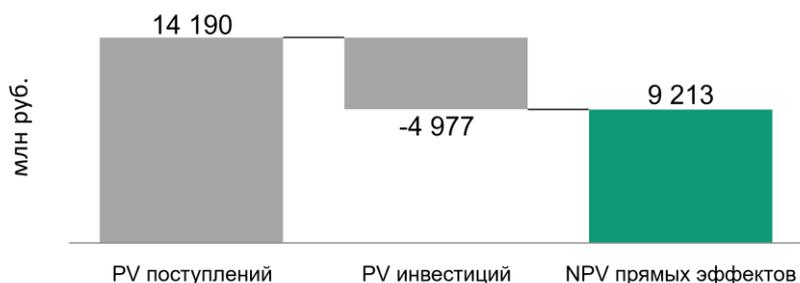
# Бюджетные эффекты Проекта

Проект обеспечит до 108 млрд руб. прямых и косвенных эффектов для г. Самары и Самарской области

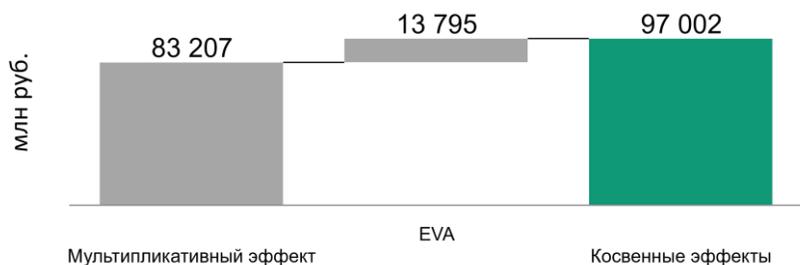
## Региональный бюджет



## Городской бюджет



## Косвенные эффекты Проекта



 11,4 млрд руб.

Дисконтированные прямые эффекты

 83 млрд руб.

Мультипликативный эффект на экономику региона

 13,8 млрд руб.

Прямой вклад в ВРП

 108,2 млрд руб.

