



ROSBUILD-2021

9–12 марта



РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

«Редевелопмент территорий (реновация, КРТ)»
Проблемные вопросы при реализации проектов КРТ

Трояновский Владимир Семенович

Директор по территориальному
планированию

10 марта 2021 г.

Крупные города исчерпали потенциал развития на свободных территориях

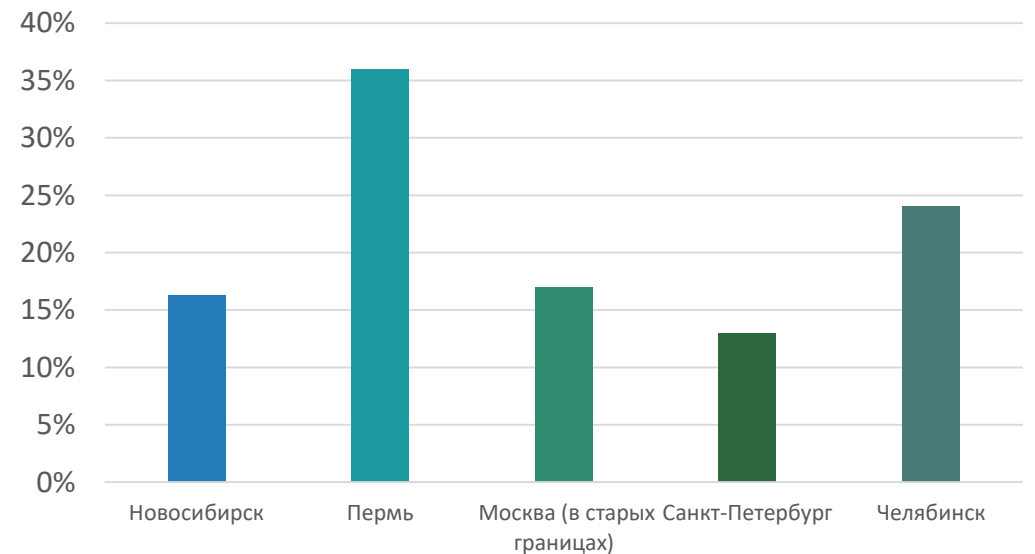
По оценкам, в 73 российских городах с населением более 250 тыс. человек потенциальный объем жилищного строительства в рамках проектов развития застроенных территорий составляет **262 млн. кв. м***.



Промышленные зоны – ресурс для развития города

По данным Минстроя 55 субъектов России представили перечни промышленных территорий, подлежащих комплексному развитию по инициативе органов местного самоуправления: это 974 земельных участка общей площадью 32,1 тыс. га*.

Доля промышленных земель в городах России



Виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (ГрК РФ Гл 5.1.)

Развитие застроенных территорий

Развитие территории, на которой располагаются аварийные и подлежащих сносу или реконструкции многоквартирные дома и объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур

Комплексное освоение территории

Строительство основных жилых/нежилых объектов при первичном предоставлении участка из публичных земель.

Освоение территории в целях строительства стандартного жилья

Строительство многоквартирного или сблокированного дома эконом-класса, в котором все или часть жилых помещений подлежат передаче/продаже определенным категориям граждан

Комплексное освоение территории в целях строительства стандартного жилья

Строительство не только жилья эконом-класса, но и объектов инфраструктуры и иных объектов

