



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ



ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ

Новые подходы к развитию территорий

Авилова А. А.
декабрь 2016

В весеннюю сессию Государственной Думой был принят ряд законопроектов, вносящих значительные изменения в части регулирования градостроительной деятельности

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ

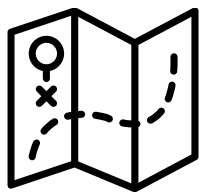
«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»

Основные направления регулирования Закона



Блок 1. «Документация по планировке территории»

- Инженерные изыскания для подготовки ДПТ
- Изменение состава и содержания ДПТ
- Механизм подготовки ДПТ для трансграничных линейных объектов
- Новый порядок подготовки ДПТ
- Изменение статуса ГПЗУ

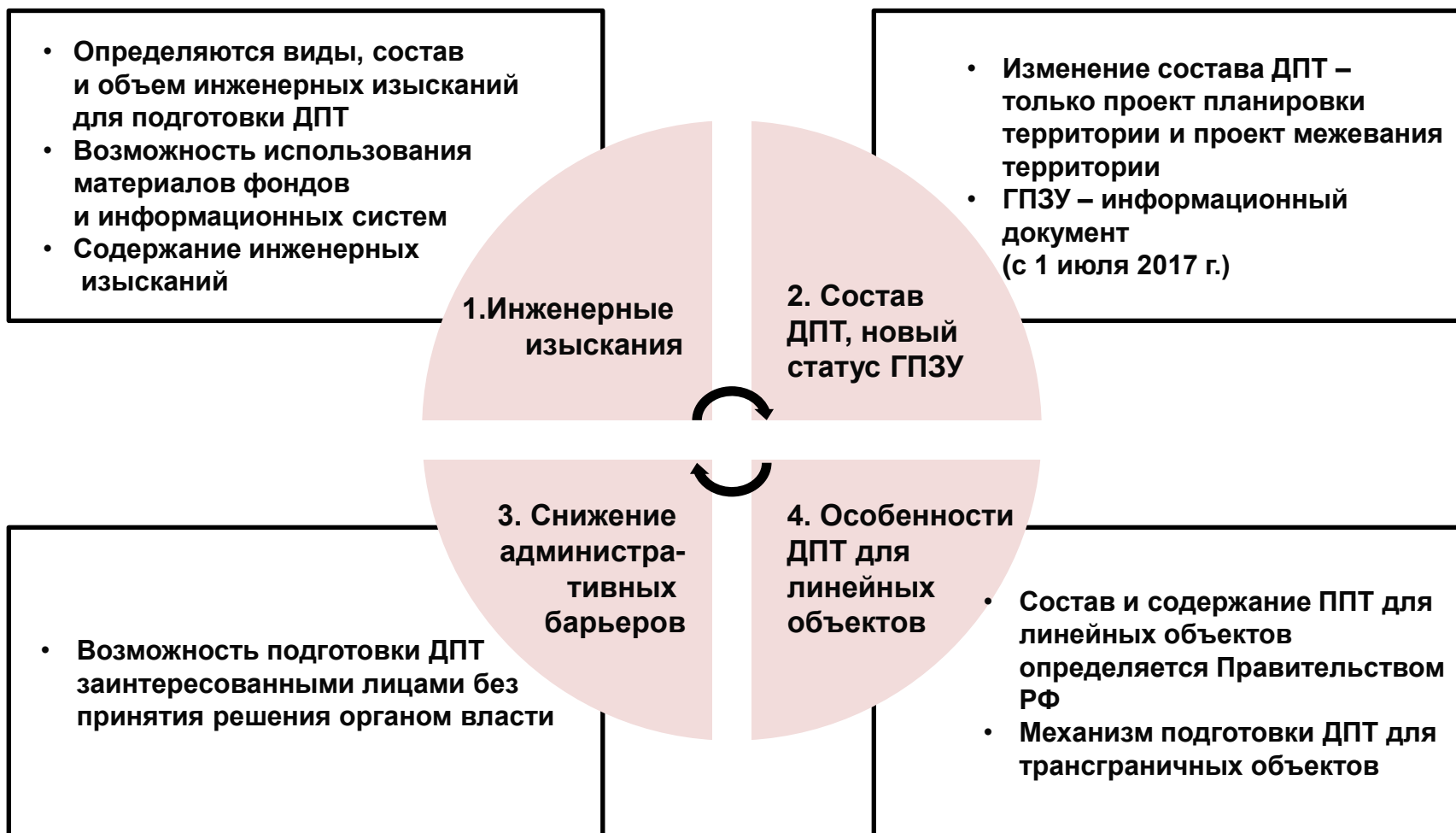


Блок 2. «Комплексное развитие территории»

