

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» (СПбГУ)

Институт наук о Земле  
Кафедра экономической и социальной географии

**Лихачева Арина Евгеньевна**

«Модели и проблемы реализации проектов комплексного развития территории в крупнейших городах России (на примере района Чекуши в г. Санкт-Петербурге)»

Выпускная квалификационная работа магистра  
по направлению 05.04.02 «География»  
Образовательная программа ВМ.5840  
*«Экономическая география и цифровая пространственная аналитика»*

Научный руководитель:  
кандидат географических наук, доцент  
Лачининский Станислав Сергеевич

Рецензент:  
Генеральный директор ООО «Проект «Малые города»  
Зубкова Анастасия Сергеевна

Санкт-Петербург  
2023

## **Аннотация**

Тема: «Модели и проблемы реализации проектов комплексного развития территории в крупнейших городах России (на примере района чекуши в г. Санкт-Петербурге)». Выпускная квалификационная работа состоит из введения, четырех глав, списка литературы, приложения. Во введении обоснована актуальность выбранной темы, поставлена цель и задачи исследования. В первой главе «Теоретико-методологические основы исследования» представлены: суть, цели виды комплексного развития территории. Определен порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии, проанализирован отечественный и зарубежный опыт комплексного развития территории, а также представлена методика исследования. Во второй главе «Модели комплексного развития территории в пространственной структуре крупнейших городов России» описана история и роль комплексного территориального развития в различных структурах городов России, а также рассмотрены преимущества и проблемы использования комплексного развития в структуре отечественных городов. Приведена комплексная типология эффективных моделей комплексного развития территории. В третьей главе «Современные тенденции и особенности развития эффективных моделей комплексного развития территории на примере г. Санкт-Петербурга» проведен анализ градостроительной среды в г. Санкт-Петербурге и описана комплексная аналитика и пространственный анализ территории района Чекуши. Четвертая глава «Комплексное развитие территории в районе Чекуши г. Санкт-Петербурга» описывает роль комплексного развития для района Чекуши и рекомендации по пространственной структуре района, а также разработано предложение по комплексному развитию района Чекуши. В заключении приведены основные выводы, полученные в результате проведенного исследования.

## **Annotation**

Topic: "Models and problems of implementation of projects of integrated development of the territory in the largest cities of Russia (on the example of the Chekushi district in St. Petersburg)". The final qualifying work consists of an introduction, four chapters, a list of references, and an appendix. The introduction substantiates the relevance of the chosen topic, sets the purpose and objectives of the study. The first chapter "Theoretical and methodological foundations of research" presents: the essence, goals, and types of integrated development of the territory. The procedure for making and implementing a decision on integrated development is determined, the domestic and foreign experience of integrated development of the territory is analyzed, and the research methodology is presented. The second chapter, "Models of integrated territorial development in the spatial structure of Russia's largest cities," describes the history and role of integrated territorial development in various structures of Russian cities, and also

considers the advantages and problems of using integrated development in the structure of domestic cities. The complex typology of effective models of complex development of the territory is given. In the third chapter, "Modern trends and features of the development of effective models of integrated development of the territory on the example of St. Petersburg", an analysis of the urban environment in St. Petersburg is carried out and complex analytics and spatial analysis of the territory of the Chekushi district are described. The fourth chapter "Complex development of the territory in the area of Chekushi in St. Petersburg" describes the role of integrated development for the Chekushi district and recommendations on the spatial structure of the district, as well as a proposal for the integrated development of the Chekushi district. The main conclusions obtained as a result of the study are presented.

## Содержание

Введение.....	5
Глава 1. Теоретико-методологические основы исследования .....	8
1.1. Суть, цели и виды комплексного развития территории .....	8
1.2. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории	10
1.3. Отечественный опыт и роль комплексного развития территории .....	14
1.4. Опыт и роль комплексного развития территории зарубежных стран .....	22
1.5. Методика исследования .....	26
Выводы по 1 главе .....	38
Глава 2. Модели комплексного развития территории в пространственной структуре крупнейших городов России .....	40
2.1 Эволюция представлений и роль комплексного развития территории в экономической, социальной и пространственной структуре крупнейших городов России 40	
2.2 Преимущества использования комплексного развития территории для пространственной структуры крупнейших городов России .....	42
2.3 Проблемы использования комплексного развития территории для экономической, социальной и пространственной структуры крупнейших городов России .....	44
2.4 Комплексная типология эффективных моделей КРТ для крупнейших городов России .....	46
Выводы по 2 главе .....	52
Глава 3. Современные тенденции и особенности развития эффективных моделей комплексного развития территории на примере г. Санкт-Петербурга .....	54
3.1. Анализ и оценка градостроительной среды в г. Санкт-Петербург.....	54
3.2. Комплексная аналитика территории района Чекуши г. Санкт-Петербурга .....	64
3.3. Пространственный анализ района Чекуши г. Санкт-Петербурга.....	72
Выводы по 3 главе .....	83
Глава 4. Комплексное развитие территории в районе Чекуши г. Санкт-Петербурга.....	84
4.1. Роль комплексного развития территории в районе Чекуши в г. Санкт-Петербург 84	
4.2. Рекомендации по пространственной структуре района Чекуши г. Санкт- Петербурга .....	85
4.3. Разработка предложения комплексного развития района Чекуши в г. Санкт- Петербург .....	87
Выводы по 4 главе .....	91
Заключение.....	92
Список литературы.....	94
Приложения. ....	101

## Введение

Городу свойственно постоянно развиваться, расти и расширяться, но данные процессы возможны только с помощью выстраивания грамотных процессов для роста городского пространства. Так, развитие любого города включает в себя множество областей, такие как экономическое и законодательное регулирование в области строительства и реконструкции в городах, планирование в области инженерии, архитектуры, народного хозяйства, благоустройства, и многое другое, что общим словом можно охарактеризовать как градостроительство. Или, иными словами, городское планирование (*urban planning – англ.*), которое представляет собой огромную систему планировочных элементов и зон, грамотное размещение и проектирование которых оказывает существенное влияние на городскую среду и развитие города в целом. В XXI веке на территории крупных городов приоритетом городской деятельности является реконструкция застройки по причине того, что возрастает потребность в новом строительстве как жилых, так и коммерческих и общественных сооружений с целью удовлетворения потребностей населения, инвесторов и девелоперов. В то время как свободной от застройки территории оказывается все меньше и меньше в черте города, а в процессе городского развития возникают различные сложности, связанные с тем, что территория теряет свою востребованность в городском контексте. Именно по этой причине **актуальность выбранной темы** заключается в потребности в комплексном развитии территории, задача которого состоит в реорганизации неэффективно используемых территорий, при этом учитывая существующую окружающую застройку и соответствуя установленным государственным градостроительным нормам и правилам.

**Теоретической основой** послужило развитие теоретических положений в области устойчивого развития территории, городского планирования, редевелопмента невостребованных территорий и реновации бывших промышленных зон в границах крупных городов.

**Практическая значимость** заключается в произведенном комплексном анализе района Чекуши, который можно рассматривать в качестве модельной территории для масштабирования ее опыта в других частях города.

**К нормативно-правовой основе исследования** относятся официальные нормативно-правовые документы и акты Российской Федерации, нормативно-справочные материалы по г. Санкт-Петербург.

**Информативная база исследования:** статистические и аналитические материалы Росстата и Росреестра, картографические данные электронных ресурсов 2GIS, OpenStreetMap и Яндекс.Карты, теоретические и практические исследования зарубежных

и отечественных ученых по территориальному развитию, градостроительному планированию и редевелопменту невостребованных зон.

**Цель работы** - выявить характерные и наиболее эффективные типы моделей КРТ в крупнейших городах России и применить одну из них на территории Чекуши в Санкт-Петербурге.

**Задачи работы:**

1. Исследовать феномен, мировой опыт и особенности комплексного развития территории в устойчивом развитии города;
2. Изучить модели комплексного развития территории в пространственной структуре крупнейших городов России;
3. Определить типичные модели КРТ реализации в крупнейших городах России;
4. Выявить проблемы реализации в крупнейших городах России;
5. Обосновать необходимость применения эффективной модели КРТ для района Чекуши в Санкт-Петербурге;
6. Предложить рекомендации по пространственной структуре района Чекуши;
7. Разработать предложения по застройке района Чекуши в сфере комплексного развития территории.

**Объект исследования:** Модели проектов КРТ в крупнейших городах России.

**Предмет исследования:** Проблемы и особенности реализации моделей КРТ в крупнейших городах России.

## **Глава 1. Теоретико-методологические основы исследования**

### ***1.1. Суть, цели и виды комплексного развития территории***

В настоящее время в крупных городах все больше внимания уделяется развитию не востребуемых территорий для того, чтобы качество жизни в городе увеличивалось, а городские процессы проходили качественнее и полезнее. Комплексное развитие территории (далее – КРТ) является одним из методов «реабилитации» подобных зон. Термин «комплексное развитие территории» достаточно многогранен, однако ему можно дать такое определение, как ряд мероприятий, которые направлены на реновацию, обновление и создание благоприятной городской среды, основываясь на утвержденную документацию по планировке территории.

Однако, чтобы понять суть КРТ, важно углубиться в такие области, как устойчивое развитие территории, городское планирование застройки, редевелопмент не востребуемых территорий и реновация бывших промышленных зон в границах крупных городов, так как данные области взаимосвязаны и также направлены на социально-экономическое, градостроительное и пространственное развитие территории.

Так, реновация промышленных зон, как часть процесса редевелопмента, является также частью КРТ в плане преобразования не востребуемых территорий и возможной смены функционального ее значения (Грахов В.П., Мохначев С.А., Манохин П.Е., Виноградов Д.С., 2016). Город нуждается в открытых городских территориях, новой жилой застройке и развитой инфраструктуре, в то время как промышленные зоны в черте города не только усугубляют экологический показатель, но и являются нерациональным использованием территории для горожан. Любая подобная территория имеет собственный проект развития для формирования комфортной городской среды, учитывая местоположение, прилегающие участки и потребности жителей. Редевелопмент – катализатор для развития как для города (создание новых рабочих мест, обновление пространственной и градостроительной морфологии, пополнение городского бюджета), так и для инвестора (открытие объектов на новой территории с дальнейшей прибылью) (Голованов Е.Б., В.А. Киселева В.А., 2013).

Также, городское планирование, целью которого является формирование контроля над территорией города, является важной областью в преобразовании нерационально используемых земельных участков в черте города в устойчивую городскую среду с помощью экономического, экологического и социального векторов (Ануфриев, А. А., 2016). Формирование грамотной транспортной инфраструктуры и рациональной планировочной структуры территории, создание благоустроенной территории и различных функциональных зон с использованием локальных источников

возобновляемых ресурсов для улучшения экологического показателя, а также ввод архитектурного решения для зданий с учетом особенностей окружающей застройки и ведущих тенденций – ведущие принципы устойчивого развития территории, что является основой для комплексного территориального развития.

Таким образом, цель КРТ заключается в увеличении эффективности использования городских территорий, а также в устойчивом развитии как отдельных округов, так и всего города, с помощью повышения качества городской среды, улучшения архитектурно-стилистического облика, внедрения территориального благоустройства и развития транспортной и социальной инфраструктуры.

Реорганизация неэффективно используемых территорий и бывших промышленных зон является катализатором для создания современной и комфортабельной для жизни района с «точками притяжения» для горожан.

Неблагополучные кварталы, заброшенные предприятия, иные промышленные зоны и нерационально используемые земельные участки должны быть преобразованы в благополучные территории, повышающие как социальный, так и экономический показатель города, преумножая уровень инвестиций, создавая новые рабочие места, инженерную инфраструктуру, общественные пространства.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации (ГрК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ), целями комплексного развития территории являются:

- 1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов;
- 2) обеспечение достижения показателей в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан;
- 3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;
- 4) повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;
- 5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

**Выделяют несколько видов КРТ:**

- комплексное развитие территории **жилой застройки** (реализуется в пределах одного или нескольких кварталов, где расположены многоквартирные дома, требующие реновации);

- комплексное развитие территории **нежилой застройки** (реализуется в пределах одного или нескольких кварталов, где отсутствуют многоквартирные жилые дома, жилые дома блокированной застройки и объекты индивидуального жилого строительства, но находятся объекты капитального строительства);
- комплексное развитие **незастроенных территорий** (реализуется в пределах одного или нескольких кварталов, на территории которых находятся земельные участки, не обремененные правами третьих лиц);
- комплексное развитие территорий **по инициативе правообладателей** (осуществляется благодаря желанию правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости).

В КРТ могут быть вовлечены как районы жилой, так и нежилой застройки, а также незастроенные территории и участки, владельцы которых выступили с инициативой о комплексном территориальном развитии.

Также, КРТ имеет несколько основных направлений:

1. Социальная сфера. Обеспечение высококачественной медицинской помощи, доступности образования, создание условий для занятости населения.
2. Экономическая сфера. Развитие экономического потенциала региона, привлечение инвестиций, создание рабочих мест, улучшение экономической инфраструктуры.
3. Инфраструктура. Строительство и реконструкция объектов городской инфраструктуры (транспорта, электроэнергии, водоснабжения, канализации, жилья), создание комфортных условий для жизни населения.
4. Экология. Оценка экологического состояния территории, разработка мер по его улучшению, создание благоприятных условий для природной жизни.

## ***1.2. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории***

В Статье 64 ГрК РФ перечислен перечень этапов принятия решения о комплексном развитии территории. Рассмотрим механизм реализации рассматриваемого развития на примере г. Москвы (по инициативе Правительства и правообладателей).

Первым этапом реализации по инициативе Правительства Москвы является подготовка проекта о КРТ, в котором обозначаются границы, срок реализации проекта, различные параметры застройки земельного участка и объектов недвижимости.

Далее следует публикация решения о КРТ на официальном сайте Правительства Москвы (URL: <https://www.mos.ru/dipp/documents/proekty-reshenii-o-kompleksnom-razvitiiterritorii-nezhiloi-zastroiki/>) и оповещение правообладателей земельных участков и

объектов недвижимости, которые вошли в состав КРТ, о заключении договора проекта. В течение 45 дней должен быть заключен договор со всеми правообладателями, после чего идет процесс принятия решения Правительством Москвы о КРТ (ГрК РФ Статья 70).

Далее происходит публикация о проведении торгов (на электронных площадках [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и [www.investmoscow.ru](http://www.investmoscow.ru)) не позже, чем за 30 дней до аукциона. В извещении излагаются основные условия участия в торгах, различные сведения и параметры о рассматриваемой территории. После чего заключается договор с победителем конкурса. Если же правообладатель дает согласие, то договор о КРТ заключается без проведения аукциона.

После заключения договора о КРТ осуществляется процесс подготовки документации по планировке рассматриваемой территории, основываясь на требования ГрК РФ. Для утверждения данной документации проходит процесс публичных слушаний, после чего (не позднее 90 дней) идет процесс внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Москвы.

Условия, прописанные в договоре о КРТ, служат основой для дальнейшей реализации мероприятий проекта.

Существует более конкретный перечень сути, целей и видов КРТ, которые прописаны в Статье 66 ГрК РФ, согласно которой существует несколько этапов принятия решения о комплексном развитии территории, которое осуществляется самостоятельно Российской Федерацией (субъектами, муниципальными образованиями, юридическими лицами, или лицами, с которыми заключены договоры о КРТ).

#### **Решение о КРТ принимается:**

##### **1) Правительством Российской Федерации, если:**

- в границах рассматриваемой территории находятся только земельные участки (и иные объекты недвижимости), которые находятся в федеральной собственности;
- территория выбрана в качестве инвестиционного проекта субъекта РФ с привлечением средств федерального бюджета (за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда);
- реализация решения о КРТ осуществляется юридическим лицом, которого определила Российская Федерация.

В этом случае решение о КРТ может быть принято по инициативе высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого расположена рассматриваемая территория.

**2) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, если:**

- реализация решения о КРТ будет осуществляться с привлечением средств бюджета такого субъекта Российской Федерации;
- реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации;
- рассматриваемая территория расположена в границах двух и более муниципальных образований.

**3) главой местной администрации в случаях, не предусмотренных пунктами 1 и 2.**

В случаях 2 и 3 пунктов, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом требований настоящего Кодекса, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливаются:

- 1) порядок реализации решения о КРТ;
- 2) порядок определения границ рассматриваемой территории;
- 3) иные требования к КРТ, устанавливаемые в соответствии с настоящим Кодексом.

**Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из следующих этапов:**

- 1) подготовка проекта решения о КРТ жилой застройки и его согласование в случаях, установленных настоящим Кодексом;
- 2) опубликование проекта решения о КРТ жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;
- 3) проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о КРТ жилой застройки. Предельный срок для проведения таких общих собраний устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации и не может быть менее одного месяца;
- 4) принятие решения о КРТ жилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;
- 5) проведение торгов в целях заключения договора о КРТ жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации РФ);

6) заключение договора о КРТ жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации РФ);

7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

8) определение этапов реализации решения о КРТ жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение;

9) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о КРТ жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

**Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки состоит из следующих этапов:**

1) подготовка проекта решения о КРТ нежилой застройки и его согласование в случаях, установленных настоящим Кодексом;

2) опубликование проекта решения о КРТ нежилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, а также направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о КРТ нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории;

3) принятие решения о КРТ нежилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

4) заключение договора о КРТ нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилой территории, и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее сорока пяти дней со дня получения правообладателем этого предложения;

5) проведение торгов в целях заключения договора о КРТ нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации РФ);

6) заключение договора о КРТ нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации РФ);

7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

8) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о КРТ нежилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

**Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории состоит из следующих этапов:**

1) принятие решения о развитии незастроенной территории и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

2) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации РФ);

3) заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации РФ);

4) предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без торгов в целях реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории лицу, с которым заключен такой договор;

5) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

6) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством объектов капитального строительства в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории.

### ***1.3 Отечественный опыт и роль комплексного развития территории***

В настоящее время основной задачей деятельности крупных городов является регенерация городской застройки, так как потребность в новых коммерческих, жилых и

общественных сооружениях только увеличивается. Однако незастроенных земельных участков в крупных городах становится все меньше, особенно в центральной части, где преобладает максимальный уровень плотности застройки. Оставшиеся свободные участки небольших размеров по площади подходят под многоэтажную застройку высотными зданиями, что является довольно эффективным решением в плотно застроенных районах

Власти городов России столкнулись с проблемой поиска новых территорий, которые бы удовлетворили потребности как застройщиков и инвесторов, так и население в целом. Таким образом, Правительством Российской Федерации была разработана и одобрена программа комплексного развития территории, основанная на наиболее благоприятном социально-экономическом развитии территории путем сноса ветхих зданий и не востребуемых промышленных предприятий, а также за счет реконструкции некоторых объектов и переноса фабричных структур за пределы города.

Согласно сайту Минстроя России (URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy/>), «на сегодняшний день комплексное развитие территорий является одним из ключевых направлений градостроительного развития регионов Российской Федерации, которое осуществляется для повышения эффективности использования территорий, создания необходимых условий для развития инфраструктуры, расселения аварийного жилья, обновления застроенных территорий».

Москва является лидирующим субъектом по заключению договоров о КРТ – 32 договора; далее идут такие субъекты, как Курганская область - 10 договоров; Липецкая область – 8 решений; Тюменская область – 7 договора; Ярославская область – 5 решений; Республика Марий Эл, Красноярский край, Рязанская, Нижегородская и Кемеровская области – по 3 договора; Ямало-Ненецкий АО, Воронежская и Курская области – по 2 договора; также, Амурская, Белгородская, Ивановская области и Республика Дагестан – по одному решению.

Всего в субъектах Российской Федерации выявлено 836 территорий для КРТ общей площадью около 26,5 тысяч га (на 28.02.2023). Уже сформировано 335 проектных решений; уже заключено около 200 договоров о КРТ. На данный момент идет процесс реализации 260 проектов, из которых заключено 218 договоров (107 – по инициативе правообладателей, 95 – вследствие торгов, 16 – АО «ДОМ.РФ») и 42 решения о самостоятельном проведении КРТ Российской Федерацией, субъектом РФ или муниципальным образованием, юридическим лицом, созданным субъектом РФ.

В будущем планируется строительство 954 объектов капитального строительства общей площадью 153 млн. кв. м., в том числе:

- 1) 535 объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры (инженерные сети, ТБО, котельные, берегоукрепление, КНС, тепловые пункты, электроподстанции и т.д.);
- 2) 73 объекта транспортной инфраструктуры;
- 3) 90 объектов социальной инфраструктуры;
- 4) 198 объектов дорожного строительства;
- 5) 46 объектов промышленных парков, промышленных технопарков, особых экономических зон;
- 6) 12 объектов туристской инфраструктуры.

Ожидаемые результаты от реализации проектов предполагают как создание более 500 тыс. рабочих мест, так и привлечение налоговых, неналоговых и внебюджетных средств в размере 2,18 трлн. руб. и 10,5 трлн. руб. соответственно.

В 2022 году Институт экономики города провел анализ 143 проектов КРТ, из которых 66 решений о КРТ жилой застройки ([URL: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/analiz\\_reshenii\\_o\\_krt\\_aktualizaciya.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/analiz_reshenii_o_krt_aktualizaciya.pdf)). Из мониторинга были сделаны следующие выводы: 60,46% решений о КРТ относится к жилой застройке, 32,22% - к нежилой застройке, 45,32% - КРТ незастроенных территорий. Более того, среднестатистическая площадь для реализации проекта КРТ варьируется от 2 до 10 га.

Одним из ярких примеров успешного комплексного развития территории в России является город Сочи. В рамках подготовки к Олимпийским играм 2014 года была проведена серьезная и комплексная работа по благоустройству, строительству и модернизации инфраструктуры, а также по повышению социального и экологического уровня жизни населения. Это позволило значительно улучшить качество жизни в городе и создать благоприятные условия для развития инвестиционной и туристической активности.

Также в России успешно реализовываются проекты КРТ в рамках федеральных программ, таких как «Развитие территорий, находящихся в зоне особого экономического роста» (входит в состав Стратегии пространственного развития РФ на период до 2025 года (Распоряжение от 13 февраля 2019 г. № 207-р) и «Формирование комфортной городской среды» национального проекта «Жильё и городская среда» (Указ от 7 мая 2018 года № 204). Эти программы предусматривают комплексный подход к развитию территории, включающий в себя модернизацию инфраструктуры, повышение качества жизни населения, развитие экономики и туризма.

Рассматривая опыт КРТ в столице, на данный момент выявлено больше, чем 150 территорий общей площадью 2000 га с градостроительным потенциалом 35 млн. кв. м.,

площадь которого составляет как жилая застройка, так и территория производственного и общественного назначения (рисунок 1).



Рисунок 1. Показатели КРТ в г. Москва (Источник: <https://iquarters.ru/>)

Московская программа комплексного развития бывших промышленных зон и неэффективно используемых территорий иллюстрирует на карте планируемые и реализуемые проекты КРТ в столице (рисунок 2). Промышленные зоны занимают примерно 17% «старой» Москвы, что является существенным вкладом как в будущее городское развитие, так и в настоящее, так как около 25% нового строительства приходится именно на данные территории.

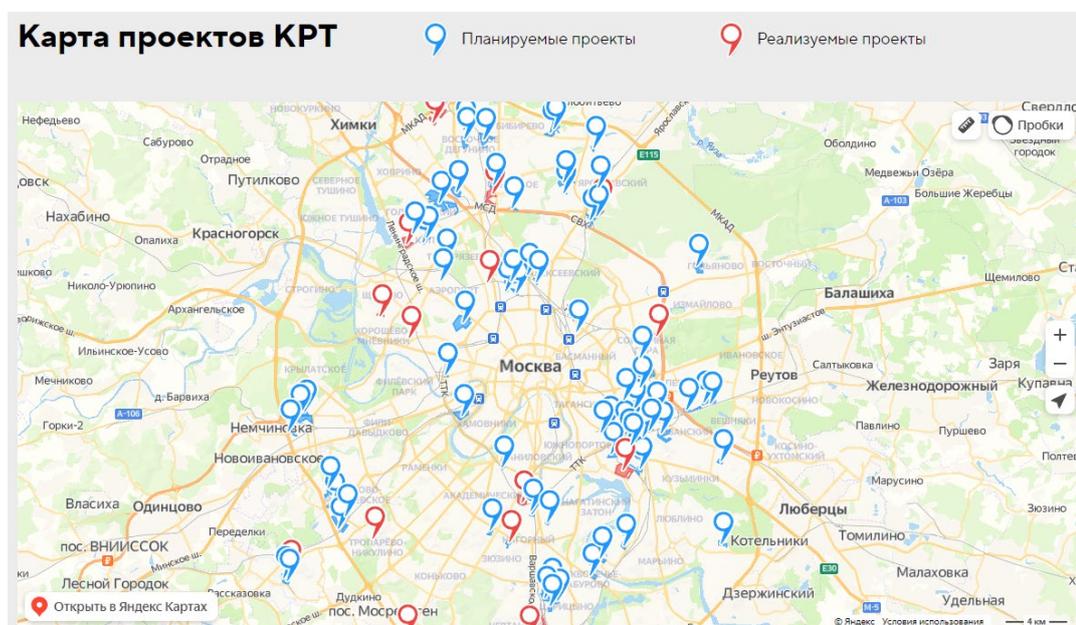


Рисунок 2. Карта проектов КРТ (Источник: <https://iquarters.ru/>)

Рассматривая данную карту, интересно отметить планируемый проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки № 125 общей площадью 63,55 га, ограниченной Ленинградским проспектом, 1-м Боткинским проездом, ул. Бориса

Петровского и ул. Маршала Шапошникова (рисунок 3). В настоящее время, на данной территории расположен АО Московский машиностроительный завод «Знамя» и иные производственные корпуса.

Согласно проекту, предусматривается строительство зданий дошкольного образования в 750 мест, общеобразовательных учреждений на 2 150 мест, поликлиники на 750 посещений в смену, физкультурно-оздоровительного комплекса, а также размещение помещений нежилого назначения на 15 000 кв. м. Объекты жилого назначения составят 1 365 квартир общей площадью 87 300 кв. м., часть из которых отдано под Программу реновацию жилищного фонда Москвы.

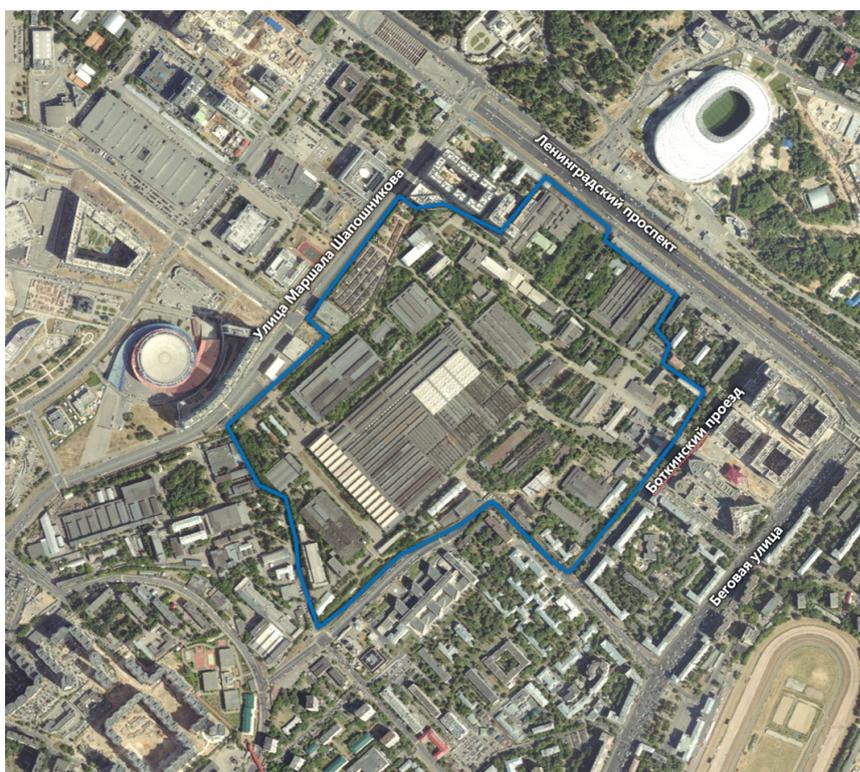


Рисунок 3. Границы территории нежилкой застройки города Москвы № 125, подлежащей комплексному развитию

Также, реализуемый проект решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы № 27, расположенной в производственной зоне № 26 «Южный порт» (рисунок 4), где в настоящее время находятся производственные корпуса и склады. Согласно проекту, планируется строительство сооружений дошкольного образования на 775 мест, общеобразовательного учреждения на 1 475 мест, поликлиники на 300 посещений в смену; предельная суммарная поэтажная площадь застройки составит около 1 700 000 кв. м, из которых нежилые помещения составят 560 000 кв. м, а жилые – 1 000 000 кв. м.



Рисунок 4. Граница территории нежилй застройки города Москвы № 27, подлежащей комплексному развитию

Кроме того, «Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы» развивает сегмент «Редевелопмент промзон», суть которого заключается в реорганизации и перестройке больших, промышленных, неиспользуемых территорий в жилые и развитые районы в интересах граждан и продвижении экономического фактора города (рисунок 5) (URL: <https://stroim.mos.ru/renovaciya-promzon>). Редевелопмент отличается от комплексного развития территория тем, что данной направление рассматривает только существующие и бывшие промышленные зоны, в то время как КРТ – различные неактуальные и невостребованные территории (например, районы с ветхим жильем, требующим сноса).

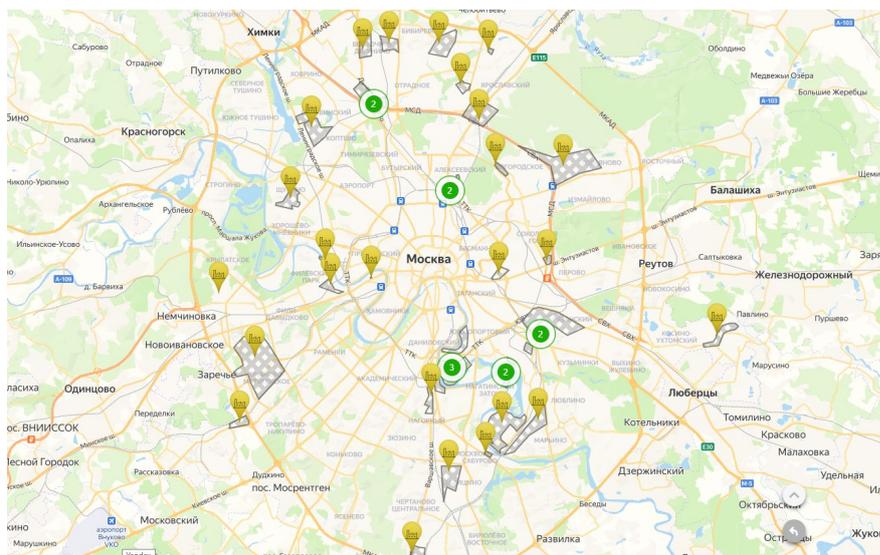


Рисунок 5. Карта промышленных зон под редевелопмент (Источник: <https://stroi.mos.ru/renovaciya-promzon>)

Одним из самых успешных проектов КРТ можно назвать проект «ЗИЛ», который был принят еще в 2013 году, а срок ввода назначен на 2028 год (URL: <https://stroi.mos.ru/construction/2213>). Бывшая промышленная территория (площадью в 392 га) была поделена на две основные части: южную и северную (рисунок 6). Кроме того, через Москву-реку планируется постройка трех автомобильных и два пешеходных моста, соединив рассматриваемую территорию с Варшавским шоссе и проспектом Андропова (рисунок 7).

Общая площадь застройки разделена на определенные функциональные зоны (рисунок 8): для многоквартирной жилой застройки, деловой зоны, парковых и спортивно-физкультурных территорий. Таким образом, проект нацелен на создание 66 тысяч рабочих мест и постройку квартир для 77 тысяч жителей путем реорганизации территории. Проект нацелен на сохранение исторического образа бывшего предприятия «Завод имени И. А. Лихачёва», реконструировав некоторые объекты с историко-архитектурной особенностью.

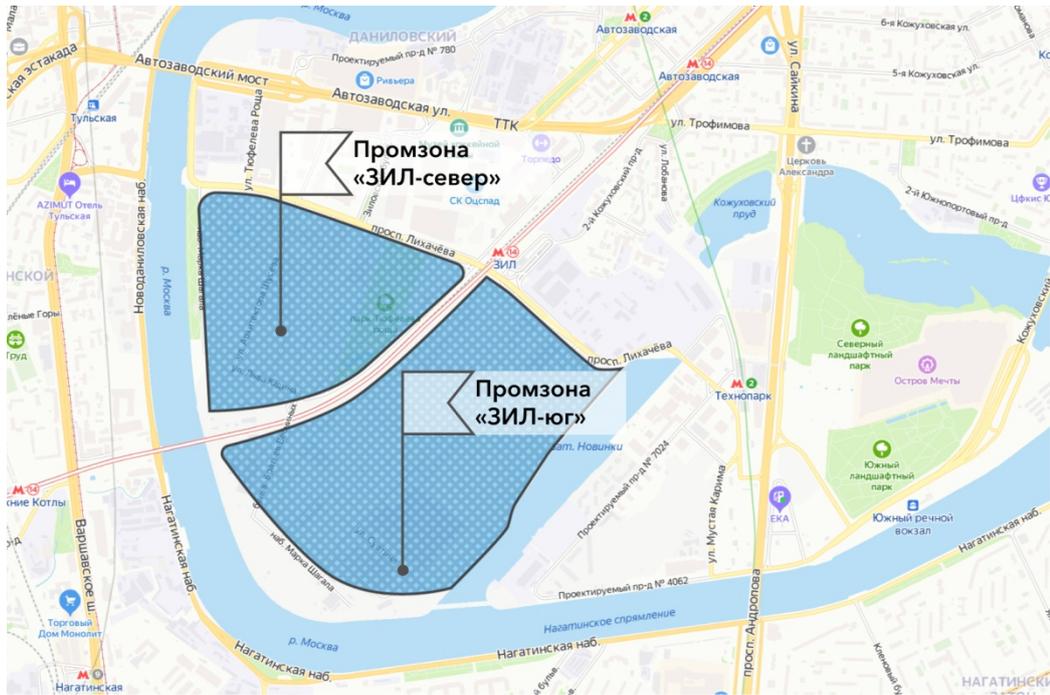


Рисунок 6. Разделение территории «ЗИЛ»



Рисунок 7. Планируемая транспортная инфраструктура



Рисунок 8. Функциональное зонирование территории

Отечественный опыт показывает, что комплексный подход к развитию территории является эффективным и необходимым. Он позволяет решать множество проблем, связанных с экономикой, экологией, социальной сферой и инфраструктурой.

