

# «Пред-инвестиционный цикл» в градостроительстве

Колонтай А.Н.

ГАУ «Институт Генплана Москвы

Форма обоснования результатов инвестиций:

«...Хотели как лучше...»

...Для кого?

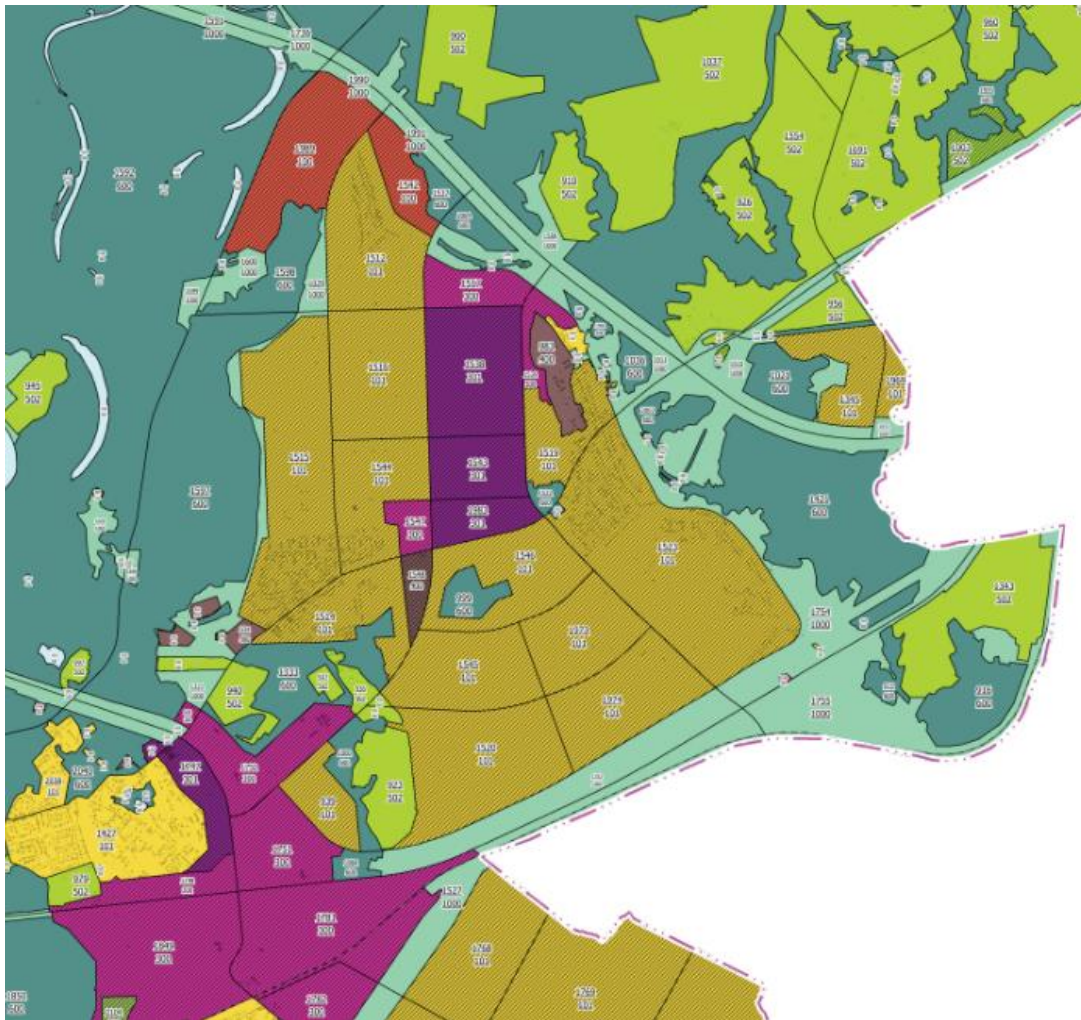
# Мотивация новации Градостроительного кодекса?