Эффект от реализации Проекта





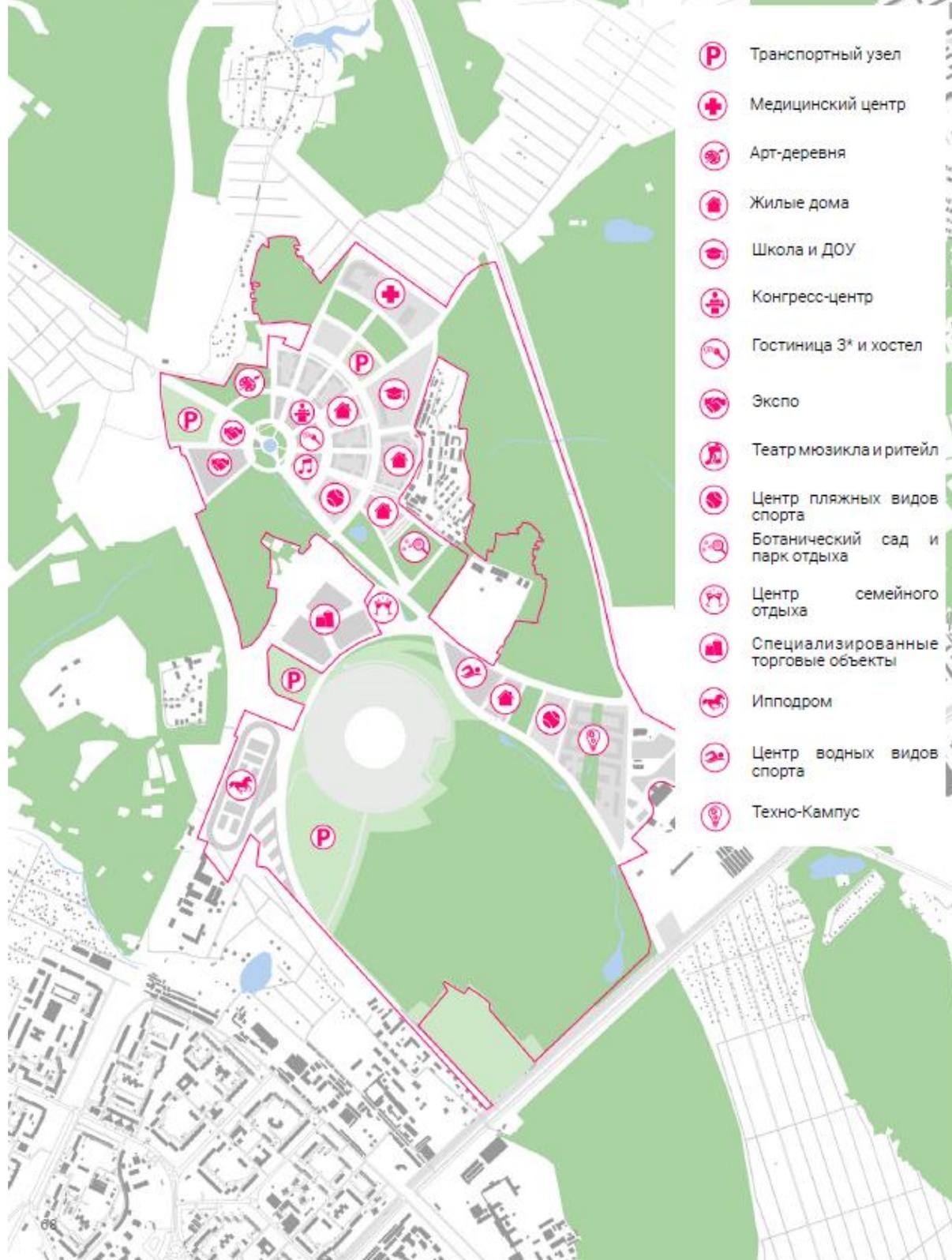
# Приложения

# Ключевые объекты

КВАРТАЛЫ  
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ  
ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ  
САМАРСКОГО РЕГИОНА

ОБЪЕКТЫ,  
ПОВЫШАЮЩИЕ  
ИНВЕСТИЦИОННУЮ  
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

ЭКОНОМИКА  
ЗАМКНУТОГО ЦИКЛА



# Технико-экономические параметры Проекта

Объект	Площадь участка, га	ГВА, м <sup>2</sup>
<b>1 Жилые объекты</b>	<b>33,7</b>	
1.1 Жилые дома	2,1	27 543
1.2 Жилые дома	2,1	33 952
1.3 Жилые дома	2,1	27 997
1.4 Жилые дома	2,1	28 263
1.5 Жилые дома	2,1	24 050
1.6 Жилые дома	2,1	32 085
Стрит-ритейл	-	23 400
1.7 Школа и ДОУ	5,4	32 000
1.8 Жилые дома	4,3	27 072
Структурированный паркинг (1 500 м/м)	-	45 500
1.9 Жилые дома	3,3	28 557
Стрит-ритейл	-	2 500
1.10 Жилые дома	2,9	32 085
1.11 Жилые дома	2,9	38 395
1.12 Структурированный паркинг (1 200 м/м)	2,3	39 600
Стрит-ритейл	-	4 200
<b>2 Коммерческие объекты</b>	<b>39,8</b>	
2.1 Апарт-отель	2,0	43 400
2.2 Торговые павильоны	2,2	17 000
2.3 Торговые павильоны	1,0	2 500
2.4 Центр семейного отдыха	2,6	25 000
2.5 Ботанический сад и парк отдыха	4,4	12 000
2.6 Детская площадка и скейт парк	2,6	-
2.7 Бульвар и площадь перед стадионом	25,0	-
<b>3 Объекты технокампуса</b>	<b>8,7</b>	
3.1 Технокампус	-	65 000
3.2 Стрит-ритейл	-	5 200
3.3 Музей технического творчества	-	1 800
<b>4 Медицинские объекты</b>	<b>7,7</b>	
4.1 Медицинский центр	3,1	45 000
4.2 Отель при медицинском центре	1,5	7 000