Таким образом, КРТ в регионах страны является ключевым фактором успешного развития региона и улучшения условий жизни населения. Этот подход позволяет эффективно решать проблемы, связанные с экономикой, экологией, социальной сферой и инфраструктурой, и создавать благоприятную и развитую среду для жизни и работы. КРТ является важным инструментом муниципального и регионального развития, позволяющим обеспечить устойчивость экономики и социальной сферы региона, а также стимулировать инвестиционную деятельность.

#### **1.4. Опыт и роль комплексного развития территории зарубежных стран**

Комплексное территориальное развитие - реорганизация бывших промышленных зон и невостребованных территорий - является актуальным процессом для большинства развитых стран. Редевелопмент подобных участков земли – важный фактор для создания комфортной городской среды, увеличения уровня безопасности, уменьшения загрязнения воздуха и, как следствие, улучшения экологии в городе.

Кроме того, обновление невостребованных зон в городе способно изменить как социально-экономический фактор района, повышая качество жизни горожан, так и

конфигурацию города с точки зрения архитектурного облика и маятниковых миграций ввиду появления новых точек притяжения (Голованов Е. Б., Киселева К. В., 2013).

Зарубежные страны имеют большой опыт в развитии подобных территорий, начиная с перестройки промышленных территорий в странах Америки и Европы в середине XX века, а в 90-х годах начался процесс разработки стратегии вторичного использования бывших промышленных зон с переносом производства за пределы города в сельские районы (J. Thomas Black., 1997). Каждая зарубежная страна имеет собственный подход, основываясь на особенностях застройки, культуры и конечных целей.

На данный момент, основными направлениями комплексного развития невостребованных территорий за рубежом являются два решения: абсолютное устранение производств для новой жилой застройки или неполная ликвидация и сохранение некоторой части зданий с изменением их функционального значения. Реализация таких проектов является основополагающим фактором в формировании устойчивой городской среды в XXI веке.

Стоит отметить проект жилого комплекса «Газгольдеры Кингс-Кросс», расположенный в Лондоне (URL: [https://www.architime.ru/news/jonathan\\_tuckey\\_design/kings\\_cross\\_gasholders.htm#1.jpg](https://www.architime.ru/news/jonathan_tuckey_design/kings_cross_gasholders.htm#1.jpg)).

Подобная реорганизация трех бывших викторианских зданий газохранилища (общей площадью в 27 гектар) стала самой крупной в Европе. Стоит отметить, что уникальность проекта состоит в сохранении оригинальной формы зданий, но изменении их функции – с производственной на жилую.

Скандинавские страны также склонны к реформации бывших промышленных зон. Так, например, в г. Хельсинки в 2015 году был построен район Арабианранта (Arabianranta) на месте бывшей фабрики кухонной посуды «Арабия» (URL: <https://varlamov.ru/2513012.html>). За 5 лет территория была очищена от вредного производства, при этом были построены как офисные здания и многоквартирные жилые дома, так и учебные заведения. Формирование требуемой инфраструктуры в районе привело к тому, что на данный момент в Арабианранте живет около 12000 человек.

Преображение территории также получила гавань в г. Осло, где до 1982 года располагались заводы и предприятия промышленности. Однако только к 2008 году норвежские власти согласовали проект развития зоны вокруг фьорда, рассчитанный на полную реализацию до 2030 года (URL: <https://vc.ru/u/999313-igor-zyuzko/337163-novaya-arhitektura-norvegii-gorod-u-forda>). Данная программа «Город у фьорда» рассчитана на преобразование нескольких районов, соединяющихся между собой непрерывной набережной в 9 километров (URL: <https://khalinsite.wordpress.com>).

Также, австрийский район Асперн Зеештадт (Aspern Seestadt) был преобразован в место с комфортной городской средой из бывшего аэродрома, площадь которого составляет 240 га (URL: [https://www.aspern-seestadt.at/en/business\\_hub/planning\\_reality/master\\_plan](https://www.aspern-seestadt.at/en/business_hub/planning_reality/master_plan)). При этом район в Вене имеет как жилую застройку, так и благоустроенную и озелененную территорию.

Ярким канадским опытом стала центральная набережная, расположенная вдоль озера Онтарио в г. Торонто, где ранее располагался промышленный порт (URL: <https://varlamov.ru/3503069.html>). После перемещения предприятий из центра в дальние районы в середине прошлого века власти города приняли решение о крупнейшем проекте комплексного развития территории, общая площадь которой составляет порядка 800 гектаров. Однако на данный момент власть ограничивается преобразованием 7% планируемой территории (район Quayside (рисунок 9)), а завершить строительство всей набережной – к 2040 году. Из рассмотренных примеров преобразования территории можно сделать вывод, что зарубежные страны стремятся как к развитию невостребованных территорий, так и перенос промышленных районов за черту города. С прошлого века идет интенсивный процесс исследования и трансформации бывших заводов и фабричных зданий в новейшие территории с новым функциональным значением.

Зарубежные проекты имеют более насыщенную долю развития невостребованной территории, учитывая как строительство жилой зоны, так и создание качественной инфраструктуры и благоустроенной территории. Проекты включают в себя преобразование пространства в автономную городскую среду с возможностью самостоятельного развития для горожан.

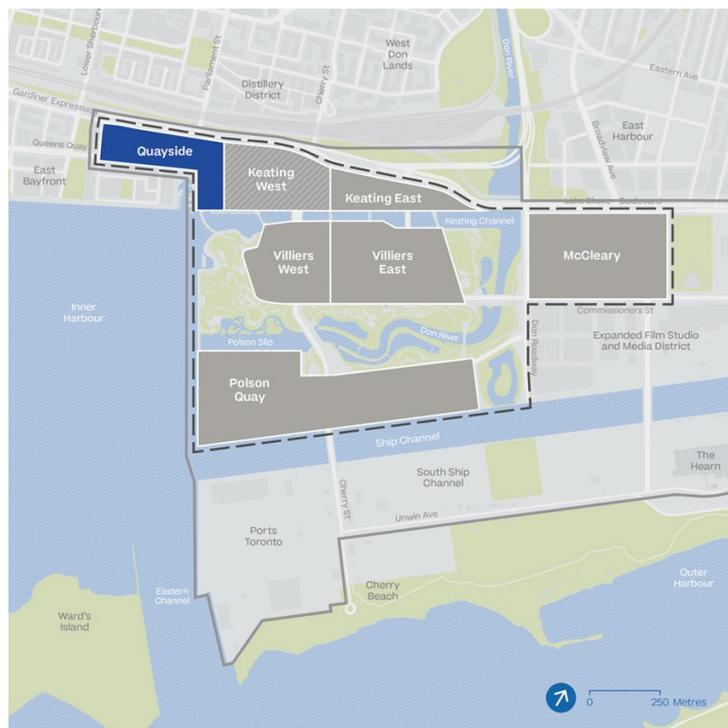


Рисунок 9. Расположение района Quayside



Рисунок 10. Проект застройки района Quayside

Концепция комплексного территориального развития обсуждается и применяется на территории Европейского Союза. Так, комплексный территориальный подход (*Integrated territorial approach – англ.*) является одним из основных направлений Европейского союза. Устойчивое городское развитие – необходимый процесс для пространственного уровня городов, согласно Новой Лейпцигской хартии (*New Leipzig Charter – англ.*) (The Informal Ministerial Meeting on Urban Matters, 2020), принятой в 2020 году и предложившей 4 основных подхода к развитию территории:

1. Уменьшение социально-экономического неравенства путем внутренней стратегии развития и трансформации в городе;
2. Сплочение и контроль всех сфер городской политики в экономической, социальной и экологической областях, применяя комплексный подход в преодолении барьеров взаимодействия этих областей;
3. Вовлечение всех городских субъектов в повседневную жизнедеятельность города с целью укрепления местной власти (демократии). Данный подход направлен на урегулирование конфликтов и поиск инновационных решений для совместного проектирования;
4. Сотрудничество всех субъектов социума и заинтересованных сторон (власть, общество и бизнес) для эффективного городского управления и совместного решения проблем на всех уровнях городской и пространственной политики

Данные подходы методического плана помогают учитывать трудности противоречивых целей и взаимосвязанных процессов. Однако власти продолжают сталкиваться с трудностями при комплексном территориальном развитии.

Также, Новая Лейпцигская хартия предложила такие эффективные практики КРТ, как:

1. Способность выбора наиболее пригодного территориального масштаба, в котором будет существовать проект;
2. Модернизированные модели управления с учетом привлечения граждан в городские процессы;
3. Проекты должны учитывать основополагающие задачи – мобильность и занятость.

Кроме того, власти ЕС уделяют особое внимание комплексному развитию территории посредством регулирования «Политики Сплочения» (*Cohesion Policy – англ.*), развивая подход к городскому планированию (European Commission, 2022).

### **1.5. Методика исследования**

Выбор территории для комплексного развития территории включает в себя исследование их актуальности и возможности для данного процесса с учетом дополнительных различных факторов. Однако не существует универсальной инструкции для реализации существенных градостроительных изменений промышленных территорий. Подбор территории для осуществления комплексного развития производится, основываясь на определённые обстоятельства и конкретные особенности рассматриваемых участков.

При выборе территории для комплексного развития основным критерием является инвестиционная привлекательность проекта, которая учитывает ограничения в сфере

градостроительства и экономики, а также финансово-экономического обоснования концепции всего проекта. Только после составления технико-экономических показателей выбирается наиболее выгодный с финансовой точки зрения проект для дальнейшей реализации КРТ.

Однако для данного исследования было отобрано 36 территорий, которые относятся к функциональной зоне «П» - производственная зона (согласно генеральному плану г. Санкт-Петербурга (URL: <https://portal.kgainfo.spb.ru/Genplan/>)). Такие территории чаще всего является мало востребованными, но потенциально важными для развития города. Также территории должны располагаться в исторической части города, а именно в таких районах, как Адмиралтейский, Центральный, Петроградский и Василеостровский. На рисунке 11 отображены земельные участки, подходящие под данные критерии. Кроме того, Приложение №1 иллюстрирует список всех отобранных территорий с функциональной зоной «Производственная зона».

ОТОБРАННЫЕ ТЕРРИТОРИИ С ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНОЙ "П" - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ



Рисунок 11. Отобранные территории с функциональной зоной «Производственные зоны»

Далее из дальнейшего рассмотрения были исключены участки, которые располагаются в зоне ООПТ (особо охраняемые природные территории), так как такие зоны особо ценны для города и, как правило, защищены от нового строительства (ЗК РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ) (участки №7, №15, №16, №18, №20, №29). Также, исключены из рассмотрения

участки, на которых ведется реставрационная или строительная деятельность для будущей застройки (участки №27, №28).

Оставшиеся территории были проанализированы в плане своей существующей застройки. Так, большинство участков имеют стратегически и экономически важные предприятия, например, судостроительный Балтийский завод, судостроительный завод «Адмиралтейские верфи», морской судостроительный завод «Алмаз», Ленинградская бумажная фабрика Гознака, хлебозаводы. Комплексное развитие территории подразумевает полный перенос крупных производств за черту города, что является затрудненным процессом с технической, экономической и финансовой точки зрения, поэтому подобные территории также были исключены из дальнейшего рассмотрения (участки №5, №6, №10, №12, №22, №34, №35). Также, исключаются участок №17, на котором располагаются научно-исследовательские институты и научные учреждения, и участок №19, который представляет собой комплекс бывших производственных сооружений, формируя общественное пространство "Ленполиграфмаш".

Территория для комплексного развития должна представлять собой сегмент планировочной структуры города и иметь соответствующую для перепланировки площадь – не менее 2,5 га (Фонд «Институт экономики города», 2022). Участки, не подходящие под данный критерий, далее не рассматриваются, а именно №8, №9, №23, №24, №25, №31.

Таким образом, выделены следующие участки, подходящие для рассмотрения в качестве комплексного развития. Рисунок 12 иллюстрирует четыре территории, которые между собой создают целый кластер для возможного преобразования. На всех участках расположены производственные корпуса и административные здания, а также присутствует жилая застройка, Государственный научно-исследовательский химико-аналитический институт и 9 объектов культурного наследия.

## ТЕРРИТОРИИ №1, №2, №3, №4

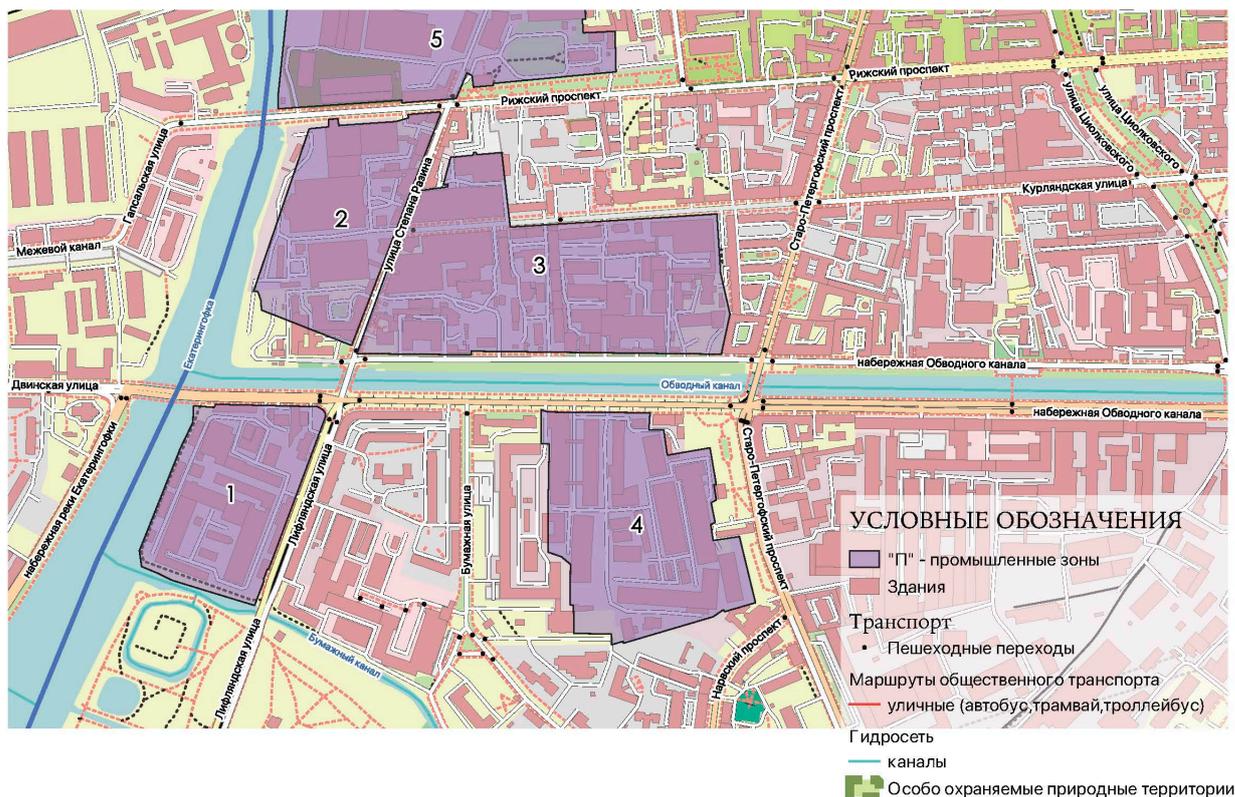


Рисунок 12. Территории №1, №2, №3, №4

Далее стоит отметить участок №11, на территории которого находится научно-производственное объединение по исследованию и проектированию энергетического оборудования им. И. И. Ползунова, 3 сооружения объекта культурного наследия, а также различные производственные, административные здания и иные сооружения. Территория привлекательна также тем, что она граничит с парком «Митрополичий сад» и ЖК «Царская столица».