ПРЕДПОСЫЛКИ	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ДЕЙСТВИЯ
1.Появились большие частные финансовые средства и финансовые пирамиды	Появление частной собственности на землю, ПЗЗ, долевого строительства
2.Появились обманутые дольщики	Появилось проектное финансирование
3.Закончились свободные под застройку земли	Появились , ЗТ, РЗТ, КУРТ, Реновация
4.Состав Генплана и ПЗЗ стали неудобны для работы с преобразованием застроенных территорий	Появление КРТ вне Генплана и ПЗЗ, но с ППТ
5.Потребность освобождения от обременений инфраструктуры, включая снижение стоимости строительства	Появление апартментов и многофункциональных объектов, появление типового проектирования

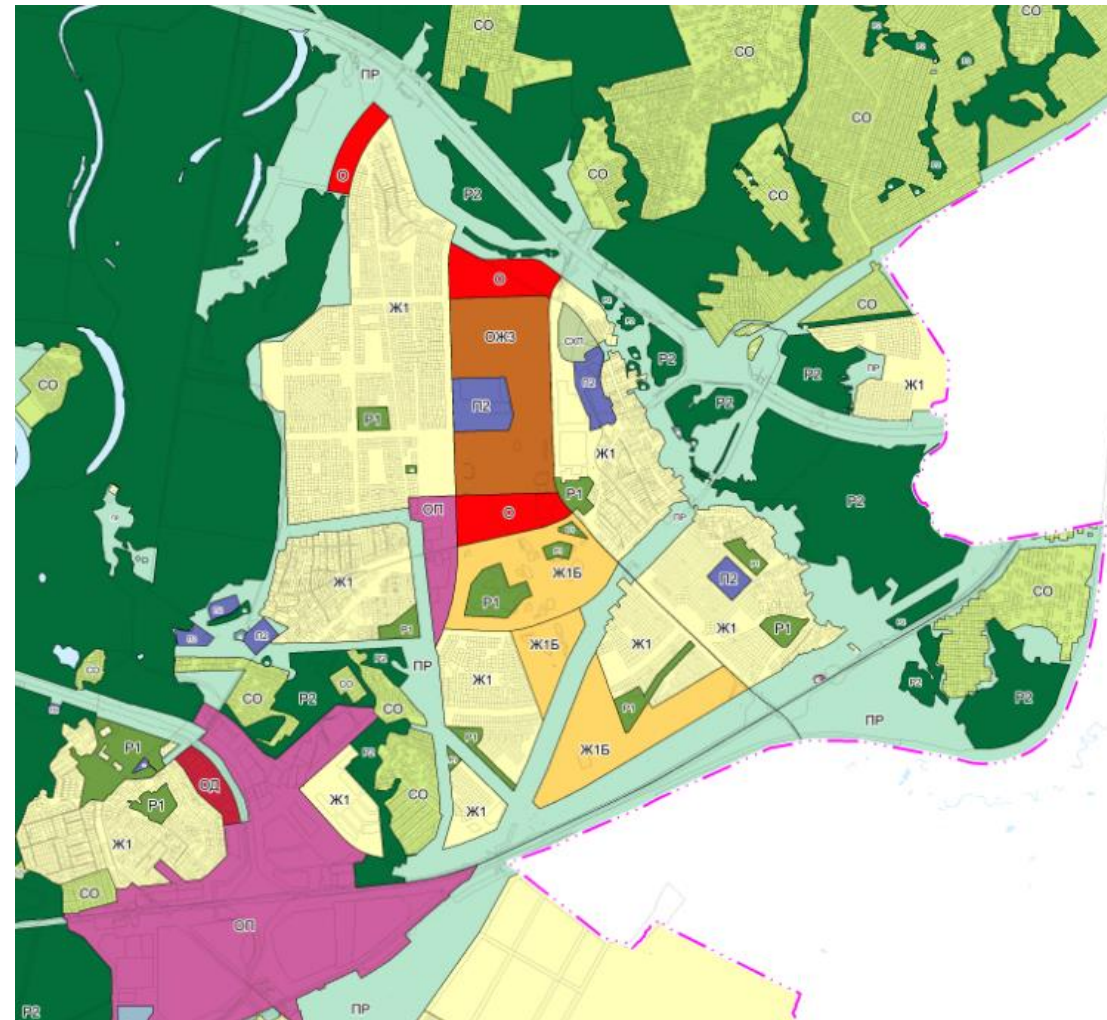
КРТ, МФЗ для бизнеса или  
для устойчивого городского  
развития ?...