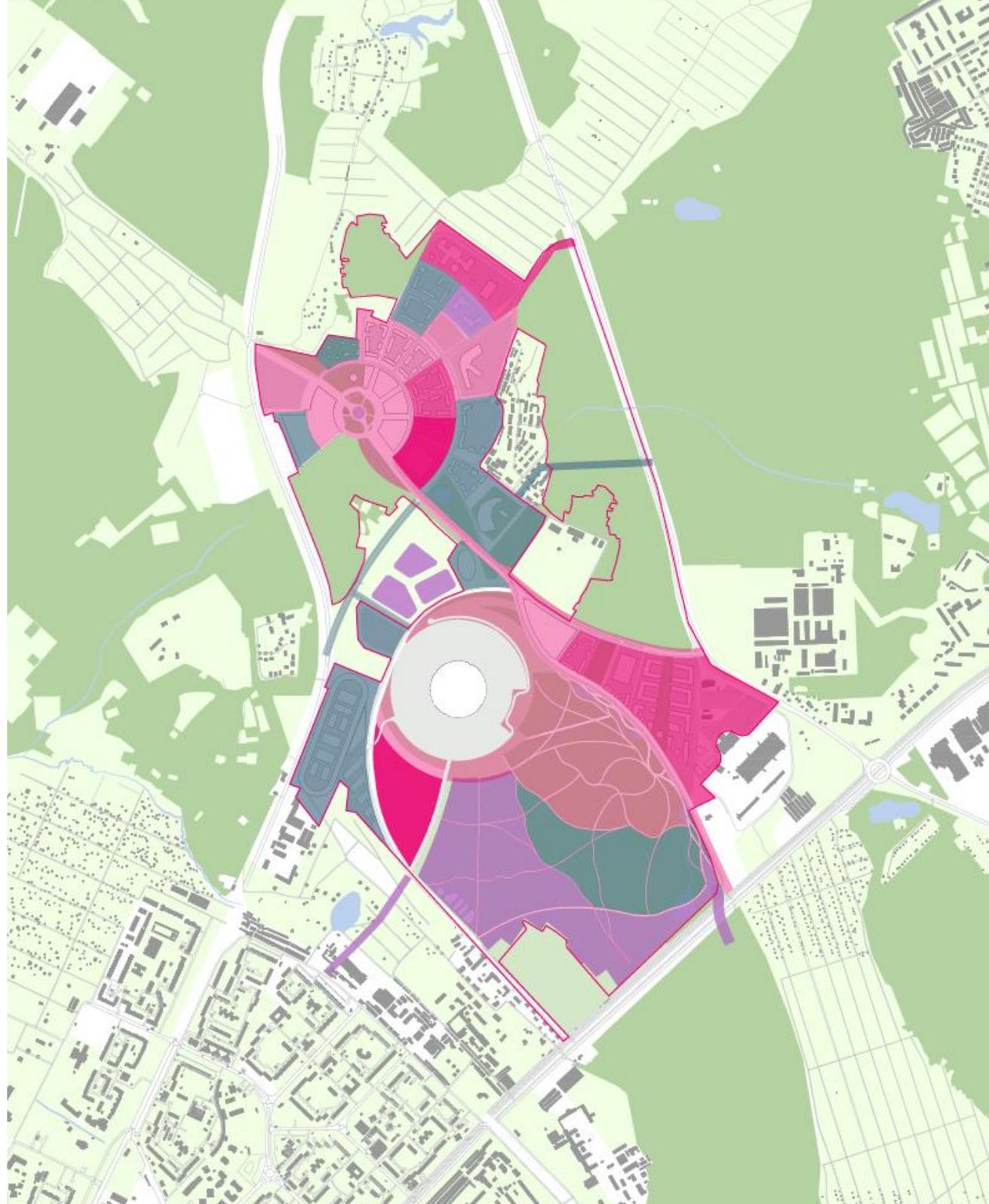
<b>5 Спортивные и рекреационные объекты</b>	<b>174,6</b>	
5.1 Парк	88,1	-
5.2 Ипподром	12,0	45 000
5.3 Конюшня	3,4	12 000
5.4 Теннисный центр	-	6 000
5.5 Футбольные площадки	13,9	-
5.6 Паркинг	3,1	22 700
5.7 Центр пляжных видов спорта	4,1	14 000
5.8 Крытый манеж	3,8	10 000
5.9 Территория стадиона Самара Арена	27,9	-
5.10 Паркинг	12,3	115 000
5.11 Центр водных видов спорта	1,5	12 000
5.12 Центр экстремальных видов спорта	1,5	12 000
5.13 Парк отдыха	3,0	-
<b>6 Объекты центральной площади</b>	<b>17,4</b>	
6.1 Театр мюзикла и ритейл	1,8	14 000
6.2 Гостиница 3 звезды и хостел	1,6	14 000
6.3 Офисы	1,8	40 000
6.4 Офисы (ко-воркинг)	0,6	21 000
6.5 Дворец бракосочетания	1,3	3 000
6.6 Центральная площадь	2,8	-
6.7 Конгресс-центр		6 300
6.8 Высотное офисное здание с гостиницей 4 звезды	1,5	27 500
6.9 Экспо (очередь 1)	1,7	10 000
6.10 Экспо (очередь 2)	2,3	15 000
6.11 Арт-деревня	2,0	3 500
<b>7 Прочие объекты</b>	<b>14,2</b>	
7.1 Транспортный узел (1 890 м/м)	5,8	82 000
7.2 Транспортный узел (2 670 м/м)	5,3	90 000
7.3 Комплекс управления зелеными территориями	3,1	7 700
<b>8 Объекты вне территории</b>	<b>10,4</b>	
8.1 Агромаркет	1,0	7 400
8.2 Специализированные торговые объекты	9,4	110 000