## ТЕРРИТОРИЯ №11



Рисунок 13. Территория №11

Стоит выделить участки №13 и 14 (рисунок 14), которые также могут быть сформированы и преобразованы на единый кластер для КРТ. На данный момент на территории участок находятся 6 объектов культурного наследия, а также различные сооружения и здания коммерческого, административного, производственного плана.

Также территории №21 и №26 могут рассматриваться как единый проект для КРТ, несмотря на разделения участков рекой (рисунок 15). На территориях находятся склады, производственные корпуса, различные административные здания коммерческого плана, а также научно-исследовательский институт.

ТЕРРИТОРИИ №13 И №14

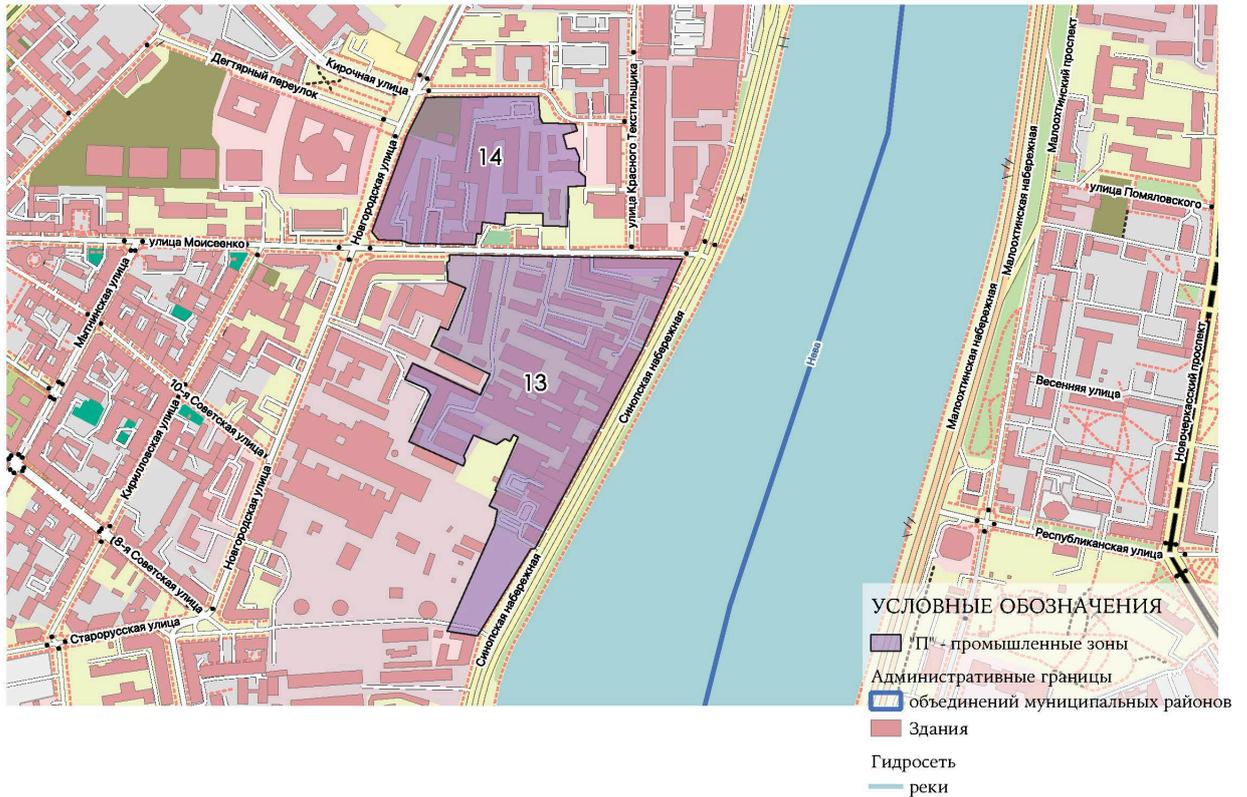


Рисунок 14. Территории №13 и №14

ТЕРРИТОРИИ №21 И №26



Рисунок 15. Территории №21 и №26

Участок №30 имеет ОКН, а также различные сооружения и здания коммерческого, административного, производственного плана (рисунок 16). На территории №32, расположенной на берегу Финского залива (рисунок 17), также находятся административные здания, склады и производственные корпуса, а также Институт авиационного и аэродромного оборудования.

Проиллюстрированный на рисунке 18 участок №33 также имеет различные административные здания, склады и производственные корпуса, а также Государственный университет морского и речного флота имени адмирала С. О. Макарова и 3 объекта культурного наследия. В то время как на территории №36 располагается предприятие гидроабразивной резки и металлообработки, а также иные производственные предприятия, административные здания и сооружения, в том числе 3 объекта культурного наследия (рисунок 19).

ТЕРРИТОРИЯ №30

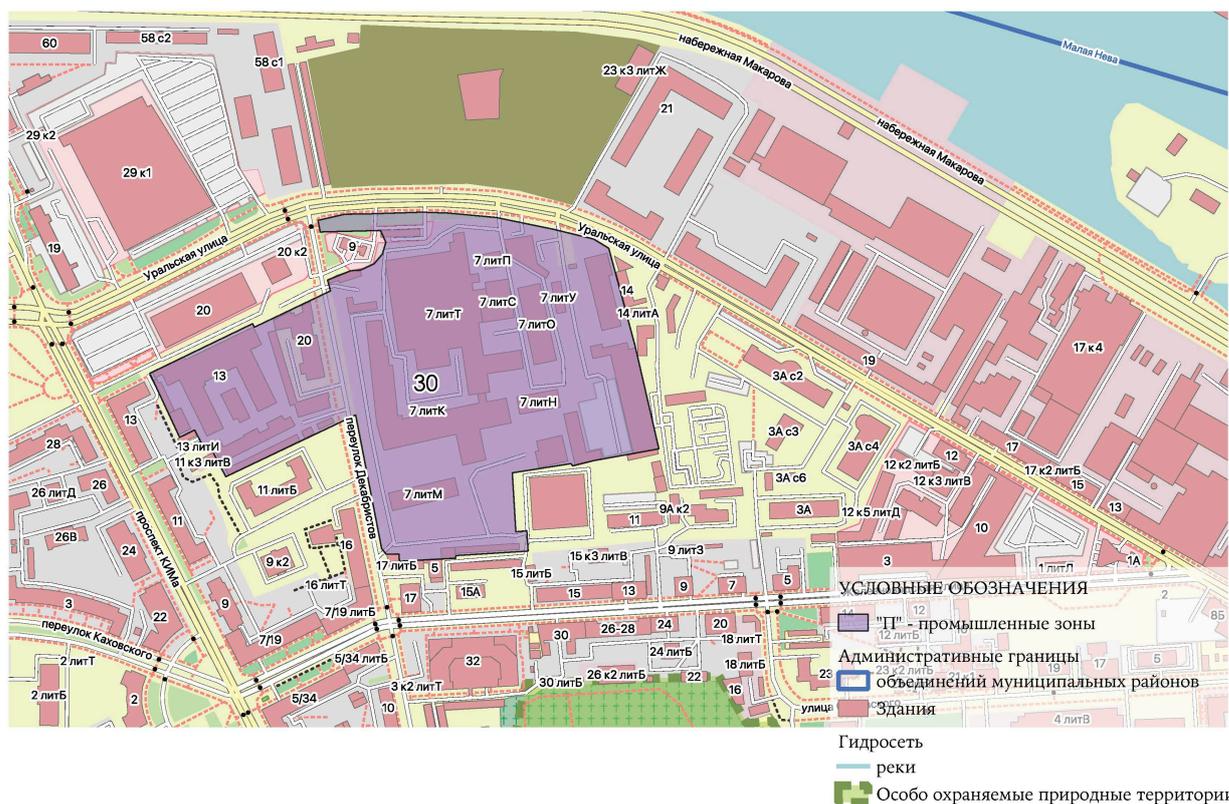


Рисунок 16. Территория №30

ТЕРРИТОРИЯ №32

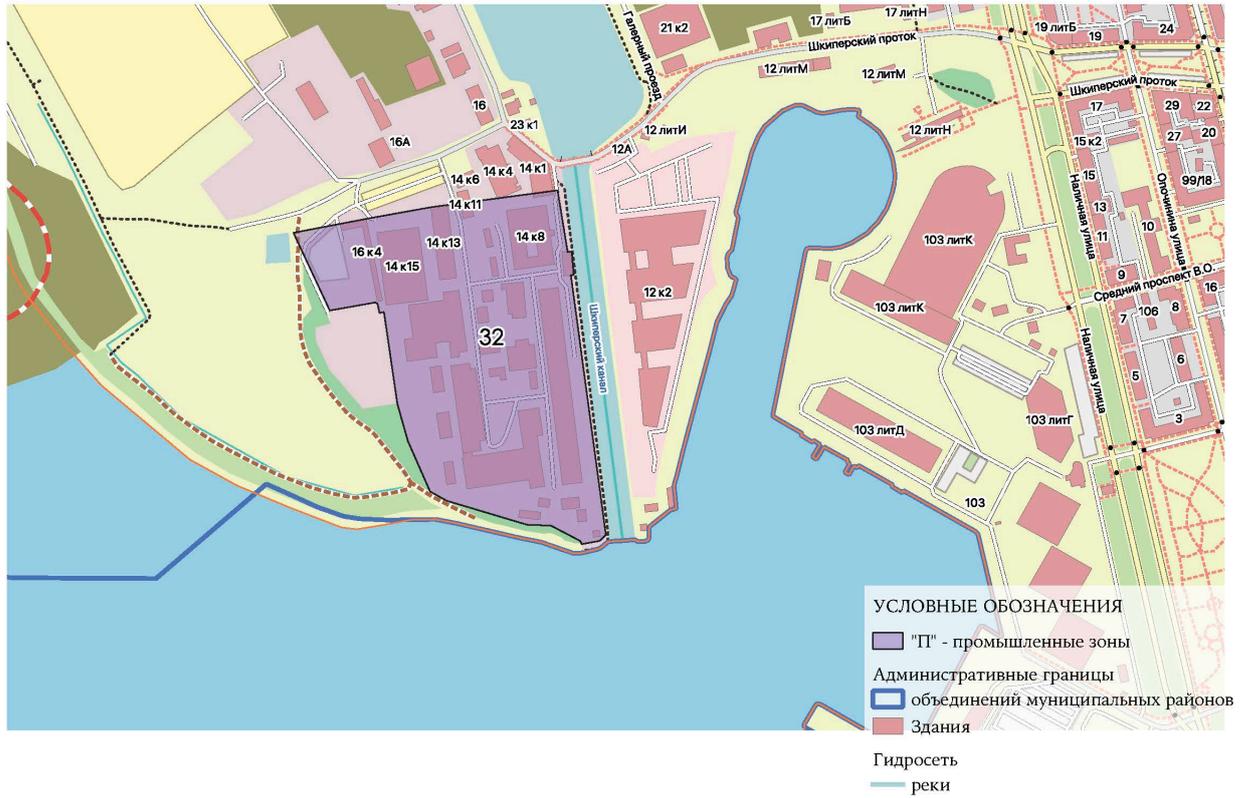


Рисунок 17. Территория №32

ТЕРРИТОРИЯ №33

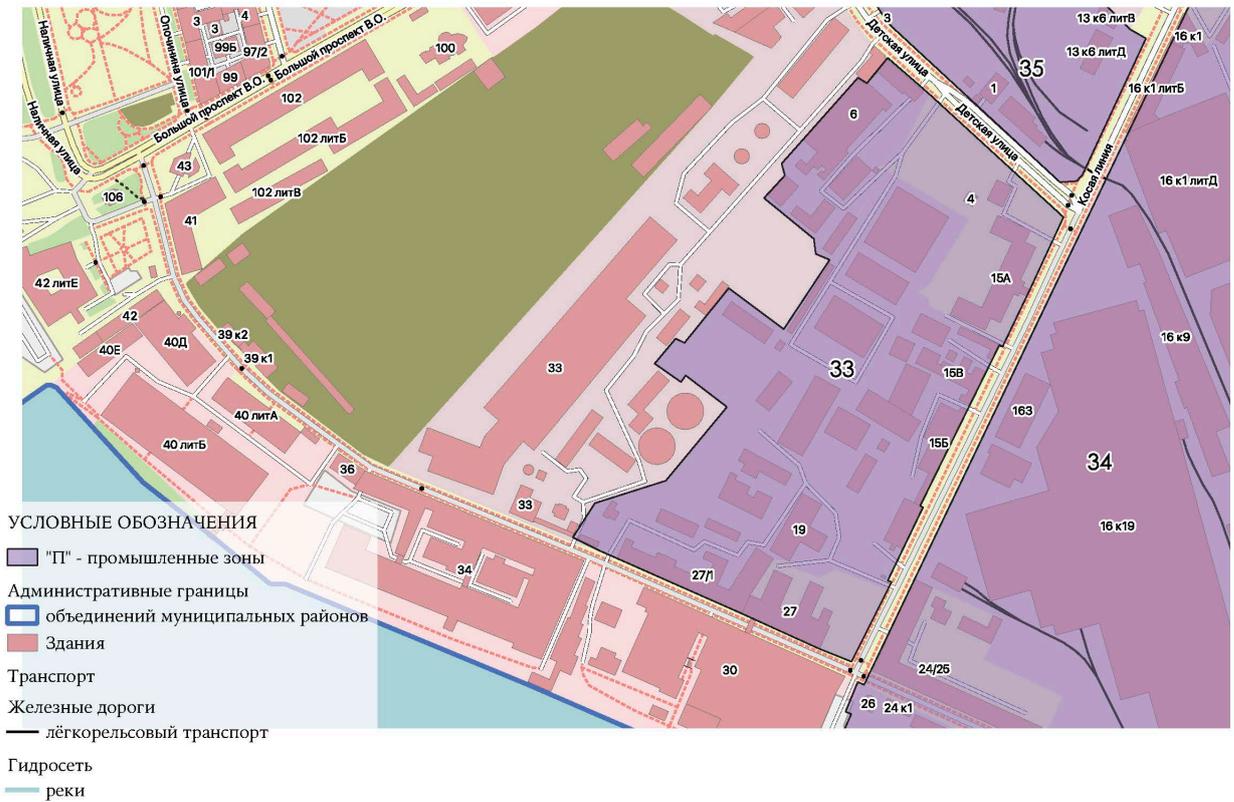


Рисунок 18. Территория №33

## ТЕРРИТОРИЯ №36



Рисунок 19. Территория №36

Таким образом, вышеперечисленные территории могут быть рассмотрены в качестве преобразования и комплексного развития. Каждая проектируемая территория уникальна в градостроительном, экономическом и социальном планах. Именно поэтому выбор территории для комплексного развития происходит без применимых шаблонов, а для каждого проекта требуется особенная разработка.

Однако существуют целевые модели стандарта, которые описывают общий подход к выбору территории для комплексного развития (URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/urban/standards/printsiyu-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=le8bquudir523937529>). К подобным территориям может относиться как свободные от застройки земельные участки, так и территории реорганизации и участки со сложившейся застройкой, которые наиболее благоприятно подходят под рассмотрение для КРТ (рисунок 20).

Выбор модели, прежде всего, основывается на окружающую застройку, плотность застройки, площадь территории и пешеходную доступность.



Рисунок 20. Ключевые решения при применении целевых моделей

После расчетов объемов нового строительства важно учитывать показатель связанность со сложившейся застройкой и окружающей территорией городского пространства, основываясь на показатели улично-дорожной сети, транспортной доступности, социально-коммерческой инфраструктуры и иных сфер жизнедеятельности. Уровень данных показателей устанавливается с помощью статистического анализа, учитывая как существующую обстановку, так и планируемую. Все вышеперечисленное входит в состав комплексного анализа территории, который также включает в себя градостроительный анализ, историко-культурные, экономические, транспортные, социальные и иные исследования.

С помощью градостроительного анализа возможно показать градостроительные трудности, пространственные тенденции развития территории, ее особенности и наполненность. Такой анализ требует проведение таких исследований, как: анализ пространственного положения в структуре города; анализ региональных стратегических документов по территориальному планированию; анализ планировочных ограничений и территориальной структуры; изучение правил землепользования и застройки на рассматриваемую территорию; анализ положения существующей застройки; аналитика обеспеченности общественными пространствами, элементами озеленения и благоустройства, объектами образования и здравоохранения, и иные показатели, необходимые для расчета технико-экономических показателей.

При расчете ориентировочных технико-экономических показателей (ТЭП) для жилой застройки используют различные формулы, описанные в нормативах градостроительного проектирования и в сводах правил по градостроительству. Кроме того, расчет показателей основывается на выборе применимой модели к рассматриваемой территории.