- 2 механизма комплексного развития территории (КРТ)
- Закрепление территорий КРТ в правилах землепользования и застройки
- Четкое определение территории, подлежащей КРТ
- Возможность изъятия земельных участков и объектов недвижимости для целей КРТ
- Осуществление КРТ по договору с правообладателями либо с победителем аукциона



Основные положения Закона в части ДПТ



Основные положения Закона в части КРТ



Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления

Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории занимают земельные участки, на которых расположены:



объекты капитального строительства в аварийном состоянии и подлежащими сносу (за исключением многоквартирных домов)



самовольные постройки



постройки, вид разрешенного использования которых не соответствует ПЗЗ



объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ;

Основные направления эффективности использования градостроительного потенциала



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ



ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ



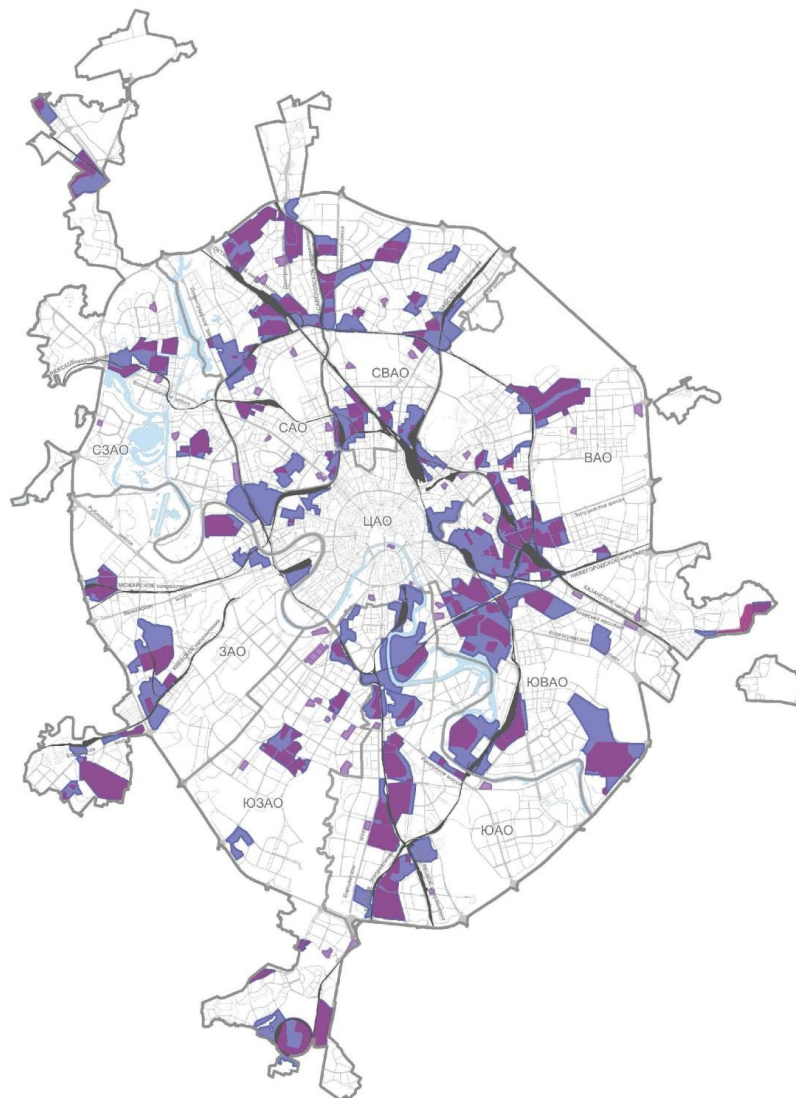
Схема производственных и промышленных зон в структуре «Старой» Москвы



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ



ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ



Территория г. Москвы в старых границах –
108 тыс. га

Территории производственных и
промышленных зон «старой» Москвы
составляют – 17, 9 тыс. га

В структуру производственных зон входят
160 промышленных зон площадью 7,38
тыс.га

-  Производственные зоны
-  Промышленные зоны в границах
производственных зон
-  Промышленные зоны вне границ
производственных зон