## Фазирование

ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
ЛАНДШАФТА В  
ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ  
ДЛЯ СОЗДАНИЯ  
ТОЧЕК ПРИТЯЖЕНИЯ  
ПОСЕТИТЕЛЕЙ И  
ИНВЕСТИТОРОВ

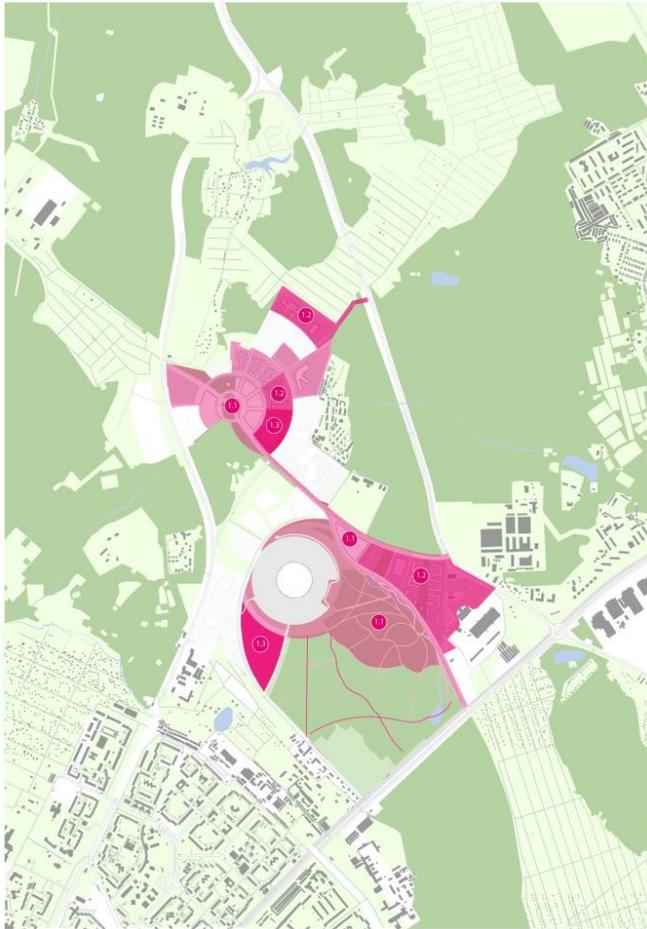
ВОЗМОЖНОСТЬ  
 ГИБКОГО  
РАЗВИТИЯ В  
СООТВЕТСТВИИ С  
РЫНОЧНЫМ  
СПРОСОМ

ПРЕДВИДЕНИЕ  
НОВЫХ СВЯЗЕЙ  
ДЛЯ РАЗВИТИЯ



# Стадии реализации Проекта

2021-2025



