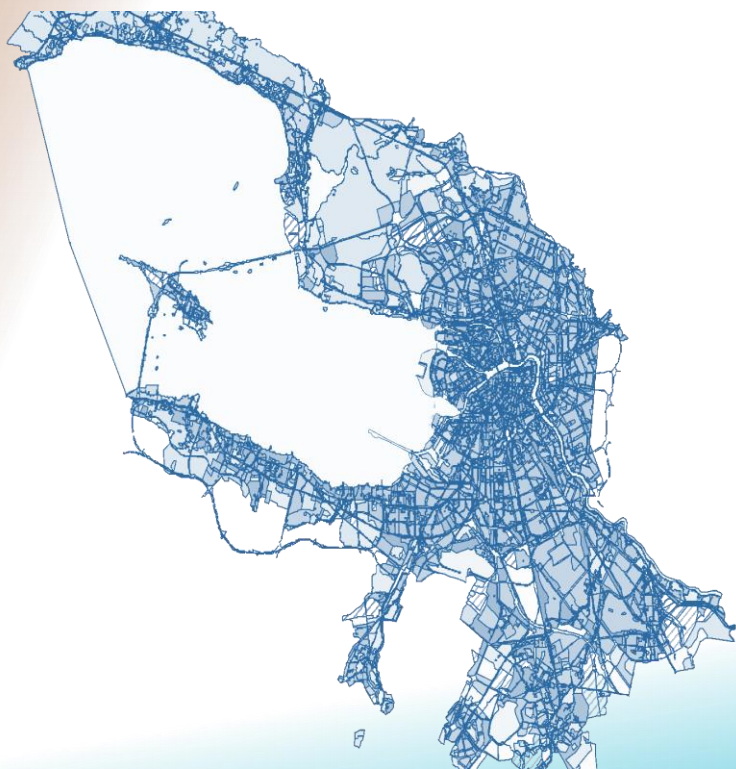


Предложение по разработке и реализации программы «Комплексное развитие территорий нежилой застройки в Санкт-Петербурге»



**Центр урбанистики и
градостроительства СПбГУ**

КРТ Девелопмент

Октябрь 2023 года

Актуальность задачи

Пути решения проблемы

1. Системный редевелопмент депрессивных территорий «Серого пояса» со строительством современной многофункциональной жилой, общественно-деловой и производственной застройки.
2. Строительство в развиваемых производственных зонах современных индустриальных парков с перебазированием в них предприятий, выводимых с преобразуемых территорий «Серого пояса».

Результат

Развитие промышленного потенциала и градостроительное преобразование депрессивных территорий Санкт-Петербурга за счет частных инвестиций.



Актуальность задачи

Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» создана законодательная база, обеспечивающая особый порядок принятия и реализации органами власти решений о комплексном развитии территорий (далее – КРТ).

В **Градостроительный кодекс** включена Глава 10, содержащая:

- Цели и виды КРТ
- Содержание, порядок принятия и реализации решения о КРТ
- Содержание, порядок заключения и реализации договора о КРТ

В **Земельный кодекс** внесены изменения, определяющие:

- Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, при реализации КРТ
- Порядок изъятия земельных участков для государственных нужд при реализации КРТ

Решение о комплексном развитии территории нежилрой застройки

Принимается Правительством Санкт-Петербурга.

Содержит:

- сведения о местоположении, площади и границах территории
- перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в том числе подлежащих сносу или реконструкции
- предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории
- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории
- предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории
- перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов)

Комплексное развитие нежилых территорий

Порядок принятия и реализации решения о КРТ



1 ЭТАП
Подготовка проекта
решения о КРТ и его согласование

2 ЭТАП
Опубликование проекта решения о КРТ,
направление предложения
о заключении договора о КРТ всем
правообладателям

3 ЭТАП
Принятие решения о КРТ и его
опубликование

4 ЭТАП
Заключение договора о КРТ
с правообладателями,
согласившимися
на его заключение и
представившими соглашение о
реализации КРТ

5 ЭТАП
Проведение торгов в целях
заключения договора о КРТ

6 ЭТАП
Заключение договора о КРТ

7 ЭТАП
Подготовка и утверждение документации по
планировке территории, при необходимости -
изменений в генплан и ПЗЗ

8 ЭТАП
Выполнение мероприятий по проектированию,
строительству, сносу ОКС в целях реализации
документации по планировке территории,
а также иных мероприятий в соответствии
с этапами реализации решения о КРТ



Реализация Правительством РФ, регионом или муниципалитетом (1-3, 7, 8 этапы)

Реализация с привлечением инвестора (1-3, 5-8 этапы)

Реализация правообладателями (1, 2, 4, 7, 8 этапы)

Комплексное развитие нежилых территорий

Преимущества механизма



Упрощенный порядок подготовки градостроительной документации

- Отсутствие необходимости предварительного изменения Генерального плана, Правил землепользования и застройки и документации по планировке территории
- Проектирование и строительство на основании документации по планировке территории в соответствии с Решением о комплексном развитии территории



Возможности изъятия и предоставления земельных участков

- Расширенные основания для изъятия земельных участков
- Упрощенный порядок прекращения права аренды и пользования
- Предоставление участков лицу, с которым заключен договор о КРТ



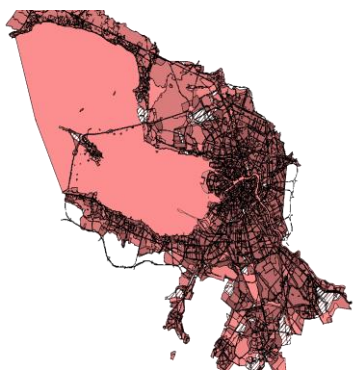
Обеспечение общественной поддержки

- Не затрагиваются непосредственные интересы жителей (в отличие от реновации жилой застройки)
- В результате КРТ депрессивных территорий существенно повышается качество городской среды

Возможности в Санкт-Петербурге

Потенциальный эффект

Общая площадь
под развитие



1000 га

Новые
рабочие места



290 тыс.