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ



ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ

Пилотные территории

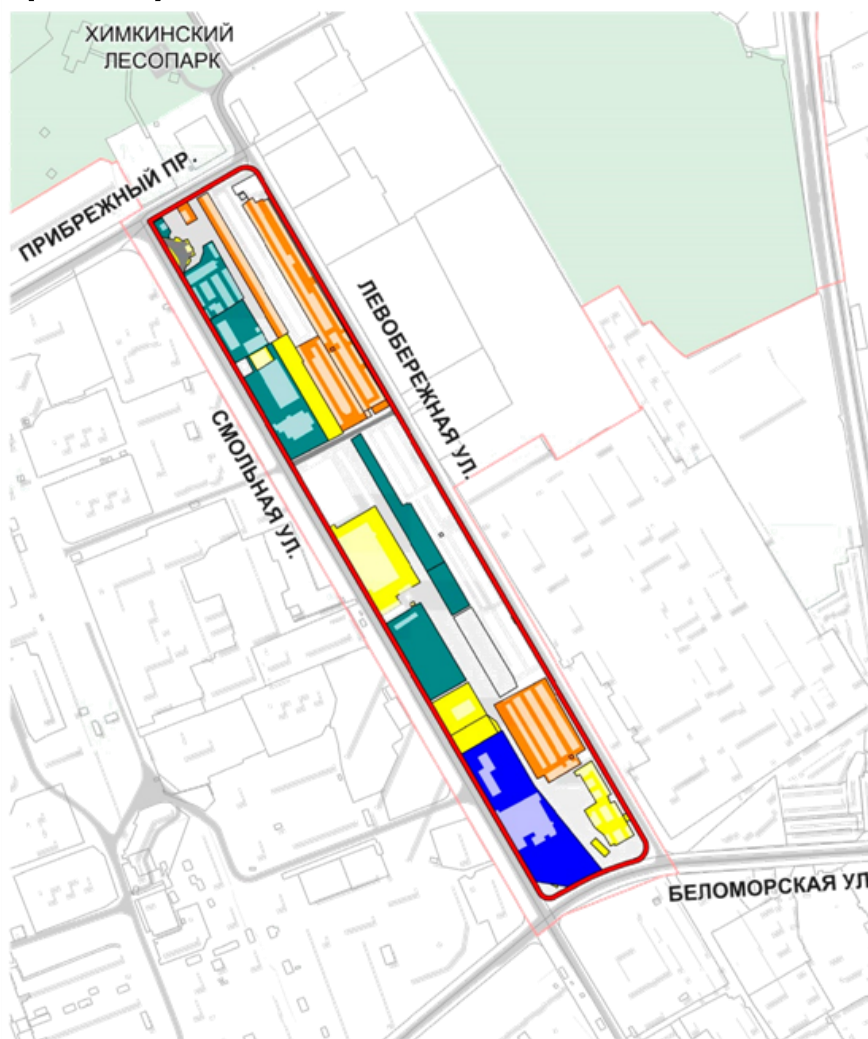
Предложение по подготовке проекта планировки территории, ограниченной Прибрежным проездом и улицами Смольная, Беломорская, Левобережная (САО)



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ



ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ



— Граница предлагаемого ППТ

17,9 Га - 100%

ОФОРМЛЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ, В Т.Ч.:

Общее количество участков - 31 шт.

Долгосрочная аренда	3,35 Га - 18,7%
Краткосрочная аренда	3,13 Га - 17,5%
Договор аренды не действует	2,28 Га - 12,7%
Постоянное бессрочное пользование	1,72 Га - 9,6%

