

**КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ
ПРОСТРАНСТВА
«КРАСНЫЙ ТРЕУГОЛЬНИК»**

URBAN DECISION

**Поцулин Антон
Симонов Владислав
Шишлова Анна**

SWOT-анализ выбранного объекта

Сильные стороны

- Удобная транспортная и пешеходная доступность, расположение в центре города
- Наличие элементов, передающих дух и историю места
- Существующая база креативных объектов
- Оптимальный размер зданий и их этажность

Слабые стороны

- Наличие производства рядом
- Плохое состояние зданий

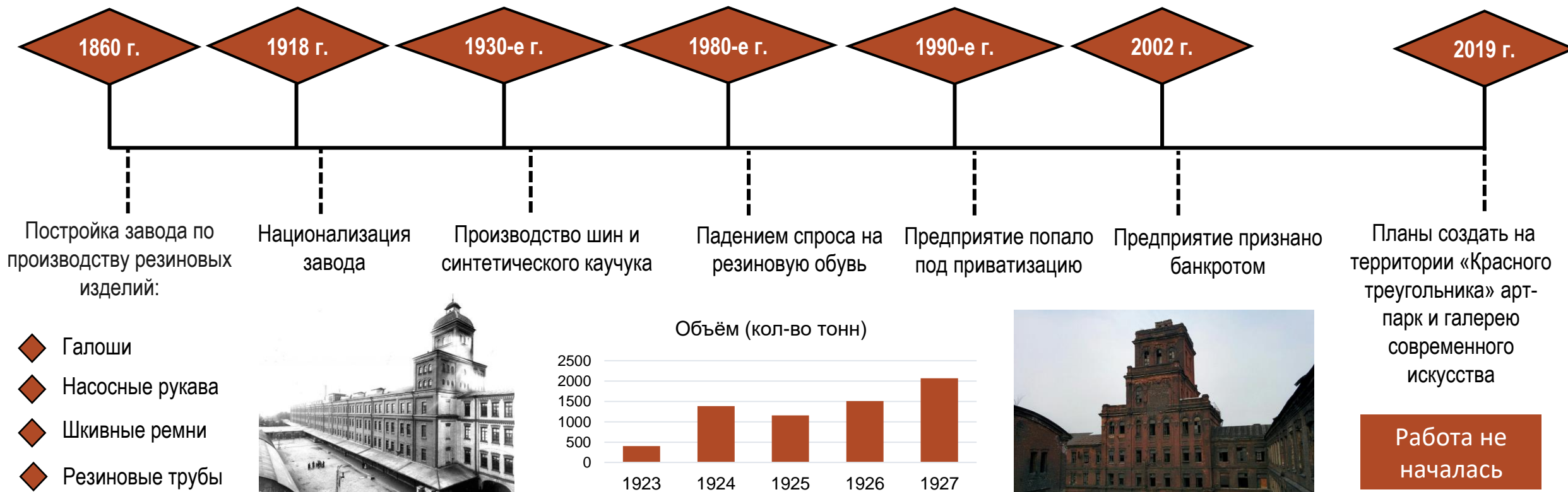
Возможности

- Привлечение иностранных туристов, повышение репутации города и страны в целом, благодаря выгодному расположению
- Окружение платежеспособной аудиторией

Сильные стороны

- Потенциал роста креативных кластеров, повышение конкуренции
- Изменения в законодательстве
- Изменение уровня платежеспособности населения, ухудшение эпидемиологической обстановки

«Красный треугольник» – одно из старейших промышленных предприятий Петербурга



В целом территория обладает потенциалом к созданию креативного кластера и привлечению новых резидентов

Здания различных типологий:

Одноэтажные здания с небольшой глубиной корпуса (бывшие складские помещения)

Здания с единым внутренним пространством и высокими потолками (бывшие цеха)

Строения с глубоким корпусом и свободной планировкой

Планируемый функционал:

услуги, торговля, общественное питание

событийные площадки, выставки, лектории, творческие мастерские

размещение офисов, торговли, шоурумов



По состоянию объекта потребуется капитальный ремонт для свободных помещений

При ремонте объекта можно использовать следующие приёмы:

Окраска кирпичных стен в нейтральные цвета
роспись стен и создание арт-объектов

Эксплуатируемая кровля

Озеленение территории

Устройство дополнительных перекрытий

Устройство входов и расширение существующих проёмов

Окраска металлоконструкций в контрастные цвета

Сохранение и выявление исторических артефактов

Использование предметов индустриального производства в качестве оборудования и мебели;



На данный момент территория является привлекательной для резидентов, в части зданий располагаются компании:

- Караоке-бар ФаСоль
- Типография Эпигроф
- Фотостудия Leona Stage
- Магазин Кигуруми Tuttishop
- Роллердром и роллершкола WheelWood и другие

Проблемой места является:

- отсутствие дизайн-кода
- благоустройства
- общественного пространства
- общей концепции развития территории