Инвестиции



2,5 трл. р.

Бюджетный эффект



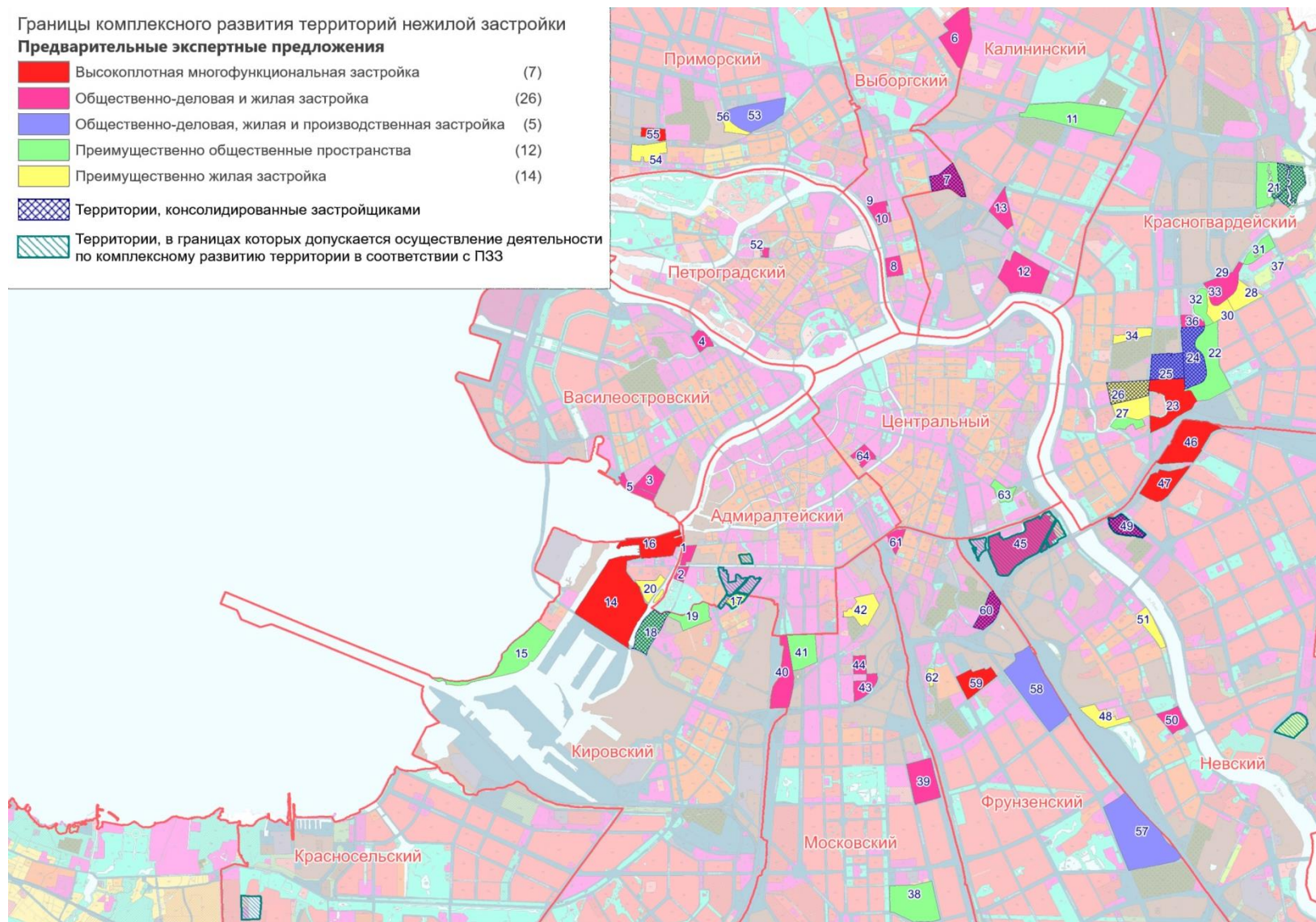
1 трл. р.

Программа КРТ нежилой застройки

Границы комплексного развития территорий нежилой застройки

Предварительные экспертные предложения

- | | | |
|---|--|------|
|  | Высокоплотная многофункциональная застройка | (7) |
|  | Общественно-деловая и жилая застройка | (26) |
|  | Общественно-деловая, жилая и производственная застройка | (5) |
|  | Преимущественно общественные пространства | (12) |
|  | Преимущественно жилая застройка | (14) |
|  | Территории, консолидированные застройщиками | |
|  | Территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с ПЗЗ | |



Программа КРТ нежилой застройки

Основные технико-экономические показатели программы КРТ нежилых территорий на период до 2040 года

Показатель	Значение
Количество территорий	64
Количество правообладателей	≈ 1200
Общая площадь территории	2155 гектаров
Площадь территории под застройку	1035 гектаров
Общая площадь существующей застройки	6,9 млн. кв. м
Общая площадь нового строительства	23 млн. кв. м
Население	320 тыс. чел.
Рабочие места	290 тыс.
Общий объем инвестиций	2,5 трлн. р.



Программа КРТ нежилой застройки

Перебазирование предприятий
в рамках программы
КРТ нежилой застройки