Местоположение территории в городе



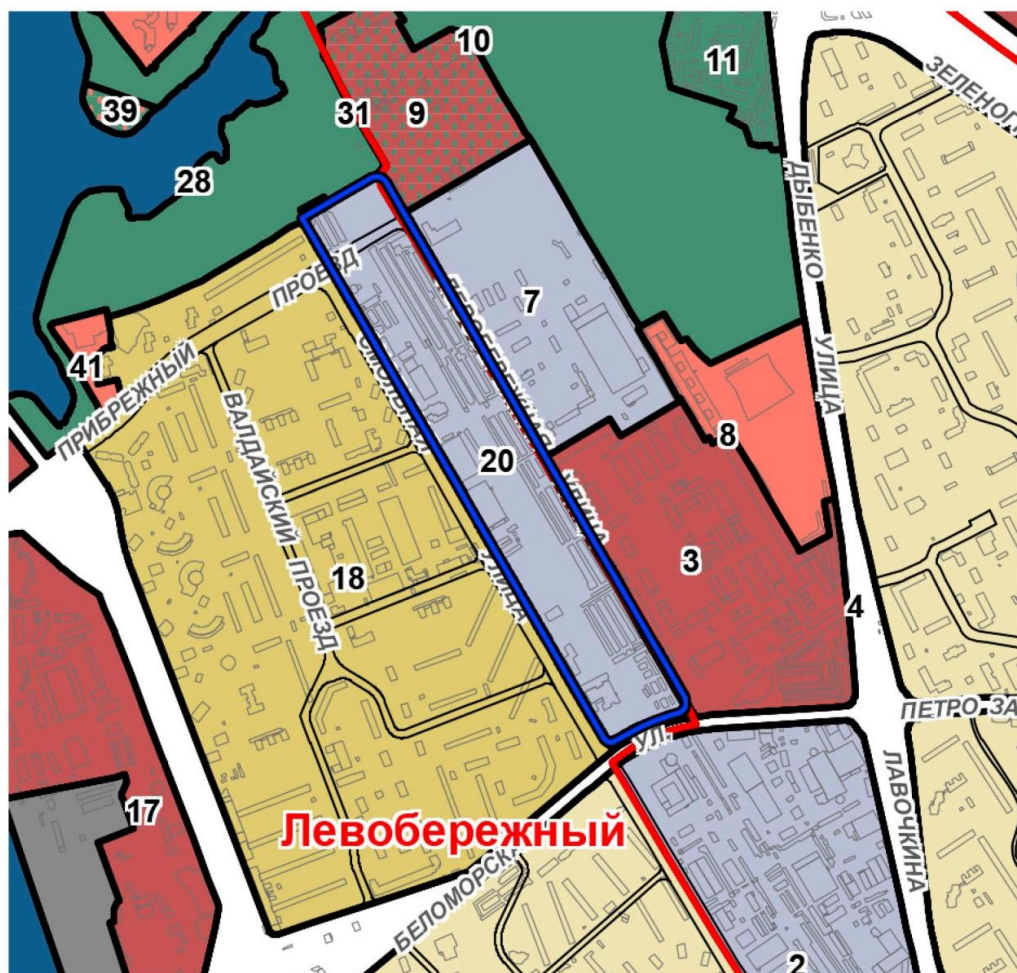
Функционально-планировочная организация территории по материалам Генерального плана города Москвы



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ



ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- многофункциональные общественные зоны
- многофункциональные парковые зоны
- специализированные общественные зоны
- культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий

2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
- зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
- зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки

3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- промышленные зоны
- коммунальные зоны
- специальные зоны

4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- зоны водных поверхностей

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- зоны линейных объектов внешнего транспорта и магистралей общегородского значения
- зоны прочих объектов внешнего транспорта
- зоны прочих объектов внешнего транспорта в составе особо охраняемых природных территорий
- 44 - номер функциональной или иной зоны в районе города в соответствии с приложением к карте "Параметры планируемого развития функциональных зон"

Граница предлагаемого ППТ

Предложение по подготовке проекта планировки территории промышленной зоны 43-II прилегающих территорий ограниченных Строительным проездом и территориями объектов ПК № 45, 46, 47 в границах производственной зоны 43 «Трикотажная» (СЗАО)