Комплексное развитие территории

по инициативе правообладателей участков

по инициативе органа местного самоуправления



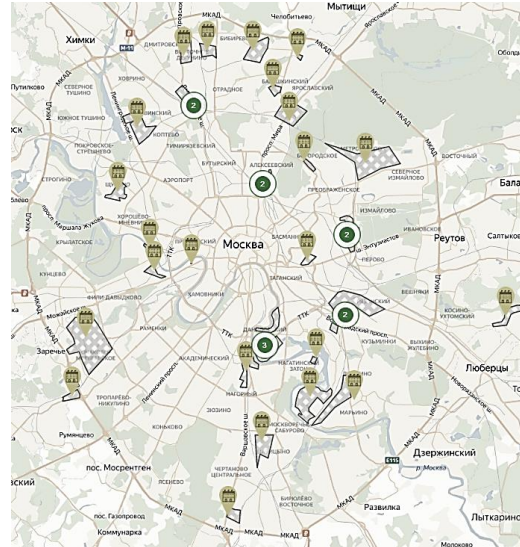
Промзоны Москвы

208
ПРОМЫШЛЕННЫХ И
ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН

18,8 ТЫС. ГА
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОМЗОН

17%
ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА В СТАРЫХ
ГРАНИЦАХ

52%
ЗАНЯТО ДЕЙСТВУЮЩИМИ
ПРОМЫШЛЕННЫМИ И НАУЧНЫМИ
ОБЪЕКТАМИ



Зоны КУРТ, установленные в ПЗЗ г. Москвы

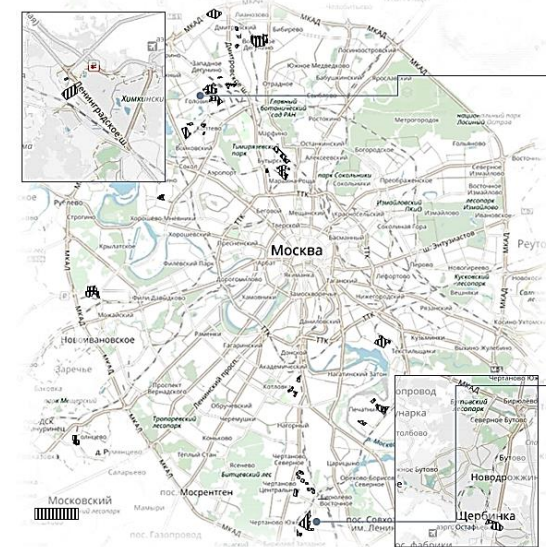
47
ТЕРРИТОРИЙ КУРТ В ПЗЗ

490 Га
ТЕРРИТОРИИ КРТ

240 Га
ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗАСТРОЙКА – 49%
(Технопарки, индустриальные парки)

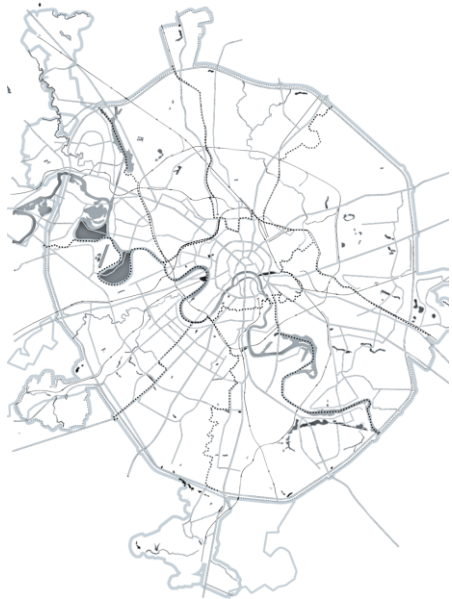
185 Га
ОБЩЕСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА – 38%
(Многофункциональные комплексы и торговые центры)

65 Га
СМЕШАННАЯ ЗАСТРОЙКА,
ВКЛЮЧАЯ ЖИЛУЮ – 13%



Москва.

Проекты комплексного развития территории



ДЕПАРТАМЕНТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
И ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ



АГЕНТСТВО
ПРОМЫШЛЕННОГО
РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ

ПРОГРАММА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН

ГИПРОГОР ПРОЕКТ является исполнителем работ по подготовке концепций комплексного устойчивого развития территорий промышленных зон г. Москвы (соглашение с ГБУ «Агентство промышленного развития города Москвы» № 1/19 от 26.02.2019).



Концепция комплексного развития территории производственной зоны Коровино (КРТ № 15)

Цель работы:

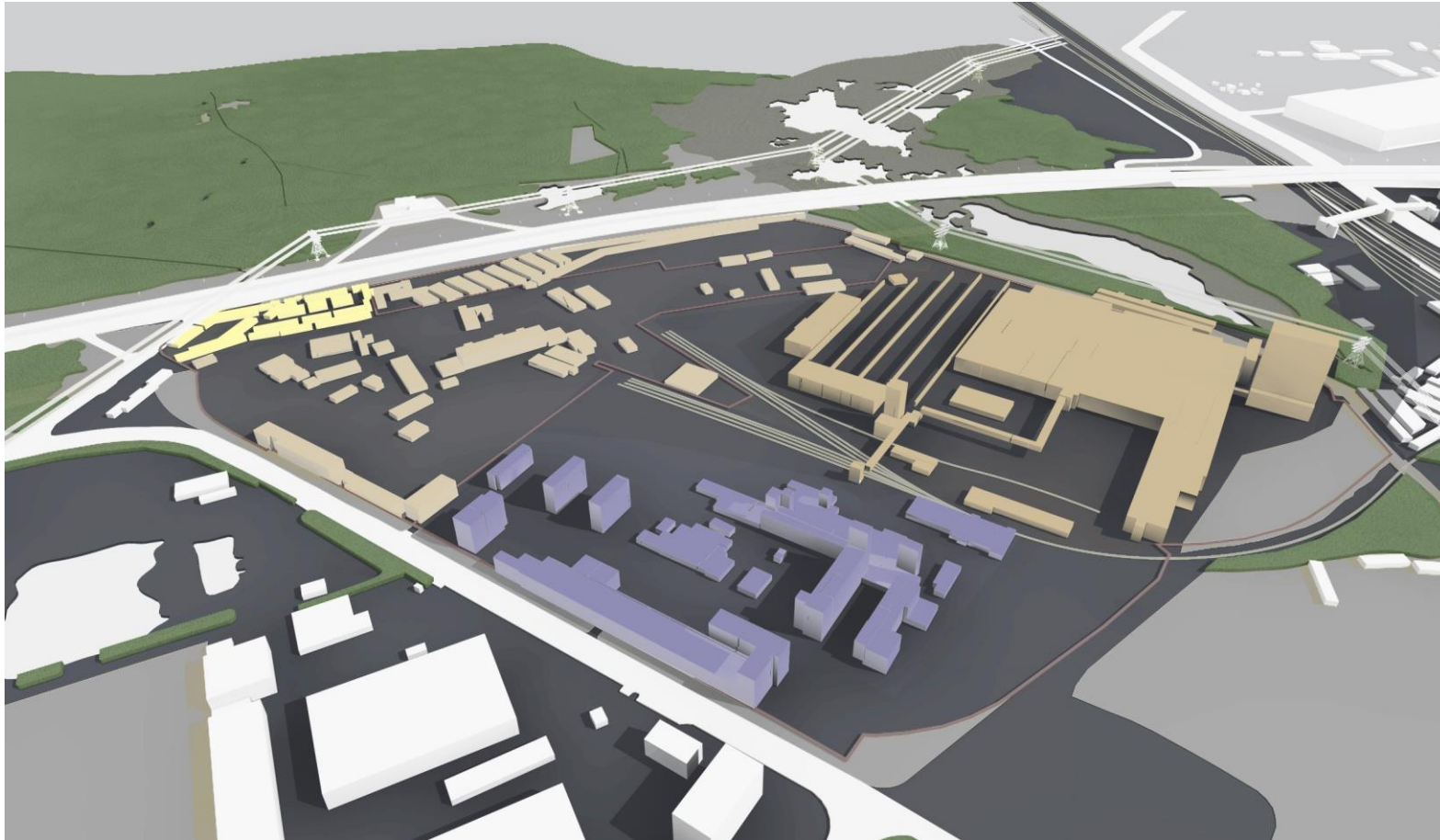
Оценка градостроительного потенциала развития территории производственной зоны для представления потенциальным инвесторам по механизму КРТ.

Содержание:



ПРИМЕР Коровино (КУРТ № 15)

Существующее положение



Вид 3-В. Ж/д ввод и территория ЛЗКГ



Вид Ю. Территория ЛЗКГ – будущий технопарк

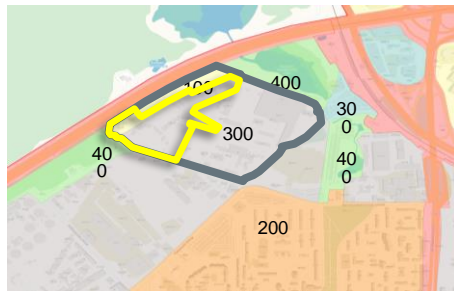
■ ОАО «Лианозовский завод керамзитового гравия», ОАО «МКК-ХОЛДИНГ»