- Территория под жилую застройку определяется вычитанием территориями охранных зон, инженерной инфраструктуры, СОШ и иных не застраиваемых зон из территории всего земельного участка.
- Процент застройки участков жилой застройки определяется как произведение площади застройки жилья и 100%, деленное на произведение территории под жилую застройку и 10 000.
- Суммарная поэтажная площадь жилой застройки определяется как произведение плотности на участках жилой застройки и территории под жилую застройку.
- Площадь застройки жилья определяется как отношение суммарной поэтажной площади застройки жилья к этажности жилой застройки.
- Общая площадь наземной части застройки определяется как произведение коэффициента перехода от СПП ГНС 0,9 (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен) и вычитания площади застройки жилья из суммарной поэтажной площади жилой застройки.
- Общая площадь помещений первых нежилых этажей определяется как произведение коэффициента перехода от СПП ГНС 0,9 и площади застройки жилья.
- Общая площадь подземного паркинга определяется как произведением коэффициента перехода от СПП ГНС 0,9, количества расчетных машино-мест и площади под одно машино-место.
- Общая площадь квартир определяется как произведение коэффициента перехода от СПП ГНС 0,7 и вычитания площади застройки жилья из суммарной поэтажной площади жилой застройки.
- Количество населения определяется как отношение вычитания площади застройки жилья из суммарной поэтажной площади жилой застройки к норме площади жилья на одного человека.
- Потребность в местах СОШ определяется как произведение нормы мест на 1000 жителей и населения, деленное на 1000 человек.
- Потребность в местах ДОО определяется как произведение нормы мест на 1000 жителей и населения, деленное на 1000 человек.
- Потребность в поликлинике определяется как произведение нормы посещений в смену на 1000 жителей и населения, деленное на 1000 человек.
- Потребность в местах приложения труда определяется как произведение нормы посещений и населения.

- Потребность в машино-местах постоянного хранения определяется как произведение нормы машино-мест постоянного хранения на 1000 жителей и населения, деленное на 1000.
- Потребность в машино-местах временного хранения определяется как произведение нормы машино-мест временного хранения на 1000 жителей и населения, деленное на 1000.
- Потребность в машино-местах при нежилых этажах определяется как отношением общей площади помещения первого нежилого этажа к норме машино-места при нежилых этажах.
- Площадь территории СОШ определяется как произведение нормы площади на одного место и размещения мест в СОШ.
- Площадь территории ДОО определяется как произведение нормы площади на одного место и размещения мест в ДОО
- Площадь территории гаражей определяется как произведение нормы площадь на одно машино-место и потребности машино-мест постоянного хранения.

Остальные показатели определяются согласно нормативам градостроительного проектирования и сводам правил по градостроительству.

Для осуществления градостроительного анализа взяты данные из официальных источников как государственной власти (статистические данные, данные Росрестра), так и различных коммерческих и некоммерческих баз и интернет-сервисов (Яндекс, 2GIS, OpenStreetMap's – картографические данные). Анализ проведен с использованием геоинформационной системы QGIS.

Также, исследования историко-культурного характера включают в себя определение культурных, территориальных и планировочных специфик при формировании застройки, а также анализ стадии территориального развития и изучение объектов культурного наследия (ОКН).

## Выводы по 1 главе

Комплексное развитие территории – важный метод для развития не востребуемых территорий в структуре города с целью улучшения качества жизни населения и иных городских процессов. Данный инструмент направлен на реновацию, обновление и создание благоприятной городской среды, опираясь на утвержденную документацию по планировке территории. Так, КРТ включает в себя устойчивое развитие территории, городское планирование застройки, редевелопмент не востребуемых территорий и реновацию бывших промышленных зон. Эффективность использования городских территорий, повышенное качество городской среды, улучшенный архитектурно-стилистический облик, внедренное территориальное благоустройство и развитая транспортная и социальная инфраструктуры – все это является частью КРТ. Из основных направлений КРТ выделяют такие сферы, как: социальная, экономическая, инфраструктура и экология.

На сегодняшний день КРТ – ключевое направление градостроительного развития регионов Российской Федерации с целью повышения эффективности использования территорий, создания необходимых условий для развития инфраструктуры, расселения аварийного жилья, обновления застроенных территорий. Лидером по количеству проектов является г. Москва, в то время как в регионах страны не столь активно делается упор на комплексное развитие.

Однако зарубежные проекты имеют более насыщенную долю развития не востребуемой территории, учитывая как строительство жилой зоны, так и создание качественной инфраструктуры и благоустроенной территории. Проекты включают в себя преобразование пространства в автономную городскую среду с возможностью самостоятельного развития для горожан. Каждая зарубежная страна имеет собственный подход, основываясь на особенностях застройки, культуры и конечных целей. На данный момент, основными направлениями комплексного развития не востребуемых территорий за рубежом являются два решения: абсолютное устранение производств для новой жилой застройки или неполная ликвидация и сохранение некоторой части зданий с изменением их функционального значения.

Таким образом, в данной главе были описаны суть, цели и виды КРТ, а также приведен порядок принятия и реализации решения о территориальном развитии. Кроме того, приведён опыт и роль отечественных и зарубежных стран, что в сравнении дает увидеть разные подходы в разрезе развития не востребуемых территорий. Описанная методика исследования в последующих главах является опорой для практической части.

## **Глава 2. Модели комплексного развития территории в пространственной структуре крупнейших городов России**

### ***2.1 Эволюция представлений и роль комплексного развития территории в экономической, социальной и пространственной структуре крупнейших городов России***

Сложно сказать, когда впервые возникла идея о комплексном развитии территории. Однако еще в 2007 году было принято Постановление (от 05.05.2007 N 265) о проекте комплексного освоения территорий в сфере жилищного строительства, главной задачей которого было развитие различной инфраструктуры. В 2016 году вступил в силу Закон (от 03.07.2016 N 373-ФЗ), в котором было утверждено понятие комплексного и устойчивого развития. В 2020 году КРТ обрел законодательную базу, когда был принят Федеральный Закон (от 30.12.2020 N 494-ФЗ) о внесении изменений в градостроительный кодекс (в это же время остальные институты КРТ объединили).

Сформированный единый механизм устойчивого и комплексного развития территории несет за собой все процедуры, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ. Так, крупные города России являются основой современной экономики страны, включая в себя 17 агломераций с населением в 49 млн. человек и 38% ВВП. Более того, согласно Минстрою РФ, около 50% строительства жилой застройки сосредоточено в крупных региональных городах, потенциал жилищного строительства до 2024 г. составляет 760 млн кв. м, что приведет к повышению роста обеспеченности жильем до 2050 г. на 20% и увеличению среднего квадратного метра на человека с 25 до 30 (Минстрой России, 2017).

Когда у города есть нужная инфраструктура, он становится точкой притяжения в современном экономическом движении, а неэффективное использование территории приводит к понижению производительности труда.

27 февраля 2023 года в Екатеринбурге прошло собрание по приоритетным направлениям деятельности в области строительства в Уральском федеральном округе, где было выявлено, что, на данный момент, в Свердловской области находятся в разработке 10 проектов КРТ, которые являются примером решения проблем в области переселения жителей из ветхого жилья (URL: [https://www.vedomosti.ru/press\\_releases/2023/02/27/anton-glushkov-krt--eto-v-pervuyu-ochered-sotsialnii-instrument](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2023/02/27/anton-glushkov-krt--eto-v-pervuyu-ochered-sotsialnii-instrument)). В Тюменской области находятся на стадии разработки 12 проектов КРТ, однако еще нет полного функционирования данного процесса. Кроме того, национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) отмечает, что, по итогам 2022 года,

было возведено более 100 млн кв. м жилой площади за последние 4 года, что увеличило долю строительства по вкладу в ВВП на 6,6%.

Более того, строительство нового жилья и социальной инфраструктуры на месте неостребованной территории создает большое количество новых рабочих мест, что способно поднять экономический фактор того или иного района, а, вследствие, города. Комплексное развитие территории – это процесс, нацеленный на создание оптимальных условий для жизни и деятельности населения в конкретном регионе. В контексте этого концепта подразумеваются комплексные меры, обеспечивающие неразрывность и взаимозависимость всех сфер жизнедеятельности.

КРТ возможно благодаря совместным усилиям государственных органов, бизнеса, населения и общественных организаций. Разработка и реализация мероприятий необходима для повышения уровня жизни населения, укрепления экономической и социальной стабильности регионального сообщества, а также для формирования благоприятной инвестиционной среды.

Комплексное территориальное развитие является одной из главных задач страны в современных условиях. Россия – огромная страна с богатыми природными ресурсами, но не все регионы имеют одинаковый уровень развития. Неравномерность экономического и социального развития ухудшает качество жизни населения и мешает общественному прогрессу.

Для достижения целей КРТ необходимо обеспечить равное распределение ресурсов, эффективно использовать технологии, развивать производство и услуги, инфраструктуру, социальную сферу и интеллектуальный потенциал. Это значит, что государственные и региональные органы власти, бизнес, наука, образование и общественность должны работать вместе в рамках комплексной и сбалансированной стратегии.

Одним из ключевых элементов КРТ является развитие производства и услуг. Необходимо создавать благоприятные условия для привлечения инвестиций, поддерживать существующие и развивать новые производства, расширять экспортный потенциал, модернизировать технологии и повышать квалификацию кадров. Это позволит увеличить доходы регионов и улучшить жизненные условия населения.

Кроме того, важным аспектом КРТ является развитие инфраструктуры. Области, где инвестиции в развитие инфраструктуры были приоритетными, имеют более высокий уровень развития. Дороги, энергетические сети, водоснабжение и другие виды инфраструктуры играют важную роль в формировании благоприятной инвестиционной среды, повышении качества жизни и обеспечении экономического роста.

Социальная сфера также играет важную роль в КРТ. Развитие медицинских услуг, образования, культуры и спорта повышает качество жизни населения, создает условия для развития творческих и интеллектуальных способностей и повышает привлекательность регионов для инвесторов.

Обобщая, можно сказать, что КРТ – это многомерный процесс, который требует координации действий всех заинтересованных сторон. Только при совместных усилиях государства, бизнеса и общественности можно обеспечить устойчивый экономический и социальный рост, повысить качество жизни жителей и создать благоприятную инвестиционную среду в России.

## ***2.2 Преимущества использования комплексного развития территории для пространственной структуры крупнейших городов России***

КРТ имеет разнообразный набор решений в области архитектуры, градостроительства и планировки, подстраиваясь под окружающую застройку, формируя уникальную городскую среду и обновляя застройку города.

Применяя данный подход развития территории, крупнейшие города России могут обновить как аварийное жилье, построив новое и переселив туда жителей, так и реорганизовав промышленные зоны в черте города (URL: <https://tass.ru/obschestvo/10514293>). Массовое строительство 290 млн. кв. м жилья в 1960-х гг. дал огромный шаг в развитие сферы недвижимости (Стерник С. Г., 2023). Однако, в настоящее время, снос или реконструкция таких жилых кварталов весьма финансово-затратная, а количества инвесторов не хватает (особенно в регионах), чтобы довести квартальную застройку до показателей стандарта и различных требований, которые установлены законодательной базой.

Со временем жилые здания теряют свой первоначальный облик как внутри, так и снаружи, а промышленные и иные территории упустили период для их развития и обновления. Они не только оказывают негативное влияние на экологическую обстановку в городе, но и занимают востребованную территорию для социальной жизни горожан. А большое количество крупных городов в России исчерпали перспективу в масштабной застройке жилого плана из-за больших территорий исторической части, которые не меняют свой облик десятками и сотнями лет.

Крупные региональные города имеют положительную динамику для перехода к процессу КРТ для развития микрорайонов, что благоприятно скажется на городской инфраструктуре. Более того, КРТ является мощным социальным инструментом, создавая

комфортную городскую среду в районах с эффективной пешеходной доступностью общественно-деловых функций, общественными пространствами и социальным наполнением (URL: [https://www.vedomosti.ru/press\\_releases/2023/02/27/anton-glushkov-krt--eto-v-pervuyu-ochered-sotsialnii-instrument](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2023/02/27/anton-glushkov-krt--eto-v-pervuyu-ochered-sotsialnii-instrument)). Таким образом, комплексное территориальное развитие является одним из основных аспектов в развитии крупных региональных городов страны, улучшая их экономический, экологический, эстетический и пространственный факторы.

Более того, развивая невостребованные территории с помощью постройки различных жилых комплексов, создания общественных центров, пространств, спортивных сооружений и других площадок, место становится центром притяжения как для горожан, так и для иногородних людей, тем самым увеличивая и развивая внутренний туризм в регионе и привлекая крупных инвесторов из различных областей.

Таким образом, можно выделить шесть ключевых показателей, которые указывают на преимущества использования КРТ:

1. Разнообразие функциональных зон. КРТ позволяет обеспечить разнообразность функциональных зон, что в свою очередь способствует повышению комфорта и удобства жителей города;

2. Эффективность использования территории. Использование территории с учетом комплексного подхода позволяет эффективно использовать пространство города, тем самым увеличивая плотность застройки и обеспечивая четкую организацию транспортной инфраструктуры;

3. Экологическая стабильность. В рамках использования процесса КРТ важное значение уделяется охране окружающей среды. Учет экологических факторов в процессах планирования города позволяет сохранять природные ресурсы, повышать уровень экологической безопасности и улучшать качество жизни горожан;

4. Увеличение и разнообразие социальных объектов. КРТ позволяет размещать на территории города различные социальные объекты, такие как больницы, школы, парки и другие объекты инфраструктуры, что способствует повышению качества жизни жителей и удобству их повседневной жизни;

5. Экономическая эффективность. КРТ позволяет повышать экономический потенциал города, увеличивая объемы производства и сферы услуг в городе, что способствует росту благосостояния жителей и развитию экономического потенциала региона в целом;

6. КРТ повышает привлекательность города для инвестиций, что способствует развитию предпринимательства и созданию новых рабочих мест.

### **2.3 Проблемы использования комплексного развития территории для экономической, социальной и пространственной структуры крупнейших городов России**

Существуют основные принципы КРТ, суть которых заключается в минимизации социально-экономических рисков при реализации проектов.

Несмотря на существенные преимущества КРТ, появляется риск экономической неэффективности и финансовых затрат (Фонд "Институт экономики города", 2022). Именно поэтому при обосновании проекта комплексного развития важно делать акцент на увеличение рентабельности при контроле бюджетных средств с градостроительной и экономической точки зрения. Из факторов, влияющих на данный показатель, можно отметить: стоимость жилья, основанная на расположении территории; размер земельного участка; низкая плотность застройки; невысокая капитализация территории с единой старой застройкой в окружении.

Другой сложностью при реализации КРТ можно назвать градостроительный конфликт, когда проект включает в себя преобразование невостребованных территорий при отсутствии обоснования данной реформации, а также при дефиците многофункциональной комфортной городской среды. Кроме того, формирование проекта должно учитывать общественные пожелания и дискуссии.

Все участники КРТ должны иметь пользу и выгоду при реализации проекта с повышенной заинтересованностью: застройщик получает прибыль, резиденты первых нежилых этажей – экономическую выгоду, горожане имеют возможность повысить уровень жилищных условий, а город – толчок для дальнейшего развития как в социально-экономическом, так и в градостроительном и пространственном плане. Если не удовлетворены все участники проекта, возникает социальный конфликт.

Таким образом, проблема реализации КРТ может формироваться на начальных этапах проекта. Именно поэтому важно создать стратегию с детальным решением комплексного развития, снизив всевозможные риски, собрав как можно больше информации о рассматриваемой территории и уделив длительное внимание к детальной предварительной подготовке проекта.

Поэтому при рассмотрении территории для комплексного развития застройщик сталкивается с рядом трудностей. Например, при полном устранении предприятия с земельного участка существует риск осложнения экологической ситуации в том месте, куда это производство перемещают для дальнейшего функционирования, чтобы исключить негативного воздействия на расположенные рядом населенные пункты.

Как в России, так и во всем мире, при возведении зданий промышленного плана власти не учитывали тот факт, что территория развивается и увеличивается, и со временем производства оказывались внутри городской застройки. Кроме того, давно построенные здания жилого плана и не только, потерявшие свой прежний облик, функциональность и актуальность, также требуют обновления. Все это негативно влияет как на экологический и социальный фактор, так и на имидж города, не давая ему возможности грамотно развиваться и рационально разбивая районы на функциональные зоны.

Более того, на территории промышленности не всегда весь участок занимает какое-либо производство: свободной территории присвоен статус санитарно-защитных зон, который ограничивает определенную деятельность в пределах выделенной зоны. Данный статус устанавливается санитарными правилами и нормами (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (URL: <https://www.rospotrebnadzor.ru/#region14>). Из-за санитарно-защитных зон большое количество территории остается неэффективно используемой при развитии городской среды. Впрочем, как и из-за водоохраных зон, которые устанавливаются при расположении территории с водными объектами, а также из-за зон объектов культурного наследия.

Также, большинство предприятий и организаций промышленного плана либо не работают вообще, либо выполняют свою деятельность не на полную мощность, нежели в период своего производственного расцвета. Поэтому при реорганизации территории встает вопрос об ее категории использования и о возможности использования существующей постройки.