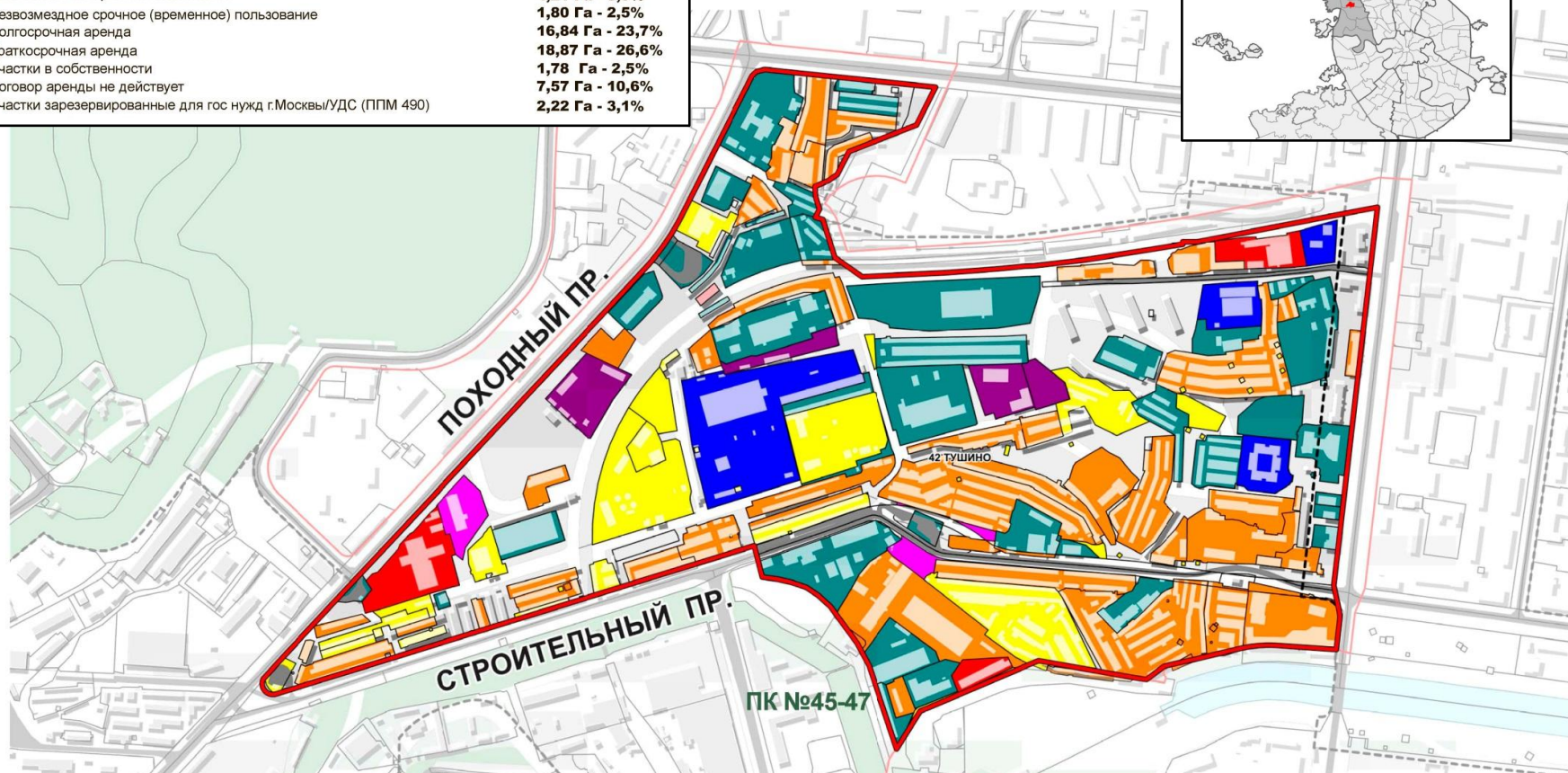


ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ



ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ

— Граница производственной зоны	
Граница предлагаемого ППТ	71,05 Га - 100%
ОФОРМЛЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ, В Т.Ч.:	
Общее количество участков - 172 шт.	
Собственность РФ	0,74 Га - 1%
Постоянное бессрочное пользование	4,21 Га - 5,9%
Безвозмездное срочное (временное) пользование	1,80 Га - 2,5%
Долгосрочная аренда	16,84 Га - 23,7%
Краткосрочная аренда	18,87 Га - 26,6%
Участки в собственности	1,78 Га - 2,5%
Договор аренды не действует	7,57 Га - 10,6%
Участки зарезервированные для гос нужд г.Москвы/УДС (ППМ 490)	2,22 Га - 3,1%