■ АО «ДСК №7»,
ЗАО «Стройподряд»

■ ООО «Фирма ТЕНЭК»



Функциональное зонирование согласно ГП Москвы



Анализ инженерной инфраструктуры территории



Зоны с особыми условиями использования

ТЕРРИТОРИИ ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА



ГРАНИЦЫ САНЗОН ОБЪЕКТОВ И ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ



Анализ развитие улично-дорожной сети

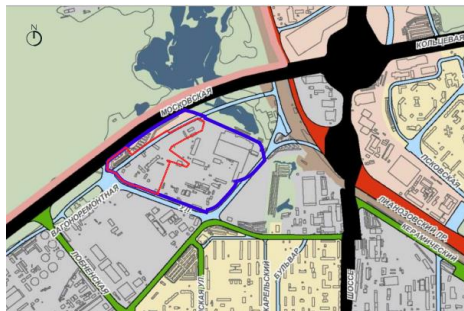


Схема выявленных ограничений



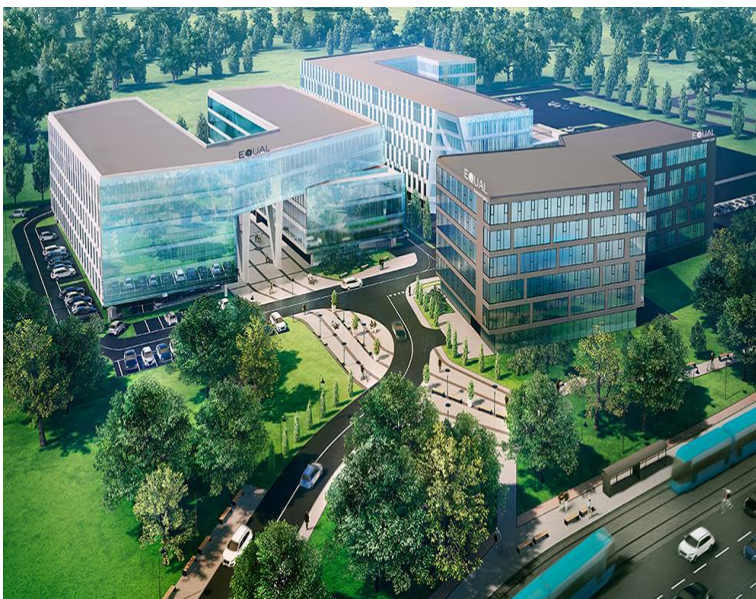
ТЕРРИТОРИИ С ОСОБЫМИ ТРЕБОВАНИЯМИ



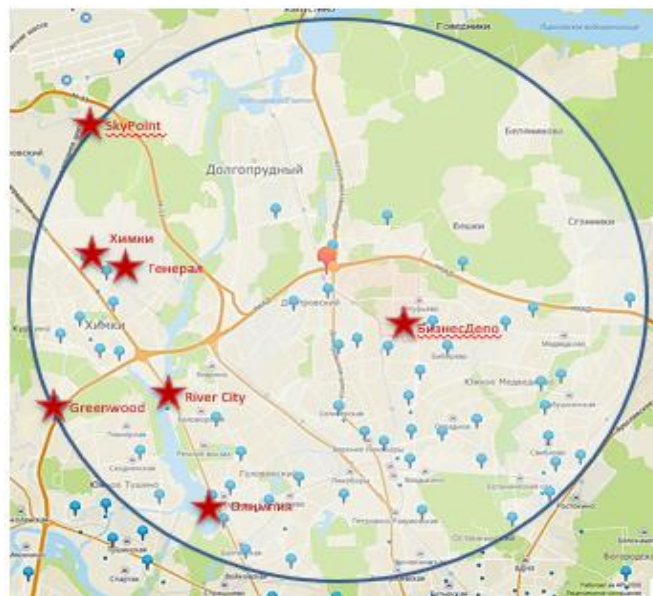
ЗОНЫ ОГРАНИЧЕНИЙ ОТ ЛЭП И ВОДОВОДОВ



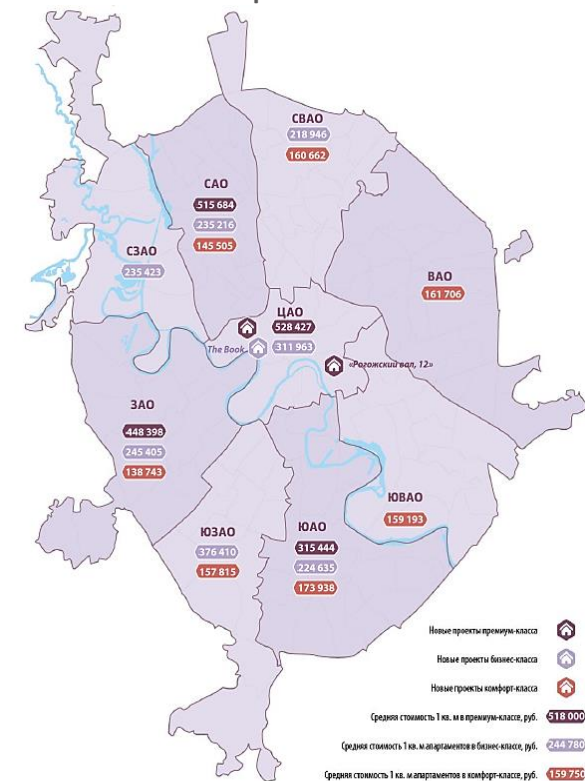
Объекты-аналоги



Бизнес-центры



Апартаменты





МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИННОВАЦИОННЫЙ
ЦИФРОВОЙ РАЙОН «IT- CITY»
(Концепция «Город в городе»)



209,9 тыс. м²

Бизнес-парк (офисы)