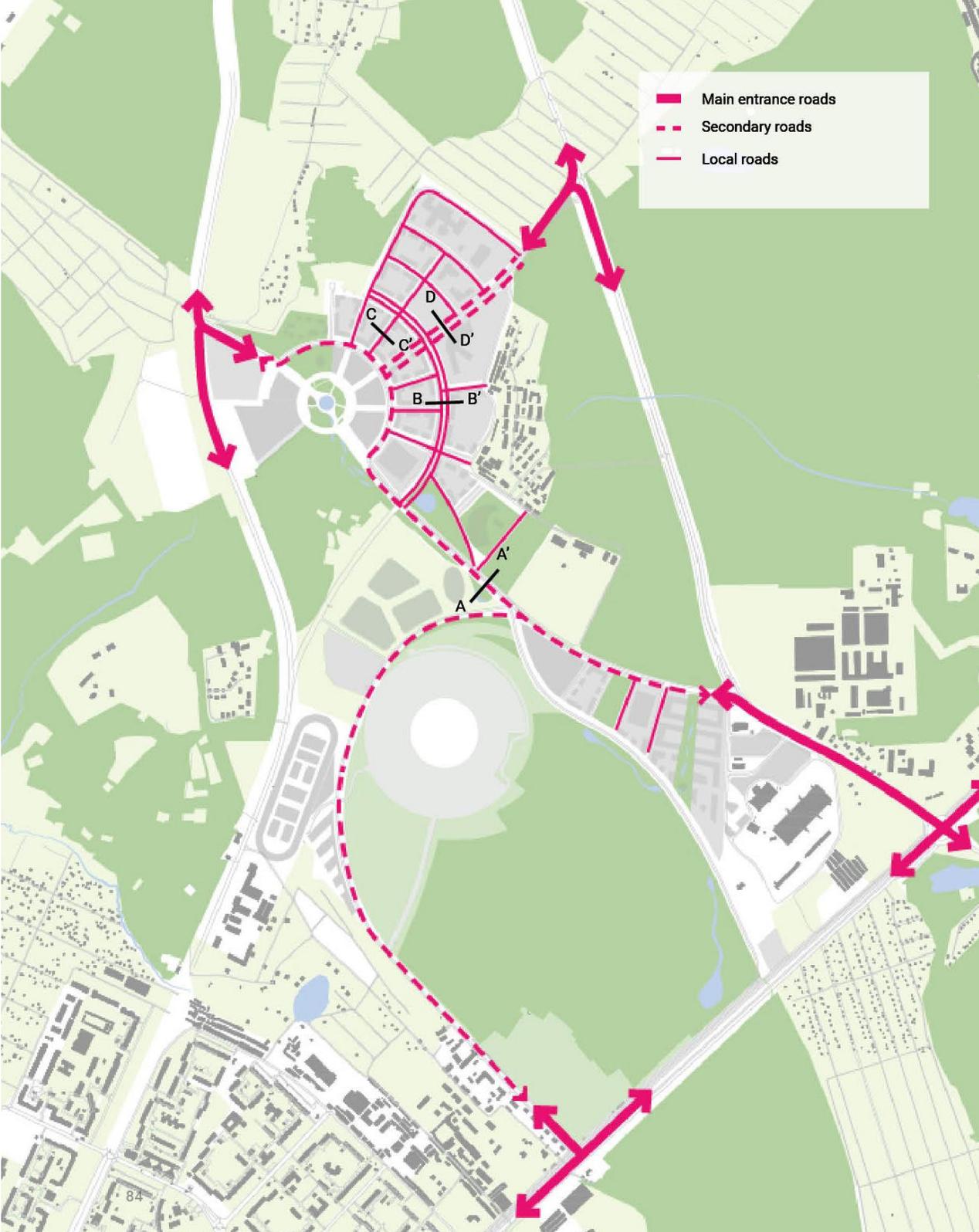
2026-2030



2030 +



# Дорожная сеть

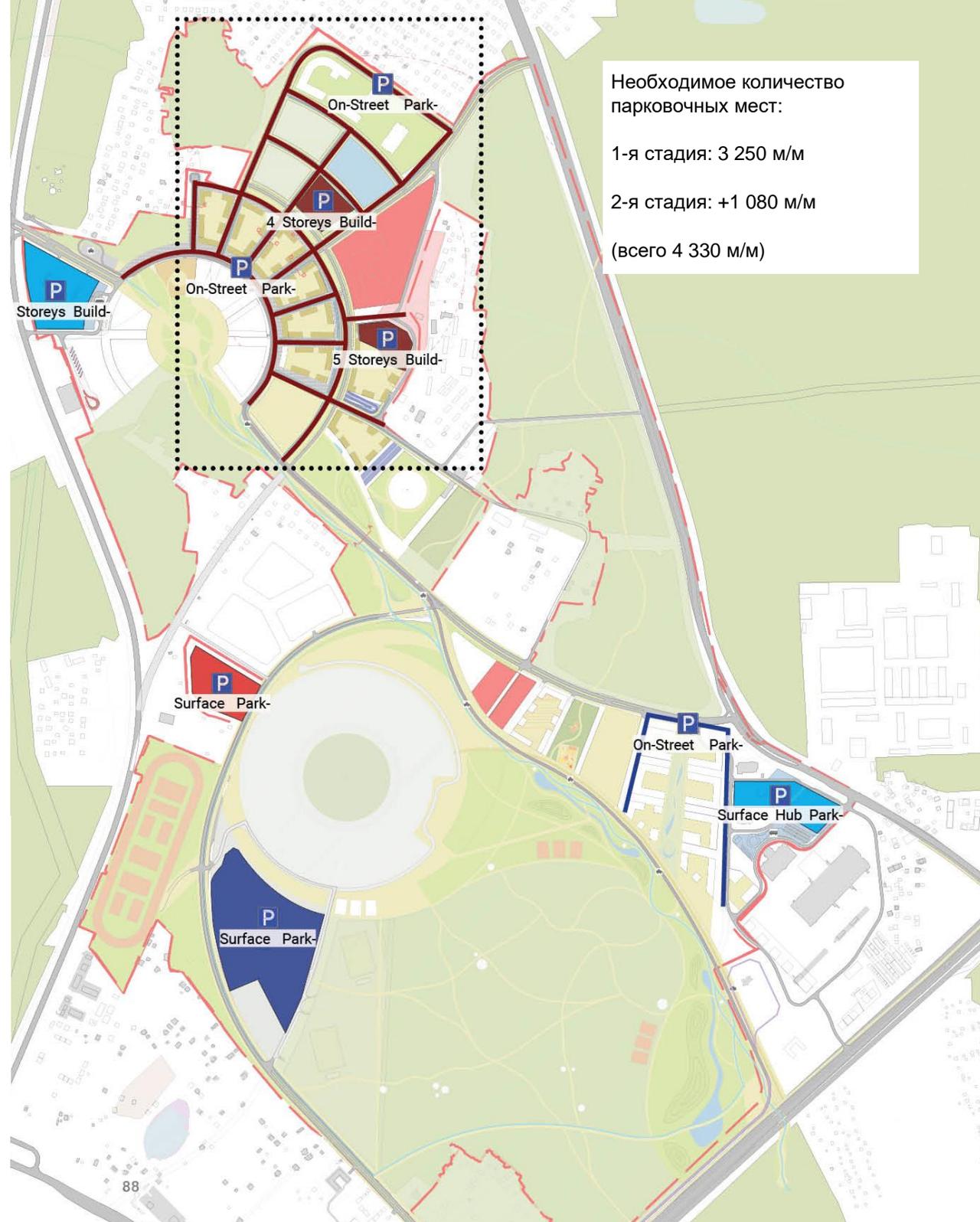


# Система общественного транспорта



# Стратегия размещения паркинга

	Паркинг Транспортного узла	6000 м/м
	Структурированный паркинг в жилых квар	2700 м/м
	Плоскостной паркинг в жилых кварталах	1630 м/м
	Паркинг Стадиона	2400 м/м
	Паркинг Ипподрома	630 м/м
	Наземный паркинг Техно-Кампуса	600 м/м



Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Хотя мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия на основании такой информации можно только после консультаций с соответствующими специалистами и тщательного анализа конкретной ситуации.

© 2020 АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative (“KPMG International”), зарегистрированную по законодательству Швейцарии. Все права защищены.