# «Пред-инвестиционный цикл» КРТ:

**Этап 1. Появление в генплане на заштрихованных зонах (проектные изменения)**



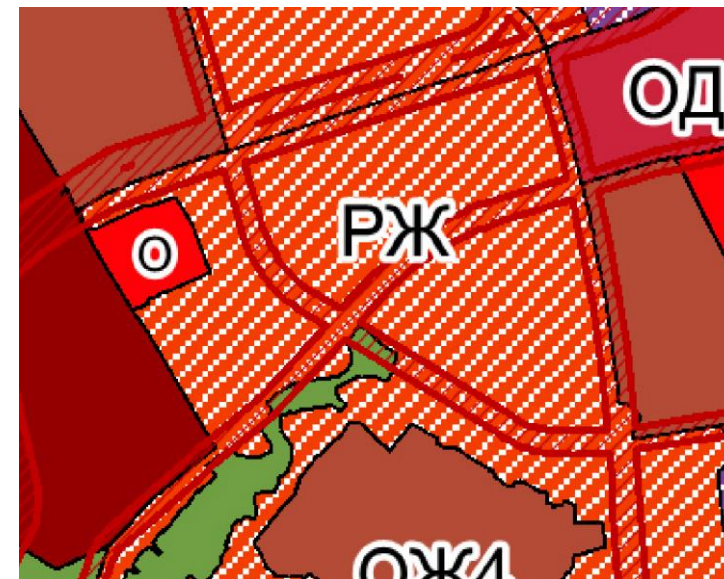
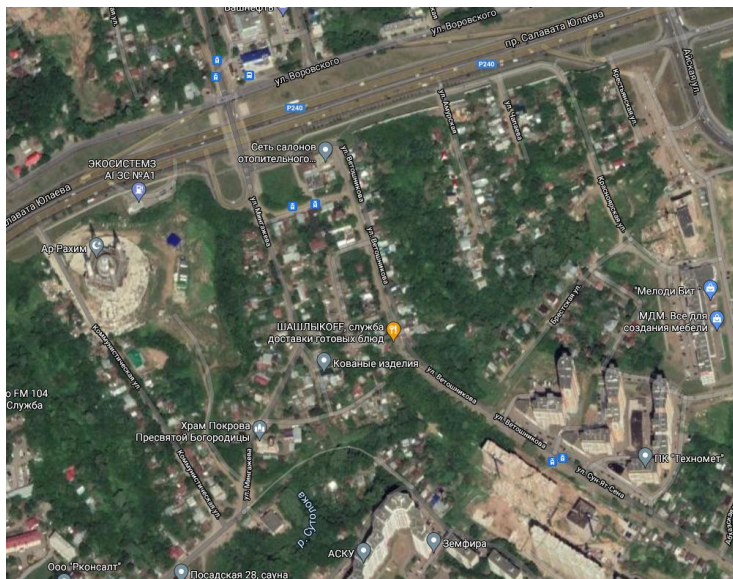
**Этап 2. Предварительное появление в ПЗЗ с режимом реконструкции или преобразования**