140,7 тыс. м²

Дата центр



21 тыс. м²

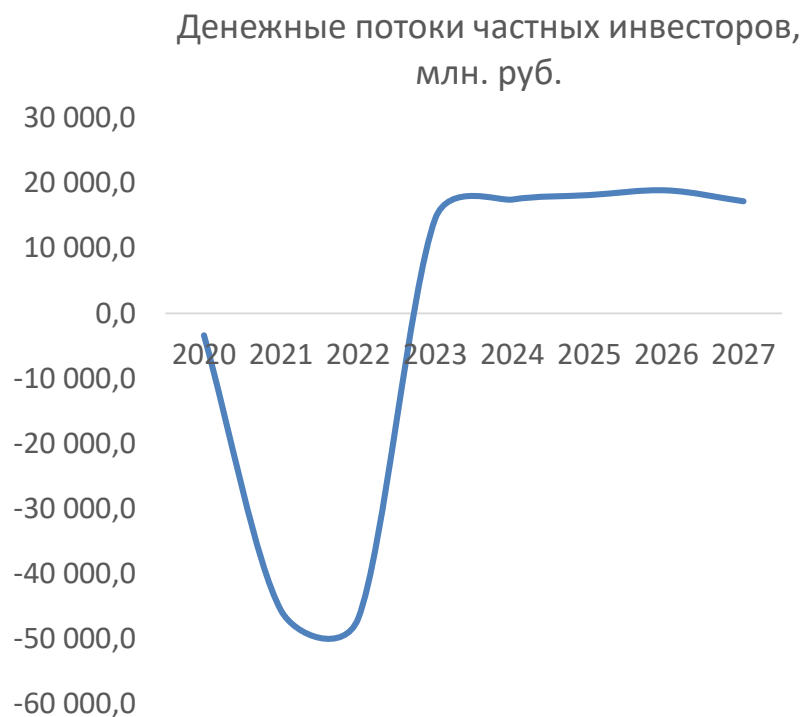
Гостиницы и апартаменты



160,0 тыс. м²

Паркинг





№	Типы объектов	Объем инвестиций, млн.руб	Общая площадь зданий, м ²	IRR (%)	NPV, млн. руб.	PВ лет	PI
1	Апартаменты	638,5	7 675	21,5%	71,2	3,9	1,1
2	Дата центр	61 562,3	140 504	19,3%	37 024,1	8,0	1,6
3	Кафе с верандами	438,7	9 000	21,5%	347,6	7,4	1,8
4	Физкультурно-оздоровительный комплекс	450,8	6 300	12,9%	31,4	11,4	1,1
5	Парковки подземные (А)	2 889,7	65 000	12,0%	-6,5	12,3	1,0
6	Бизнес парк. Лаборатория	154,6	3 000	16,3%	53,8	9,2	1,3
7	Бизнес парк. Выставки	309,2	6 000	16,3%	107,7	9,2	1,3
8	Ресторан	715,1	7 000	18,0%	352,4	8,5	1,5
9	Бизнес парк ДЦ	9 028,8	209 888	21,1%	6 805,8	7,5	1,8
10	Бизнес парк. Коворкинг	432,8	10 000	20,9%	318,1	7,6	1,7
11	Конгресс-центр	304,8	3 000	16,6%	114,5	9,1	1,4
12	Лекториум	611,3	6 000	16,5%	224,8	9,1	1,4
13	Бизнес парк. МФЦ	309,2	6 000	18,2%	157,9	8,4	1,5
14	Гостиница	958,4	13 416	14,0%	157,9	10,5	1,2
15	Бизнес парк. Банк	51,5	1 000	22,7%	46,1	7,1	1,9
16	Магазин	199,3	6 000	18,8%	112,6	8,2	1,6
17	Бизнес парк. Стартап	70,4	2 000	18,1%	34,5	8,4	1,5
18	Наземный многоуровневый паркинг	2 074,3	96 000	2,3%	-236,2	4,4	0,9
Итого:		81 199,7	597 783		45 717,7		



Механизмы комплексного устойчивого развития территорий есть, но работают плохо



Отсутствует **методическая база** для определения территорий КУРТ в ПЗЗ



Механизмы использования ФЦП «Жилище» работают при условии **тотального согласия со стороны жителей**, что на практике малодостижимо



Отсутствуют **стимулы** для ОМСУ и правообладателей для осуществления деятельности по КРТ



КРТ по инициативе ОМСУ сопровождаются высокими **рисками протестных действий со стороны существующих правообладателей**

КУРТ является важным элементом стратегии пространственного развития. Несмотря на это, фиксация территорий, для которых предусматривается деятельность КУРТ, **производится не на уровне стратегического документа (генплан),** а в рамках тактического документа (ПЗЗ)



Для частных инвесторов (КРТ по инициативе ОМСУ) **плохо определена «стоимость входа»**