Более того, существует такая проблема, как слабая градостроительная обоснованность проектов КРТ с нарушением как имущественных и жилищных прав граждан, так и основных принципов и документов регулирования в градостроительной области.

Также, одной из основных проблем использования КРТ для экономической, социальной и пространственной структуры крупнейших городов России является отсутствие единой стратегии развития. Крупнейшие города России часто имеют различные приоритеты в развитии, что может привести к конфликтам между городскими органами власти и неэффективному распределению ресурсов.

Еще одной проблемой является нехватка финансовых ресурсов. Реализация КРТ требует больших инвестиций, которые могут быть недоступны для муниципальных властей. В такой ситуации города вынуждены искать альтернативные источники финансирования, такие как партнерство с частными инвесторами.

Также проблемой является отсутствие устойчивости в развитии. Многие крупнейшие города России страдают от неравномерного развития районов, что может привести к неравенству в социальной сфере. В такой ситуации необходима тщательная проработка мер, которые могут сбалансировать развитие города и увеличить социальную справедливость.

Более того, важным аспектом является необходимость соглашения между властями и населением на местах. Комплексное территориальное развитие может стирать традиционные границы, что может вызвать неприятие со стороны некоторых жителей города, особенно в случаях, когда производятся существенные изменения в окружающем пространстве.

Таким образом, использование КРТ для экономической, социальной и пространственной структуры крупнейших городов России представляет несколько проблем, которые необходимо тщательно изучать и решать во время формирования стратегии развития города.

#### ***2.4    Комплексная типология эффективных моделей КРТ для крупнейших городов России***

Городская среда в крупных городах Российской Федерации довольно разнообразна, так как каждый город имеет свои планировочные, функциональные, пространственные характеристики сложившейся застройки.

Так, выделяют пять основных видов застройки городской среды:

- Индивидуальная жилая застройка. Данный вид включает в себя как частные дома, так и территории сельской, коттеджной и блокированной застройки;
- Среднеэтажная микрорайонная городская среда, характерная для 1950-1960-х гг. Данный вид включает в себя серию застройки типовыми индустриальными зданиями;
- Многоэтажная микрорайонная городская среда. Данный вид застройки относится к советскому и постсоветскому времени и включает в себя создание многоквартирных индустриальных домов секционного типа;
- Советская периметральная городская среда, включающая в себя многоквартирные жилые здания сталинской эпохи (1930-1960-е гг.) с повышенным комфортом как внутри домов, так и с внешней стороны благодаря созданию уличного фронта по периметру квартала;
- Историческая смешанная городская среда, состоящая из застройки как дореволюционного периода, так и всего последующего времени.

Существующая застройка города является опорным сегментом при развитии уже застроенных территорий. При формировании нового строительства в городской среде и комплексном развитии территории важно учитывать множество факторов, связанных с градостроительной и планировочной городской средой.

Так, Финансовый институт развития в жилищной сфере России «ДОМ.РФ» совместно с Минстроем России и КБ Стрелка (включая различных международных экспертов в сфере исследований, технологий, инженерии, архитектуры и градостроительства) выявил стандарт комплексного развития территорий по поручению Председателя Правительства РФ (URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=le8bquudir523937529>). Данный документ должен усовершенствовать нормативно-правовой сегмент в области регулирования градостроительства и архитектурного проектирования.

Стандарт КРТ представляет собой методическое руководство, рекомендации по развитию застроенных территорий, освоению новых, формированию городского облика, а также сохранению исторической застройки города, учитывая современные тенденции и социально-экономический фактор.

Стандарт КРТ – инструмент, благодаря которому возможно сагитировать власти городов различных регионов России развиваться по современным моделям повышения качества городской среды и эффективности процессов в сфере благоустройства для территориальной регенерации.

Стоит отметить, что документ актуален тем, что он включает в себя современные запросы населения, учитывая социальную, политическую, экономическую, культурную и информационную области, в то время как большинство застройщиков в России опираются на устаревшие нормы и подходы советского образца.

Кроме того, стандарт учитывает Указ Президента РФ «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» (от 21.07.2020 г. № 474), одной из целей которого является обеспечение ежегодного ввода 120 млн. кв. м жилья.

В книге №1 «Свод принципов комплексного развития городских территорий» прописаны принципы и целевые модели стандарта, конструктор целевых моделей и их применение, основные элементы комфортного жилья, методика расчета отдельных параметров и др.

Книга №2 «Стандарт развития застроенных территорий» описывает эволюционное развитие застроенных территорий, объемно-пространственный регламент (ОПР) и

алгоритм его разработки, методику отбора и обзор типов территорий жилой застройки, а также процесс межевание территорий.



Рисунок 21. Принципы и целевые модели стандарта

Таким образом, Стандарт устанавливает три целевые модели городской среды, которые имеют различие в структуре планировки и застройки, обеспечивая различные условия для жизнедеятельности благодаря основным пространственным параметрам (перемещение, потребление, работа, отдых, досуг и жилье):

- **Малоэтажная модель** включает в себя наличие собственного земельного участка, жилья с отдельным входом, объектов различных коммерческих услуг и остановок общественного транспорта в пешей доступности;
- **Среднеэтажная модель** направлена на повышение предложения и качества массового жилья для жителей с разным уровнем дохода, а также на формирование комфортной городской среды на территориях с многоквартирной застройкой, учитывая то, что 60–90% нового строительства в крупных городах страны – точечная многоэтажная застройка в периферийной части города;
- **Центральная модель** представляет собой развитие центральной исторической части города, делая территорию функционально разнообразной путем соседства жилой застройки, мест приложения труда, досуга и времяпрепровождения.

По отношению основных элементов многофункциональной и жилой застройки каждая модель включает в себя различные планировочные, объемные и пространственные решения. Так, рассмотрим каждую модель детальнее.

Малоэтажная модель представляет собой ИЖС (индивидуальное жилое строительство), включающее в себя блокированные и многоквартирные жилые дома; личный автомобиль или пользование повышенным уровнем общественного транспорта, самоката и велосипеда; рабочие места располагаются в других районах; в пяти минутной шаговой доступности находятся объекты ежедневных услуг, а более широкий спектр товаров – за пределами жилых районов; рекреационная зона доступна на собственных участках, а досуг – в районных социальных центрах.

Параметры малоэтажной модели:

**Таблица 1.**

№	Наименование	Показатель
1	Средняя этажность застройки	До 4-х этажей
2	Плотность застройки	4–8 тыс. м <sup>2</sup> /га
3	Наполняемость общественно-деловой инфраструктурой	10–20%
4	Обеспеченность озелененными территориями	30 м <sup>2</sup> /чел.
5	Размер участка школы	1,8 га
6	Размер участка детского сада	0,45 га
7	Количество машино-мест в паркингах	Расчет

Далее, среднеэтажная модель, представляющая собой многоквартирные жилые дома средней этажности (а также блокированные дома); пользование развитыми маршрутами общественного транспорта, личным автомобилем, каршерингом, самокатами и велосипедами; рабочие места как на территории района, так и за его пределами; объекты ежедневных услуг расположены в шаговой доступности от дома, а более широкий спектр товаров – за пределами жилых района; досуговая жизнь находится в центрах притяжения района.

Параметры среднеэтажной модели:

**Таблица 2.**

№	Наименование	Показатель
1	Средняя этажность застройки	До 8-ми этажей
2	Плотность застройки	8–15 тыс. м <sup>2</sup> /га
3	Наполняемость общественно-деловой инфраструктурой	20–30%

4	Обеспеченность озелененными территориями	10 м <sup>2</sup> /чел.
5	Размер участка школы	1,4 га
6	Размер участка детского сада	0,57 га
7	Количество машино-мест в паркингах	Расчет

Также, центральная модель, которая включает в себя наличие многоквартирных домов, находящихся внутри кварталов с общим двором; перемещения пешим ходом, личным автомобилем, каршерингом или общественным транспортом, такси, велосипедом, самокатом; рабочие места располагаются в районе; большой спектр ежедневных услуг – недалеко от дома; досуговая часть находится в кафе, музеях, парках и иных точках притяжения.

Параметры центральной модели:

Таблица 3.

№	Наименование	Показатель
1	Средняя этажность застройки	До 9-и этажей
2	Плотность застройки	15–20 тыс. м <sup>2</sup> /га
3	Наполняемость общественно-деловой инфраструктурой	До 30%
4	Обеспеченность озелененными территориями	6 м <sup>2</sup> /чел.
5	Размер участка школы	1,4 га
6	Размер участка детского сада	0,4 га
7	Количество машино-мест в паркингах	Расчет

Кроме того, существует два направления деятельности КРТ, которые состоят из частичной и полной рефункционализации (Цитман Т.О., Богатырева А.В., 2015). К первому виду относится:

- реконструкция структуры планировки территории при сохранении актуальных характеристик; преобразование ОКС на территории в музей;
- добавление иных социальных объектов в состав рассматриваемой территории.

Второй вид включает в себя:

- редевелопмент существующих ОКС промышленного типа, которые относятся к значимой социально-культурной сфере (то есть, перепроектирование функционального значения зданий в жилые, образовательные, административно-деловые сегменты);
- благоустройство и озеленение территории для поддержания положительной экологической обстановки;
- совокупный снос сооружений промышленного типа для новой застройки.

## Выводы по 2 главе

Сформированный единый механизм устойчивого и комплексного развития территории несет за собой все процедуры, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ. Данный механизм – это процесс, нацеленный на создание оптимальных условий для жизни и деятельности населения в конкретном регионе. В контексте этого концепта подразумеваются комплексные меры, обеспечивающие неразрывность и взаимозависимость всех сфер жизнедеятельности. Более того, КРТ возможно благодаря совместным усилиям государственных органов, бизнеса, населения и общественных организаций. Разработка и реализация мероприятий необходима для повышения уровня жизни населения, укрепления экономической и социальной стабильности регионального сообщества, а также для формирования благоприятной инвестиционной среды.

Среди преимуществ КРТ выделяются показатели разнообразия функциональных зон, эффективное использование пространства, устойчивость в сфере экологии, разнообразие социальных объектов и экономическая эффективность. Несмотря на существенные преимущества КРТ, появляется риск экономической неэффективности и финансовых затрат. Другой сложностью можно назвать градостроительный и социальный конфликт. Важно создать стратегию с детальным решением комплексного развития, снизив всевозможные риски, собрав как можно больше информации о рассматриваемой территории и уделив длительное внимание к детальной предварительной подготовке проекта. Также, одной из основных проблем использования КРТ для экономической, социальной и пространственной структуры крупнейших городов России является отсутствие единой стратегии развития.

При формировании нового строительства важно учитывать множество факторов, связанных с градостроительной и планировочной городской средой. Сформированный стандарт КРТ должен усовершенствовать нормативно-правовой сегмент в области регулирования градостроительства и архитектурного проектирования. Стандарт устанавливает три целевые модели городской среды, которые имеют различие в структуре планировки и застройки, обеспечивая различные условия для жизнедеятельности благодаря основным пространственным параметрам (перемещение, потребление, работа, отдых, досуг и жилье): малоэтажная, среднеэтажная и центральная модели.

Таким образом, вторая глава посвящена истории и роль КРТ в территории в экономической, социальной и пространственной структуре отечественных городов. Были описаны преимущества и недостатки КРТ, а также комплексная типология эффективных моделей.

### **Глава 3. Современные тенденции и особенности развития эффективных моделей комплексного развития территории на примере г. Санкт-Петербурга**

#### **3.1. Анализ и оценка градостроительной среды в г. Санкт-Петербург**

Санкт-Петербург является культурным и историческим центром страны, выделяясь своей ландшафтной, пространственной, градостроительной и архитектурной составляющей. Город располагается на северо-западе России у побережья Финского залива, в устье реки Нева, а также имеет морские границы с Эстонией и Финляндией. Санкт-Петербург – второй по численности населения город страны по состоянию на 1 января 2022 год (5377503 чел.) (URL: <https://petrostat.gks.ru/folder/27595>).

Город имеет разнообразную застройку, начиная от архитектурных ансамблей, памятных зданий классического вида и объектов культурного наследия, заканчивая индустриальными и промышленными сооружениями (Юркевич В. М., 2021). В центральной части Санкт-Петербурга доминирует историческая смешенная городская среда со зданиями дореволюционного и последующих периодов; также присутствуют микрорайоны со среднеэтажной застройкой и многоквартирными жилыми домами советской постройки середины XX века; спальные районы богаты многоэтажными зданиями в микрорайонах, построенные с 1970-х гг. по наше время; также в пригороде преобладает индивидуальная жилая застройка.

Еще при закладывании города Петр I задумывал создать как административную столицу, так и промышленный центр страны. В 1717 году был сформирован Генеральный план Санкт-Петербурга по указу Петра I, в котором Васильевский остров был выбран в качестве городского центра (рисунок 13), однако остров был, в основном, без какой-либо застройки. Из плана можно сделать вывод, что застройка имела преимущественно прямоугольную схему планировки, разделяя проспектами основные кварталы.

К 1737 году под руководством главного архитектора Санкт-Петербурга Петра Еропкина был создан генеральный план, в котором центр города переместился на сторону Адмиралтейства, вокруг которого предполагалась застройка (рисунок 14). Стала преобладать лучевая планировка города, а также отчетливо видно разграничение функций территории: город поделен на пять административных частей: Петербургский остров, Адмиралтейскую сторону, Московскую сторону, Выборгскую сторону и Васильевский остров. План нес в себе идею постройки жилого района (Коломны).

Со временем город разрастался, осваивались новые территории, появлялись крупные производства, жилые кварталы, зоны благоустройства и озеленения (рисунок 15, 16).



Рисунок 13. Генеральный план г. Санкт-Петербурга Николаса де Фера (1717 г.)

(Источник: <http://www.etomesto.ru>)

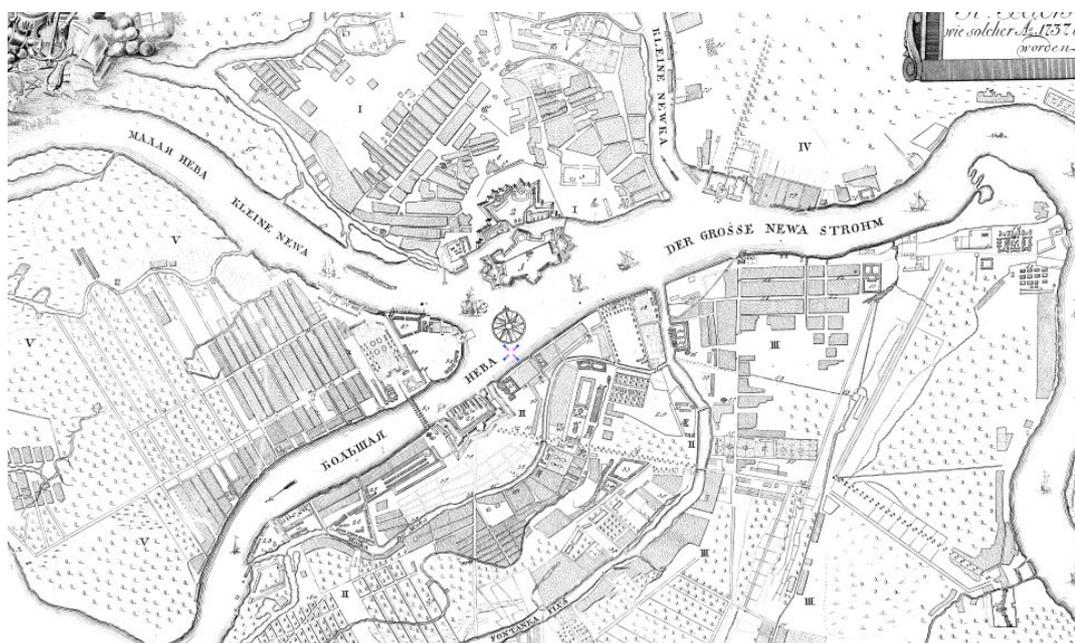


Рисунок 14. Генеральный план г. Санкт-Петербурга Петра Еропкина (1737 г.)