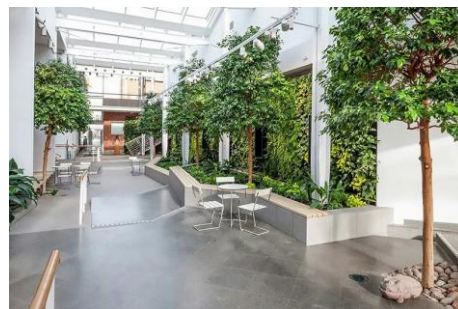
Необходимо предпринять следующие меры для социокультурного развития:

- Озеленение комплекса
- Благоустройство
- Привлечение крупных резидентов комплекса

«Красный треугольник» находится в пешей доступности от метро «Фрунзенская» и «Нарвская» в городе Санкт-Петербург. Данная зона включает промышленные предприятия, ведётся активная застройка жилых комплексов, район считается не самым экологичным.

Озеленение территории, создание парковой зоны на месте разрушенных складов, которые не подлежат восстановлению, в зоне дворов позволит привлечь резидентов, жителей района.

Создание пешей дороги, связывающую Обводной канал и метро «Нарвская» повысит посещаемость места.



Комплекс «Октава»



Пример концепта создания общественного пространства в рамках территории от агентства «Евгений Герасимов и партнеры»

Создание лазертаг, пейнтбол зон «разрушенных частей»



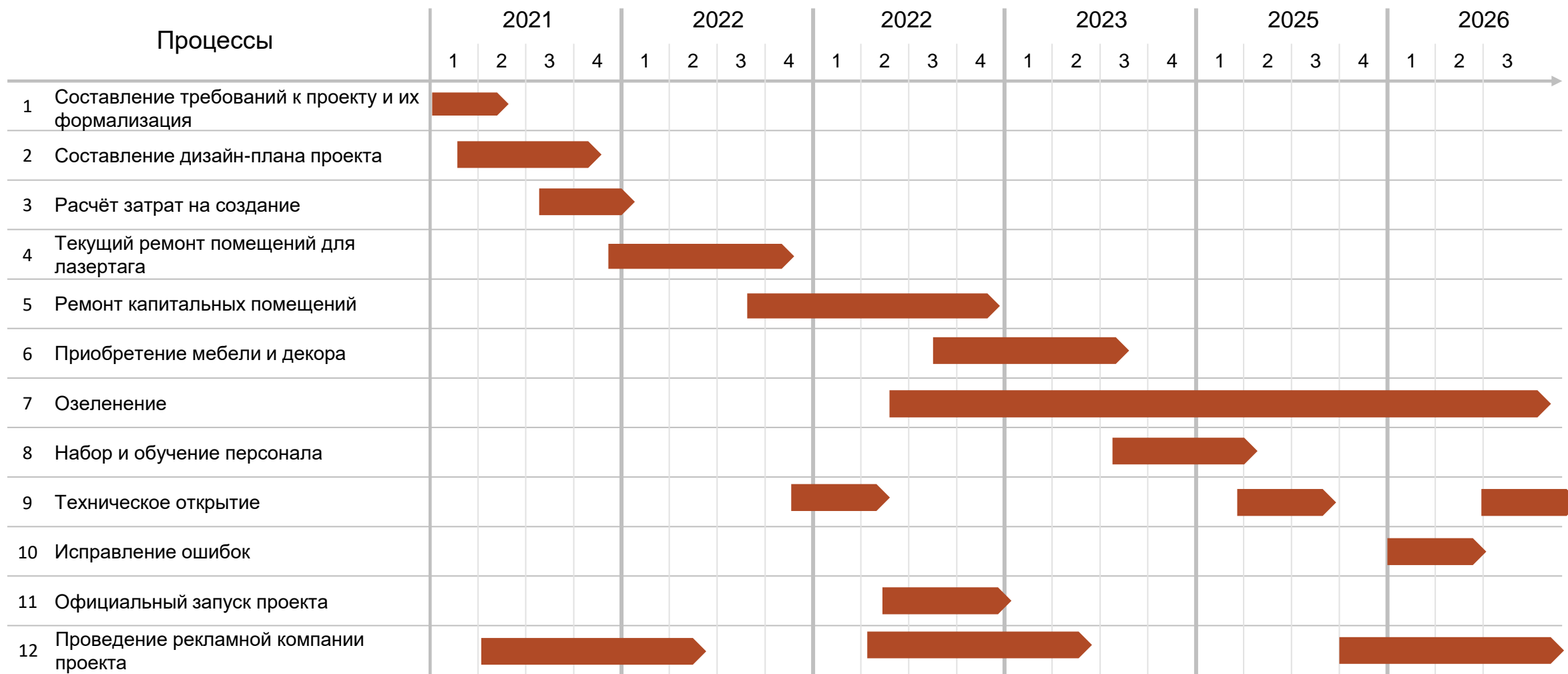
В зимний период все игры будут проходить в теплых помещениях. Уникальная площадка, аналогов которой нет в городе.

Площадка будет включать различные сценарии игры, которые будут интересны не только детям, но и взрослым!