КРТ по инициативе правообладателей **не содержат четких правил решения земельно-имущественных вопросов**



Предложения



Внести изменения в Градкодекс РФ - **планирование зон развития застроенных территорий на этапе подготовки генеральных планов городов**, включение «зон реновации» и «зоны КУРТ» в состав утверждаемой части генерального плана.



Разработать **методические рекомендации**, другие инструктивные материалы, детализирующие все стадии реализации механизмов КУРТ, начиная от этапа фиксации территорий КУРТ в документах территориального планирования и градостроительного зонирования, и заканчивая финальными стадиями оформления земельно-имущественных отношений.



При подготовке конкурсов на КРТ по инициативе ОМСУ максимально прозрачно **информировать потенциальных инвесторов о полной стоимости приобретения прав на КРТ.**



При подготовке конкурсов на КРТ рекомендовать ОМСУ **разрабатывать укрупненную концепцию градостроительного развития территории.**



На законодательном уровне – необходимо **добиться баланса общественных и частных интересов** при реализации проектов КУРТ (по аналогии с проектами реновации в г. Москве, которые не могут стартовать при одобрении менее 66% жителей).



КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД

Территориальное планирование



Схема территориального планирования региона/агломерации
М 1:100 000



Схема территориального планирования района
М 1:25 000



Генеральный план города
М 1:10 000



Проект планировки территории
М 1:2 000

Архитектурно-строительное проектирование



С использованием системы автоматизированного проектирования, инженерного анализа и технологической подготовки (системы CAD и CAE) и технологий BIM-моделирования.

Финансово-экономическая модель проекта



Строительные работы



**Институт «Гипрогор Проект» –
системный интегратор развития территории**



БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
ПРОСТРАНСТВЕННОГО
МОДЕЛИРОВАНИЯ ГОРОДОВ
«ГИПРОГОРПРОЕКТ»



119435, г. Москва,
Большой Саввинский
переулок, д.12, стр.11



Тел.: +7 (495) 150-16-37



E-mail:
info@giprogorproekt.ru



Сайт организации:
www.giprogorproekt.ru