(Источник: <http://www.etomesto.ru>)

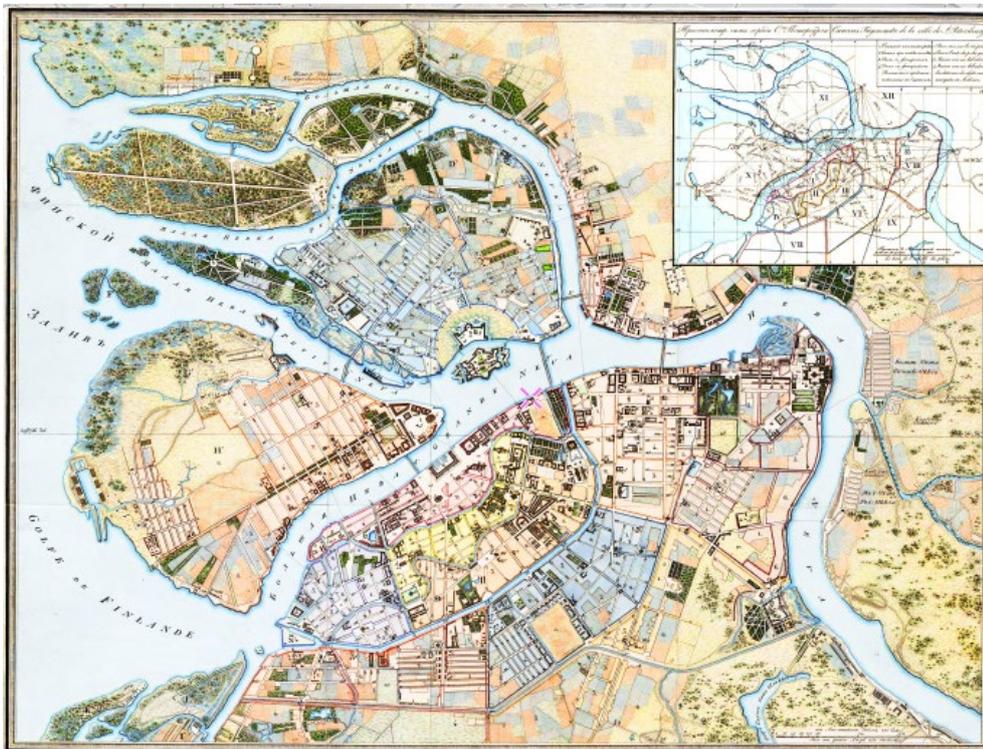


Рисунок 15. Генеральный план г. Санкт-Петербурга, составленный Фитцтумом (1821 г.)  
(Источник: <http://www.etomesto.ru>)

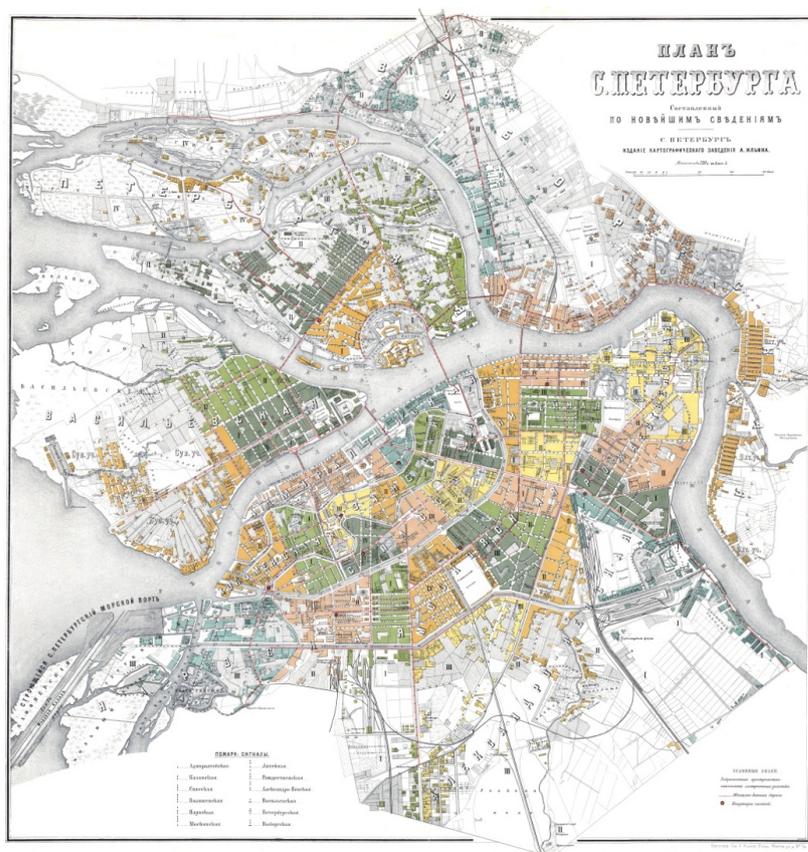


Рисунок 16. Генеральный план г. Санкт-Петербурга (1879 г.) (Источник: <http://www.etomesto.ru>)

После прихода к власти большевиков генеральный план города поменял свою траекторию на развитие промышленности, расширяя город в южном, юго-западном и юго-восточном направлениях и развивая города-спутники Санкт-Петербурга (рисунок 17).



Рисунок 17. Генеральный план г. Ленинграда (1935 г.) (Источник: <http://www.etomesto.ru>)

После окончания Второй мировой войны город требовал восстановления и реконструкции, основываясь на принцип «от частного к общему» - от развития отдельных территорий к выработке общей концепции и планировочной структуре (рисунок 18). В основном упор шел на связь исторического центра города с новыми жилыми кварталами.

В 1960-е годы в развитии города упор шел на формирование индустриального строительства путем массового освоения юго-западной и восточной территории, свободные от застройки участки Васильевского острова. Появились зоны регулирования застройки, которые упорядочивали структуру планировки. Так, первая зона делала уклон в сторону оздоровления городской среды и определения новых участков под строительство жилых массивов и кварталов. Вторая зона отвечала за лесопарковую полосу, а третья зона – внешний пояс – имел тенденцию к развитию городов-спутников и соединению с основным городом путем транспортных маршрутов.

В 1970-х годах авторы генерального плана пришли к планировочной структуре города, которая обеспечивала бы население всеми видами жизнедеятельности: отдых, работа и пр. В 1980-х годах упор шел на перенос части промышленных предприятий за черту города с сохранением филиалов в городской черте. Также генеральный план этого времени продолжал нести идеи 1960-х годов – создание новых жилых кварталов,

транспортных маршрутов, озелененной территории, комфортной среды для повседневной жизнедеятельности горожан.



Рисунок 18. Генеральный план г. Ленинграда (1948 г.) (Источник: <http://www.etomesto.ru>)

В настоящее время градостроительная политика Санкт-Петербурга делает упор на социально-экономические сферы для городского развития (URL: <https://kgainfo.spb.ru/34923/>). Генеральный план, как стратегический документ, показывает территориальное планирование, которое нацелено на сбалансированное формирование функциональных значений города. Утвержденный в 2005 году генеральный план города рассчитан до 2040 года (с прогнозом на 2050 год) и опирается на обеспечение жителей историко-культурными и экологическими территориями, а также на устойчивое территориальное развитие, учитывая гражданские, государственные и общественные интересы (URL: <https://portal.kgainfo.spb.ru/Genplan/>).

На генеральном плане отображены функциональные зоны различных земельных участков (рисунок 19). Под функциональными зонами понимаются территории, для

которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (ГрК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ). Стоит отметить, что на севере города преобладает рекреационная зона (однако, эксперты отмечают нехватку рекреационных и озелененных зон (Аналитическая компания "Платформа", 2020)), на юго-западе – производственная зона. Большую часть территории Санкт-Петербурга занимают общественно-деловые и жилые зоны.

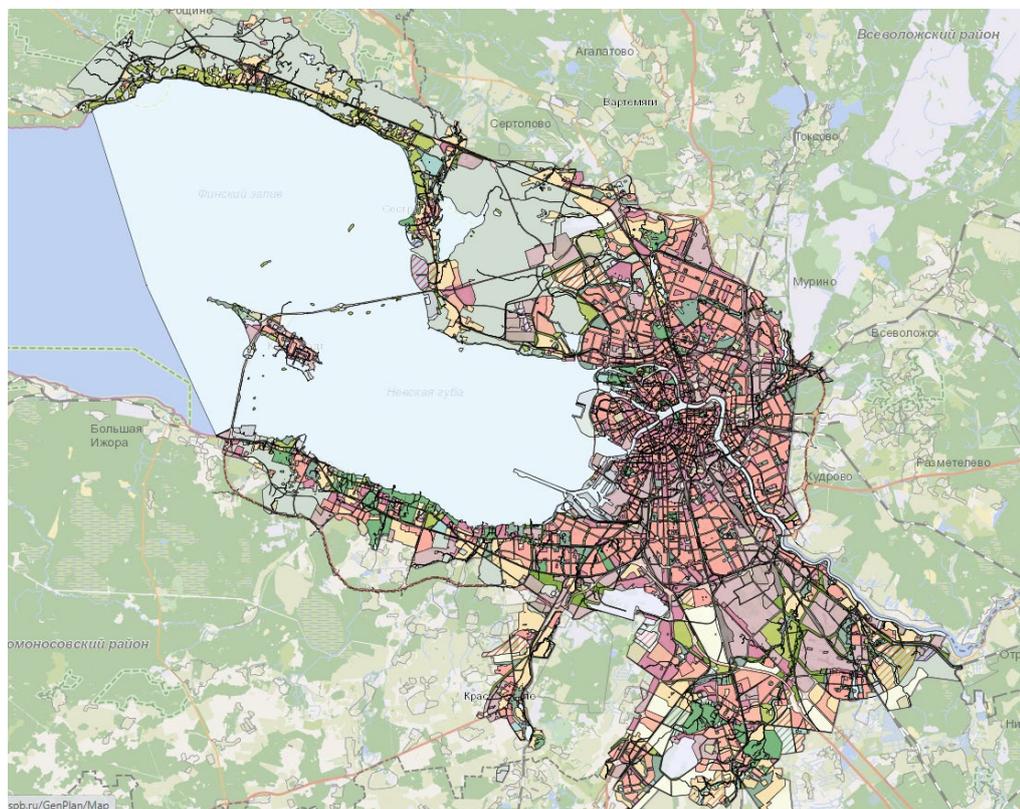


Рисунок 19. Функциональные зоны г. Санкт-Петербурга (Источник: <https://portal.kgainfo.spb.ru/Genplan/>)

Кроме того, рассматривая функциональные зоны центральной части города (рисунок 20), можно отметить земельные участки рекреационной зоны, а также зоны инженерной и транспортной инфраструктур и объектов внешнего транспорта. Стоит отметить, что центр города преимущественно наполнен зданиями XIX века, делая пространство исключительно исторической средой, что может подтвердить фрагмент карты объектов культурного наследия на рисунке 21. Данное нехарактерное для крупных городов явление стало визитной карточкой города, передавая его идентичность.

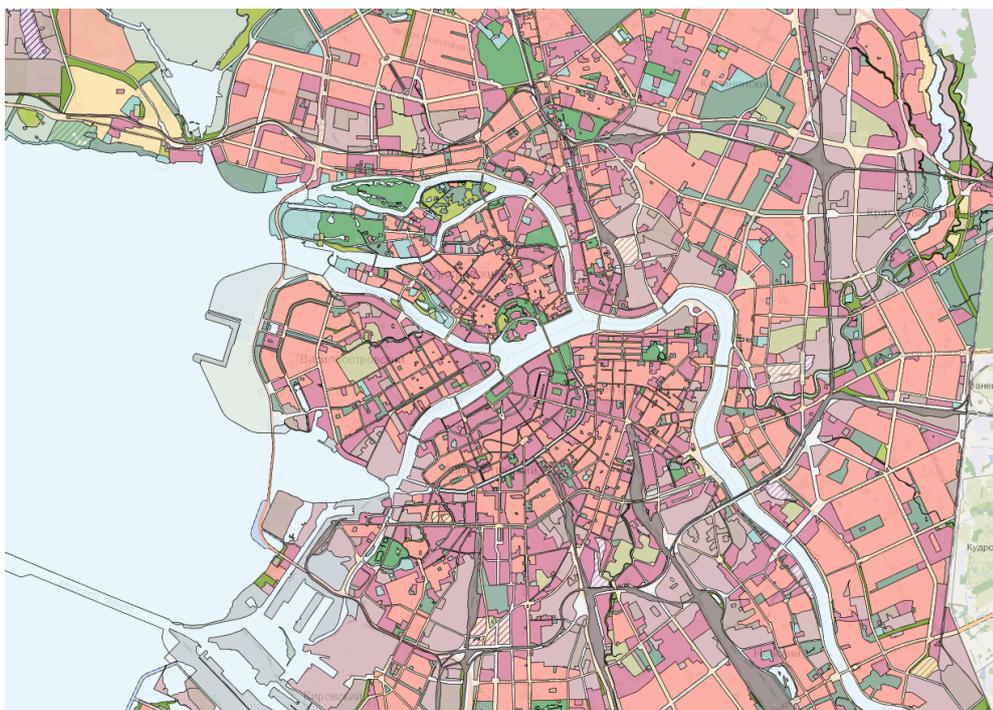


Рисунок 20. Функциональные зоны центральной части г. Санкт-Петербурга

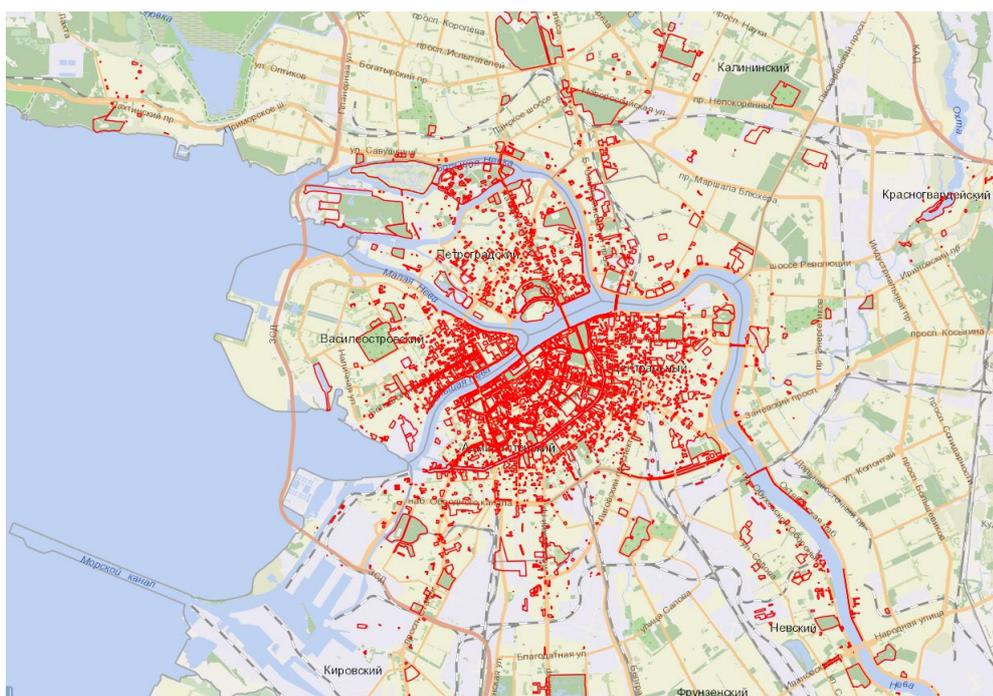


Рисунок 21. Территории объектов культурного наследия в центральной части г. Санкт-Петербург

Рассматривая территории производственного назначения в исторической части города (рисунок 22), можно отметить, что зоны всех видов общественно-деловой застройки и зоны объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры доминируют в основном на территории Васильевского острова и Петроградской стороны. В то время как территории жилищного строительства (а именно зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой

застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны), показанные на рисунке 23, довольно грамотно распределены по всей центральной части города, объединяя между собой кварталы. А фрагмент карты зон общественно-делового назначения (зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны) (рисунок 24) показывает преимущественное скопление вдоль Невского проспекта, на севере Адмиралтейского района.

Из рисунка 25 можно сделать вывод, что центр города скудно наполнен рекреационными территориями, не считая северную часть рассматриваемого фрагмента Санкт-Петербурга – Крестовский и Елагин острова.

