Боцуляк Алина, заместитель директора ГБУ «ГлавАПУ»

Добрый день, сегодня мы поговорим про КРТ, уже на текущей сессии у нас пересекаются из списка темы, уже была сегодня Синичич Мария Владимировна, я думаю, вы об этом говорили, вообще по теме КРТ очень много вопросов, споров, интересов, сегодня хотелось бы поговорить о плюсах, о тех плюсах, которые мы видим, как градостроители в этом механизме.

В целом, что такое КРТ, КРТ – это снос, реконструкция уже устаревших, ветхих, объектов капитального строительства, заброшенных не использованных территорий, реорганизация и при организации этого всего за счет их единого процесса, качественного преобразования территорий через систему мероприятий в рамках одного проекта, по одной утвержденной документации по планировке территории.

Главной задачей КРТ в целом является вовлечение не эффективно используемых территорий в хозяйственный оборот и этот механизм способствует созданию, конечно же, общественно значимых каких-то объектов, пространств, развитие всех необходимых инфраструктур для жизнидеятельности современного города. И какие в целом цели перед собой ставит этот механизм.

В первую очередь это обеспечение сбалансированного устойчивого развития города. Комплекс развития территорий КРТ уже из названия понятно, что необходим комплексный подход к развитию города. Также создание необходимых условий для развития, конечно, социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры, благоустройство города, повышение эффективности использование территорий города, в том числе формирование комфортной среды и создание новых рабочих мест и каких-то мест обслуживания и одно из важных целей — это создания условий для привлечения внебюджетных источников, привлечения инвесторов и пополнение казны города.

По видам КРТ, которые сейчас у нас есть в градкодексе у нас четыре вида, КРТ жилой застройки в Москве сейчас не реализуется, но эта программа сейчас активно используется, стартует во всей стране, во всех регионах сейчас активно занимается конкретно этим КРТ, у нас в свое время еще в 2017 году стартовала очень похожая программа, программа реновации, которая сейчас успешно реализуется.

Комплексное развитие территорий в не жилой застройке — это как раз таки тот вид, которым занимается сейчас Москва, который мы взяли в работу. Это, опять же, какие-то бывшие заводы, промзоны, которые заброшены, не используются, какие-то территории, которые необходимо развивать уже в современном обществе. КРТ не застраивает территории, КРТ по инициативе правообладателей.

Хочется поговорить о статистике, вот на карте Москвы сейчас можно увидеть, что в целом промышленных производственных зон сейчас на текущий момент около 17 % от территории всей старой Москвы. Не будем сейчас брать Новую Москву, там немного другие форматы развития, здесь 17% и часть из этих территорий расположены на берегу Москва реки, большая часть этих территорий вокруг Третьего транспортного кольца, вблизи центра Москвы. Да, конечно, есть часть Север, Северо-восток, Юг, Юго-восток, но есть те территории, которые не должны располагаться в центре Москвы. И на текущий момент у нас 2 тыс. гектар это 150 проектов КРТ, взяты в работу городом, это проекты, по которым активно ведутся работы, это 13 % от всех промзон в Москве на текущий момент. Эта цифра, естественно, постоянно актуализируется, увеличивается, активно прорабатывается, но на текущий момент пока так.

В целом, механизм КРТ - это уникальный инструмент для нас, как градостроителей. Если раньше мы приступали к разработке проекта планировки территорий промышленной зоны до того, как появился такой механизм, мы сталкивались с огромным количеством ограничений, условий, практически невозможно было ничего нормально реорганизовать и по итогу проекта вместо модернизации и организации территорий у нас получалось, что-то типа косметического ремонта.

На текущий момент имея механизм КРТ, у нас есть основные подходы к развитию КРТ, которые мы определяем для себя, как для градостроителей. Это комплексный подход к проектированию, это создание современной планировочной структуры с грамотной планировочной организацией и в тех условиях, которые сейчас нам диктует современное развитие города повышение проницаемости территорий, это изначально создание правильной сетки улично-дорожной сети, повышение и увеличение ее плотности при необходимости. Разграничение пешеходных зон и разграничение транспортных зон, далее деликатная интеграция в существующую городскую среду.