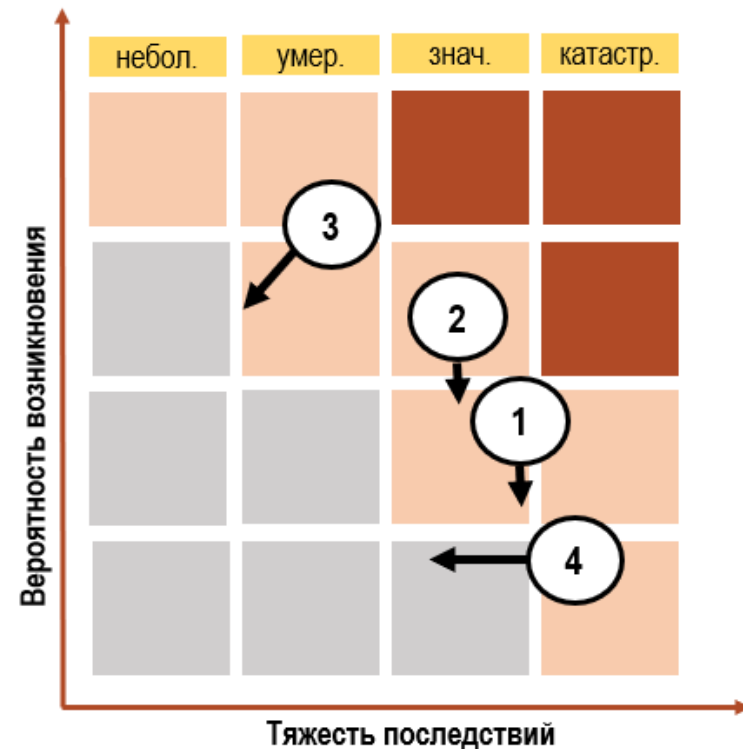
Пример Форт № 7 в г.
Владивосток

Этапы реализации проекта

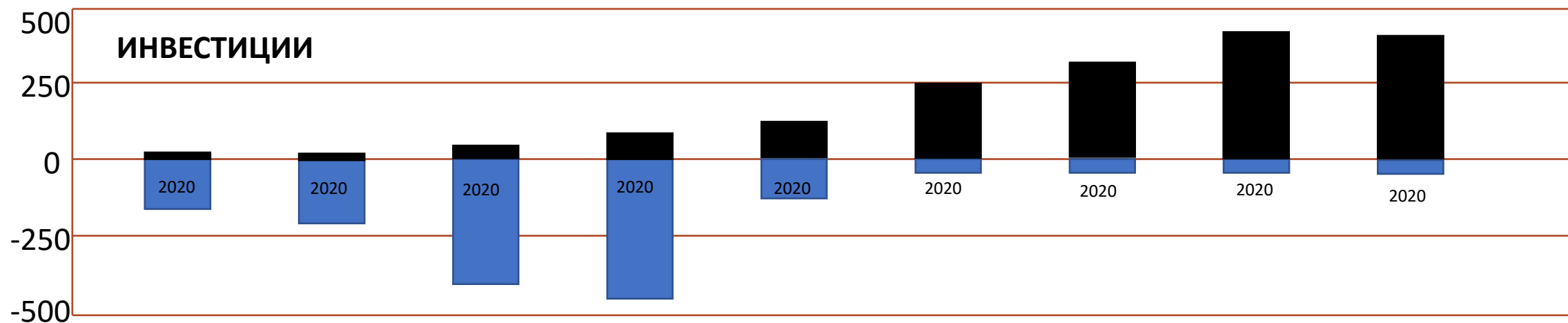


При реализации кластерного подхода возникает ряд рисков, которые можно укрупненно разделить на управленческие и риски кластерных структур (резидентов).

№	Вид риска	Характеристика рисков	Мероприятия по нивелированию
1	Правовой риск	Несогласованность в юридических вопросах	Поддержка государства в юридических вопросах
2	Рыночный риск	Логистические и маркетинговые – срывы во взаимодействии с ключевыми резидентами	Бесплатная аренда площадей
3	Конкурентный риск	Переуплотненность рынка коммерческой недвижимости, выделенной под креативные кластеры	Использование истории места. Создание эко-зоны
4	Финансовый риск	Отсутствие окупаемости проекта в связи с продлением противоэпидемиологических мер	Привлечение в качестве резидентов стабильных компаний. Организация онлайн-мероприятий. Использование технологий VR



Анализ затрат и окупаемости



NPV – 305 657 267

PI – 1,23

PP – 8 лет

Поцулин Антон



Университет ИТМО
anton.potculin@yandex.ru

Финалист Cup Siberia 2019
Обладатель HQ 15 % Supply Chain
Финалист Cup Ural 2020

Шишлова Анна



Университет ИТМО
annashishlova26@gmail.com

Обладатель HQ 15 % Supply Chain

Симонов Влад



Университет ИТМО
simonov221@mail.ru

Обладатель HQ 15 % Supply Chain