# Этап 2. ЗОНЫ РЕКОНСТРУКЦИИ И ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ – предварительные КРТ

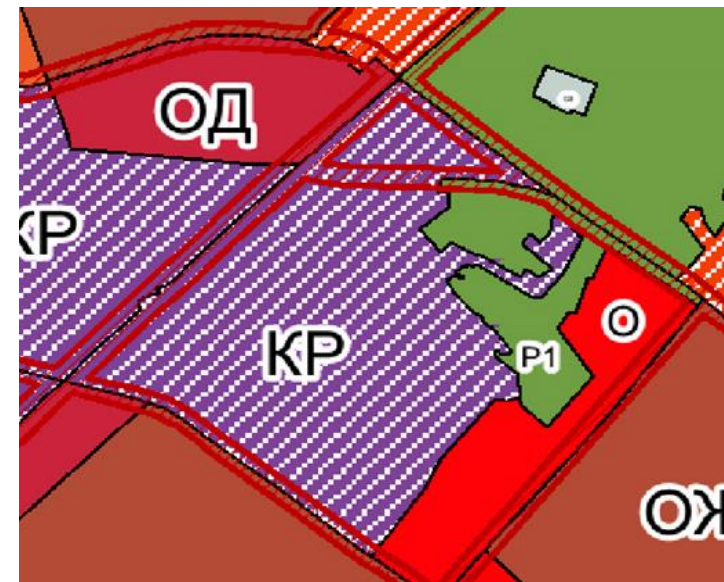
## РЖ

зона развития и реновации жилых  
территорий смешанной типологии и  
этажности



## КР

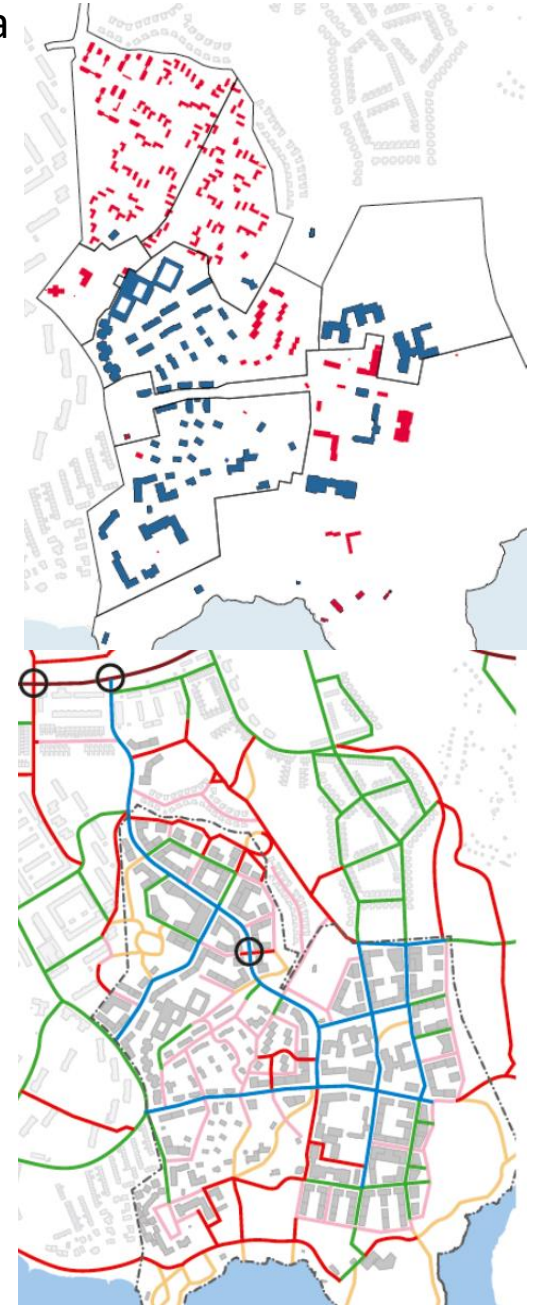
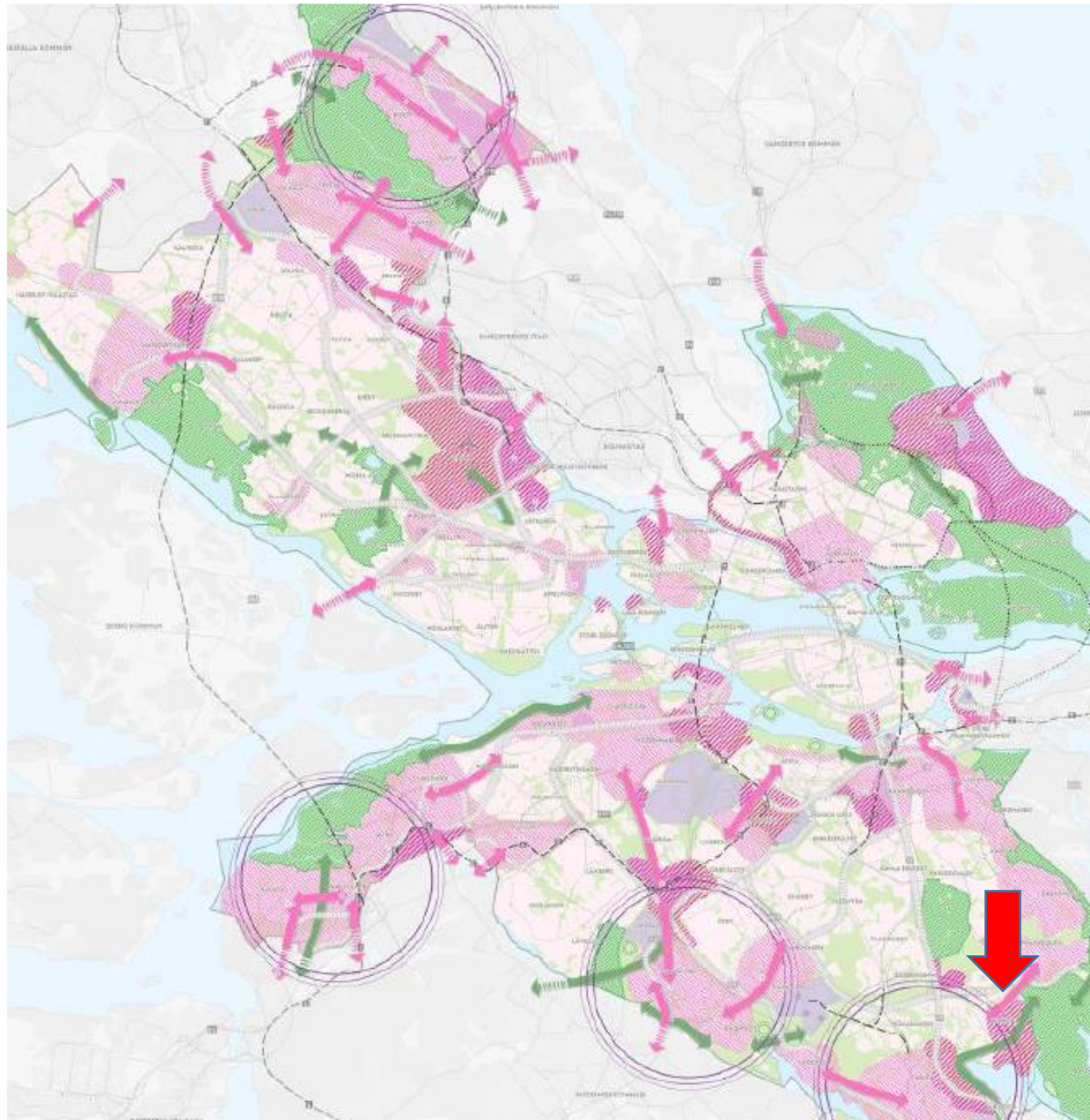
зона комплексной реорганизации  
территории





# Зоны реконструкции и реорганизации в генплане Стокгольма

Градостроительное обоснование КРТ Стокгольма



# Этап 3 пред- инвестиционного цикла КРТ

Подготовка  
градостроительного и  
технико-экономического  
обоснования комплексного  
развития территории с  
определением границ  
конкретных ППТ для КРТ.



Реновация в Москве

# О «многофункциональных зданиях»

- Ценность «многофункциональных зданий»:

- -создают компактный город, уменьшают транспортные передвижения,
- -важны для смешанных и многофункциональных зон генплана и ПЗЗ

- Требования к «многофункциональным зданиям»:

- жилая и нежилая часть здания (включая вертикальные коммуникации) полностью автономны
- Изменение долей (жилой-нежилой) только через реконструкцию здания

Необходимы изменения в законодательство о КРТ и о многофункциональных зданиях !

Спасибо за внимание!