Да, Москва у нас сложившейся город, динамично развивающийся, но мы часто сталкивались с таким, что у нас с одной стороны улицы жилая застройка, с другой стороны улицы уже производственная зона и вот в таких случаях механизма КРТ мы можем грамотно и деликатно вписывать уже новую застройку.

Одно из самых важных — это появление мест приложения труда, причем места положения труда новых, современных офисов, новых технопарков, технологичного производства, высокотехнологичного производства, соответственно это приведет к уменьшению миграционных качелей, люди смогут работать и работать на качественной работе, в качественном офисе рядом с тем местом, в котором они живут.

Продуманна стратегия озеленения, это у нас воссоздание, регенерация озелененных пространств и в целом это увеличение зеленого каркаса города. Раньше на этих территориях не было не то, чтобы благоустройства, в принципе не было озеленённых территорий, это была промышленная производственная зона, по итогу мы получаем новый зеленый каркас города.

И доступная социальная инфраструктура. Создавая эти проекты, мы сможем разместить эти объекты, необходимые социальные, общественные, в шаговой доступности в тех местах, где живут люди. И на картинках сейчас можно увидеть фотографии, как сейчас выглядят промзоны в Москве. Понятное дело, что так выглядят не все промзоны, но большая часть выглядят так, но мне кажется, что не только в Москве, но и в регионах, а тем более в центре, территория близлежащая к центру Москвы так территории выглядеть не должны. Сейчас уже есть хорошие примеры реализации таких промышленных зон, создание новых, современных технопарков. Мне кажется, этот инструмент уже показывает то, что он достаточно эффективен.

В целом, по итогам того, что есть сейчас 2 тыс. гектар. Что мы получим по итогам этих проектов, а это только 13% тех промышленных, производственных территорий, которые есть в Москве, уже по итогу их у нас есть 35 млн. кв. м. общей площади новой современной застройки. 17 млн. кв. м., из которых это общественная и социальная застройка, причем там уже большое количество принято решений о создании новых детских садов, школ, поликлиник, спортивных объектов, 10 млн. кв. м. жилой застройки и 8 млн. кв. м. производственной застройки. И что очень важно, это то, что у нас появятся 320 гектар

новых благоустроенных озелененных территорий, уже по тем решениям, которые уже приняты.

И, конечно, эти проекты сейчас находятся на разной стадии развития. Некоторые уже с утвержденными проектами планировки на стадии реализации выходят на стройку, какието на стадии утверждения документации, какието на начальном этапе, но в целом для каждого проекта КРТ необходима разработка проекта планировки территорий. Это основополагающее, то есть без планировки КРТ невозможно.

На текущий момент у нас уже 50 проектов планировки территорий в Москве запущены, либо утверждены, либо разрабатываются, 17 из которых в работе у Глав АПУ и один проект КРТ у нас уже был утвержден в прошлом году, уже есть постановление от Правительства Москвы о КРТ, оно утверждено.

И, наверное, подведя весь итог по КРТ, о его плюсах, хочется сказать, что промышленные зоны Москвы — это важный резерв в развитии города на текущий момент. Сейчас около четверти недвижимости, которая вводиться, которая строится, она вводится как раз-таки, на таких территориях в городе и реорганизация промышленных зон возможна сейчас здесь только за счет механизмов КРТ. Вместо зон отчуждения появятся как раз-таки объекты, зоны притяжения, вместо бывших каких-то заброшенных промышленных территорий появятся новые, современные кварталы города, производства, высокотехнологичные, экологичные, это возможность привлечения раз-таки высококвалифицированных кадров на эти рабочие места. Соответственно начнут появляется рабочие места, жилая застройка, социальная инфраструктура, инженерная инфраструктура, транспортная начинает развиваться. Появление новых социальных объектов: сады, школы, поликлиники, больницы, кинотеатры и все необходимое, а также новые общественные пространства. Соответственно становится удобно, комфортно престижно работать в таких районах и просто проводить время, у меня все.