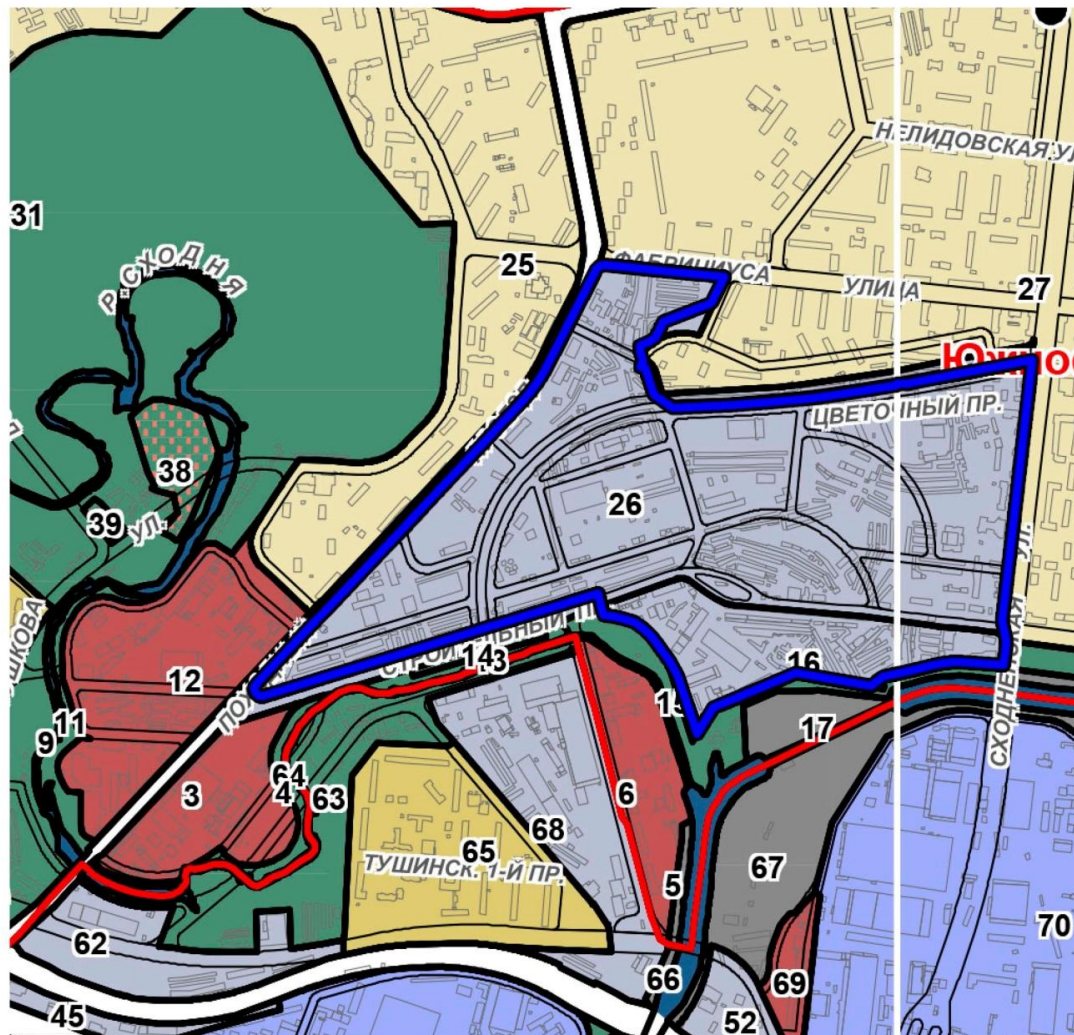
Функционально-планировочная организация территории по материалам Генерального плана города Москвы



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ



ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- многофункциональные общественные зоны
- многофункциональные парковые зоны
- специализированные общественные зоны
- культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий

2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
- зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
- зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки

3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- промышленные зоны
- коммунальные зоны
- специальные зоны

4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- зоны водных поверхностей

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- зоны линейных объектов внешнего транспорта и магистралей общегородского значения
- зоны прочих объектов внешнего транспорта
- зоны прочих объектов внешнего транспорта составе особо охраняемых природных территорий
- номер функциональной или иной зоны в районе города в соответствии с приложением к карте "Параметры планируемого развития функциональных зон"

44

Граница предлагаемого ППТ

В весеннюю сессию Государственной Думой был принят ряд законопроектов, вносящих значительные изменения в части регулирования градостроительной деятельности:



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ



ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ

03.07.2016

принят ряд законопроектов, вносящих значительные изменения в части регулирования градостроительной деятельности

Установление порядка включения в границы территории, подлежащей КРТ по инициативе ОМСУ, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления муниципальных районов

Ноябрь 2016

1 января 2017

Закон вступает в силу за исключением отдельных положений

1 июля 2017

Переходный период

- До июля 2017 года продлеваются переходные положения утверждения ПЗЗ.
- Заключение договоров о развитии застроенных территорий, договоров о комплексном освоении территорий допускается без установления на карте градостроительного зонирования территорий

Изменения в правила землепользования и застройки в целях осуществления КРТ



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ



ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ

Спасибо за внимание!