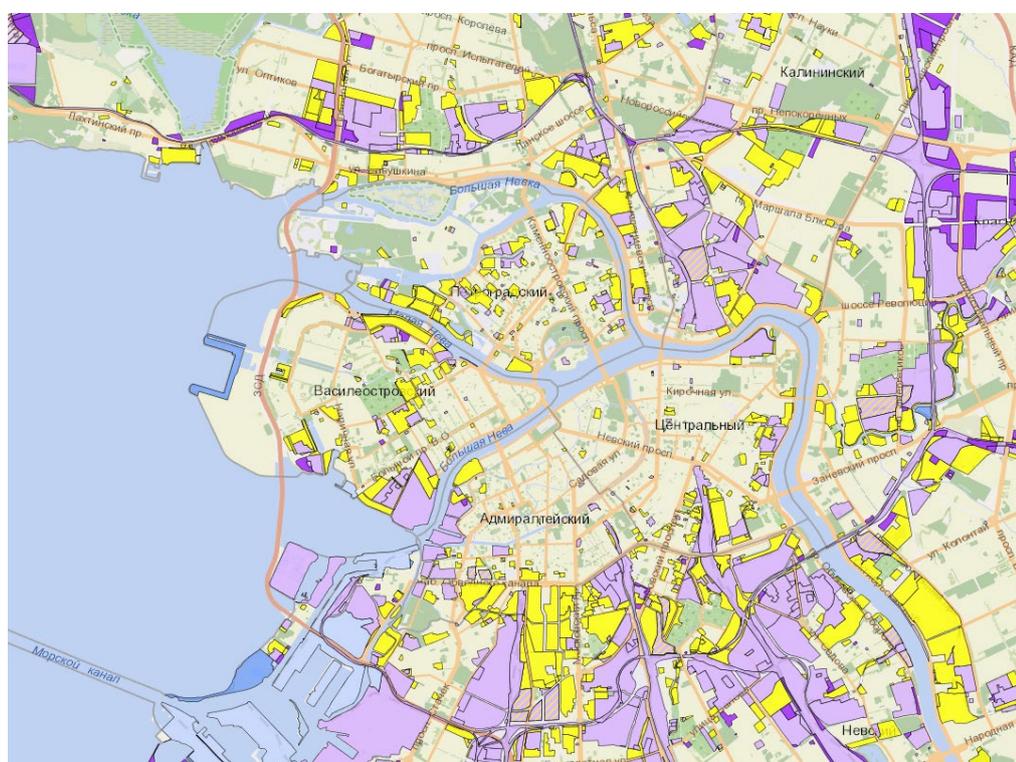


Рисунок 22. Зоны производственного назначения в центральной части г. Санкт-Петербург

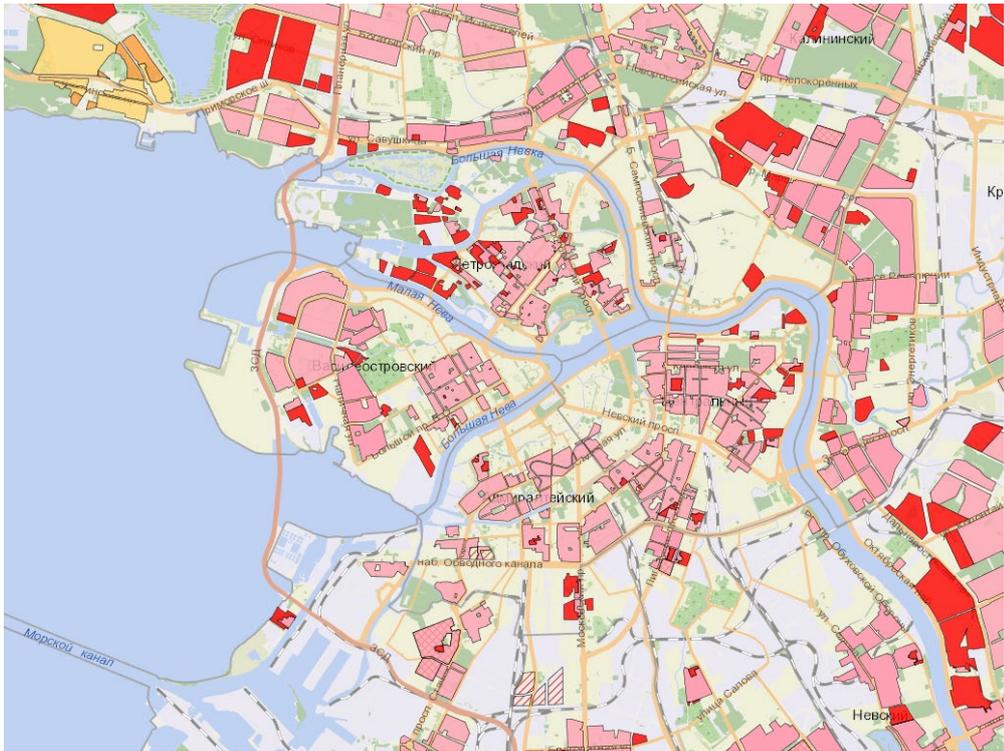


Рисунок 23. Жилые зоны в центральной части г. Санкт-Петербург

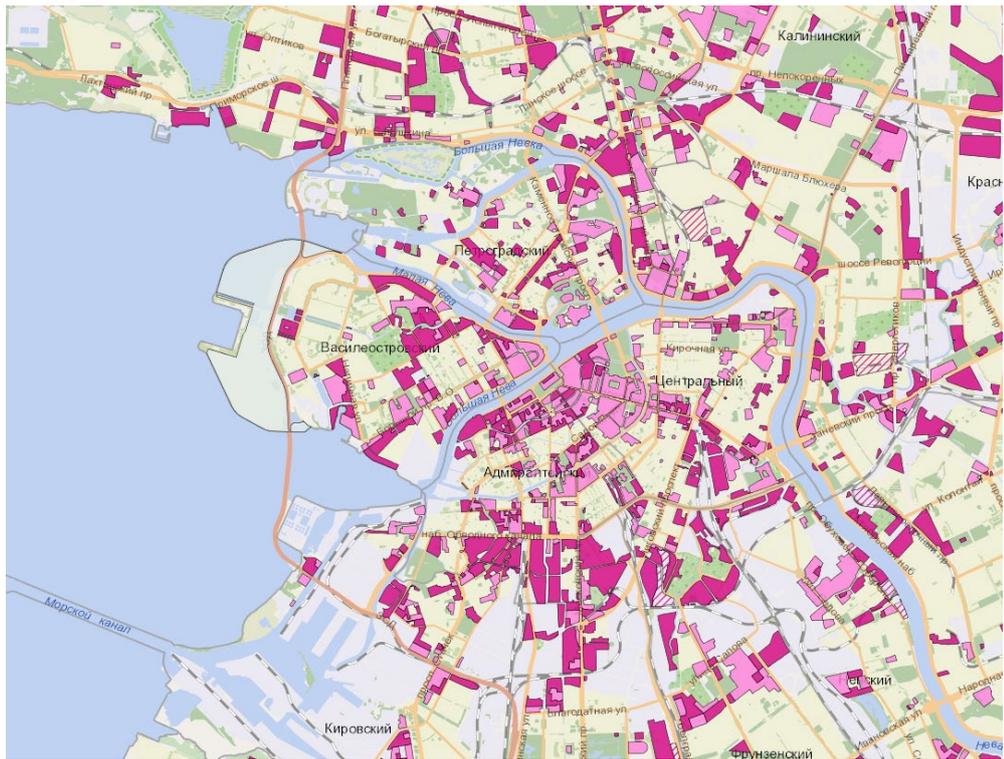


Рисунок 24. Зона общественно-делового назначения в центральной части г. Санкт-Петербург

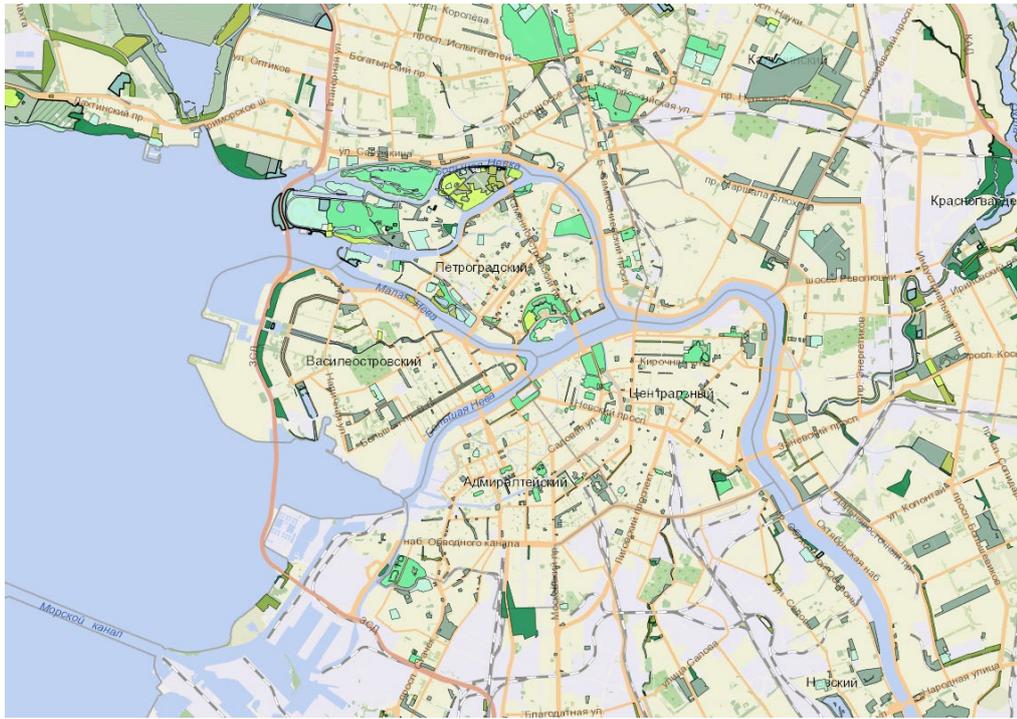


Рисунок 25. Зона рекреационного назначения в центральной части г. Санкт-Петербург

Все же, востребованным вопросом стоит развитие территорий промышленного плана, которые прилегают к исторической застройке Санкт-Петербурга. Данные территории – основной резерв как для общественно-деловой застройки, так и для сооружений образовательного, культурного, экономического и жилого плана (URL: [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/13/08/2022/62f74fa19a794717f9164178](https://www.rbc.ru/spb_sz/13/08/2022/62f74fa19a794717f9164178)). В центральной части города преобладает плотная застройка, однако большие территории промышленного плана либо продолжают функционировать, либо являются невостребованными. В то время как исторический центр – притяжение для туристической сферы, досуговой жизни горожан, бизнеса, учреждений административного плана, что создает запрос на развитие городской среды и уровня жизни.

Формирование новых объектов рекреационного плана, застройка территории современным жильем, создание необходимой инфраструктуры на территории производственного (промышленного) назначения – важный процесс для генерирования комфортной городской среды, точек притяжения и развития социально-экономических процессов.

### 3.2. *Комплексная аналитика территории района Чекуши г. Санкт-Петербурга*

Район Чекуши получил по причине «чекуш» - приспособления, которыми утрамбовывали земли, забивали свай, глушили рыбы, а также разбивали размокшую от влажности муку, хранившуюся в амбарах на юге Васильевского острова.

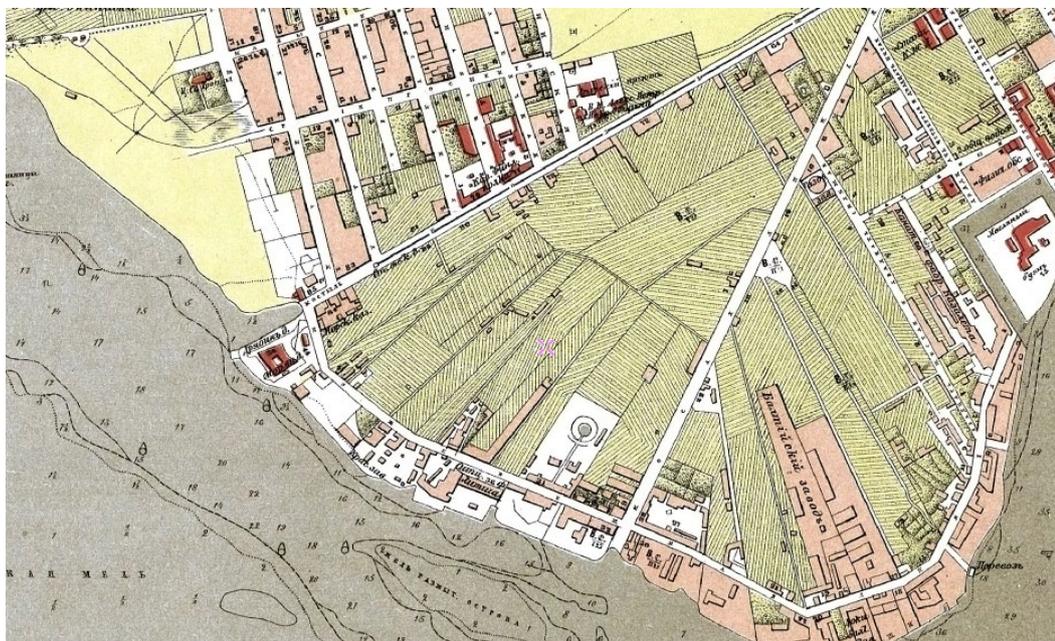


Рисунок 26. Фрагмент карты генерального плана Санкт-Петербурга 1883 г. (Источник: <http://www.etomesto.ru>)

Район Чекуши имеет интересную историю, которая начинается с приказа Екатерины II в 1780-х годах о кожевенном производстве (отсюда и название основной улицы рассматриваемого квартала – Кожевенная линия). В район было переведено 14 кожевенных предприятий, а в 1847 г. купец Николай Макеевич основал самый большой в России завод, когда в XVIII веке на противоположном берегу Большой Невы возникли городские скотобойни, из которых и перевозили кожу животных на другую сторону реки для дальнейшей обработки. В начале XIX века скотобойни перенесли в другой район, за Обводный канал, а кожевенный завод остался на своем месте, так как менять локацию завода было невыгодно. К началу XX века семейное дело купеческой династии Брусницыных процветало, а количество кожевенных заводов значительно увеличивалось (как и запах кожи, который ощущал каждый подъезжающий со стороны моря к Петербургу) – на территории предприятия «Брусницын Н. М. с сыновьями» были построены не только заводские корпуса, но и жилые дома. До XX века западная и южная части Васильевского острова застраивались преимущественно промышленными корпусами и оставались малонаселенными районами городских окраин, в которых

проживали в основном моряки, служащие мастерских и производств, а из-за их большого количества район стал неблагополучным и небезопасным.

Район Чекуши располагается в южной части Васильевского острова (в дельте реки Невы) г. Санкт-Петербурга, в Василеостровском районе, в муниципальном округе Гавань. Территория наполнена как благоустроенной береговой линией с открытыми общественными пространствами, объектами культурного наследия и иными земельными участками, так и промышленными сооружениями и не востребованной территорией. Далее произведен анализ территории, требующей комплексного развития, которая ограничена Большим проспектом В.О., Кожевенной линией, Косой линией и Детской улицей.

Исторический район был выбран в качестве КРТ по причине того, что набережная часть данной территории, которая отделена Кожевенной линией, уже начало свое преобразование в области редевелопмента не востребуемых промышленных зон. Именно поэтому прибрежная территория не рассматривается в качестве проекта КРТ. Кроме того, после проведения выборки промышленных зон в исторической части Санкт-Петербурга были отобраны несколько участков, подходящих под КРТ. Территория района Чекуши также входит в состав отобранных участков (территория №33).

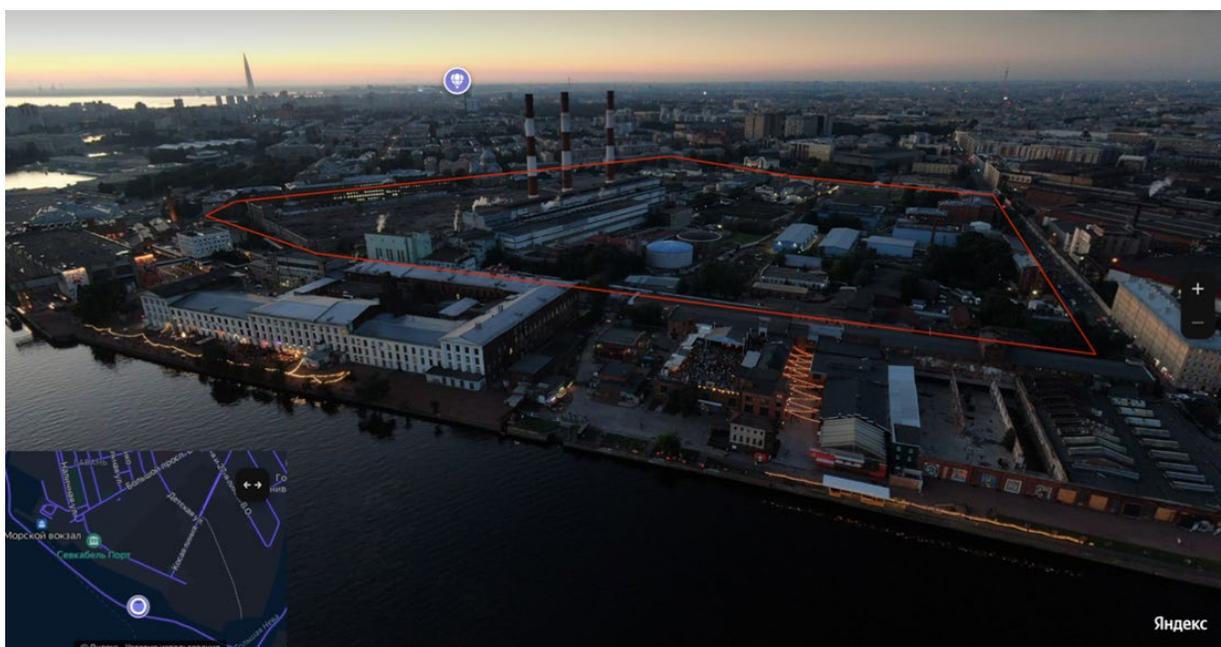


Рисунок 58. Границы рассматриваемой территории с воздушного полета

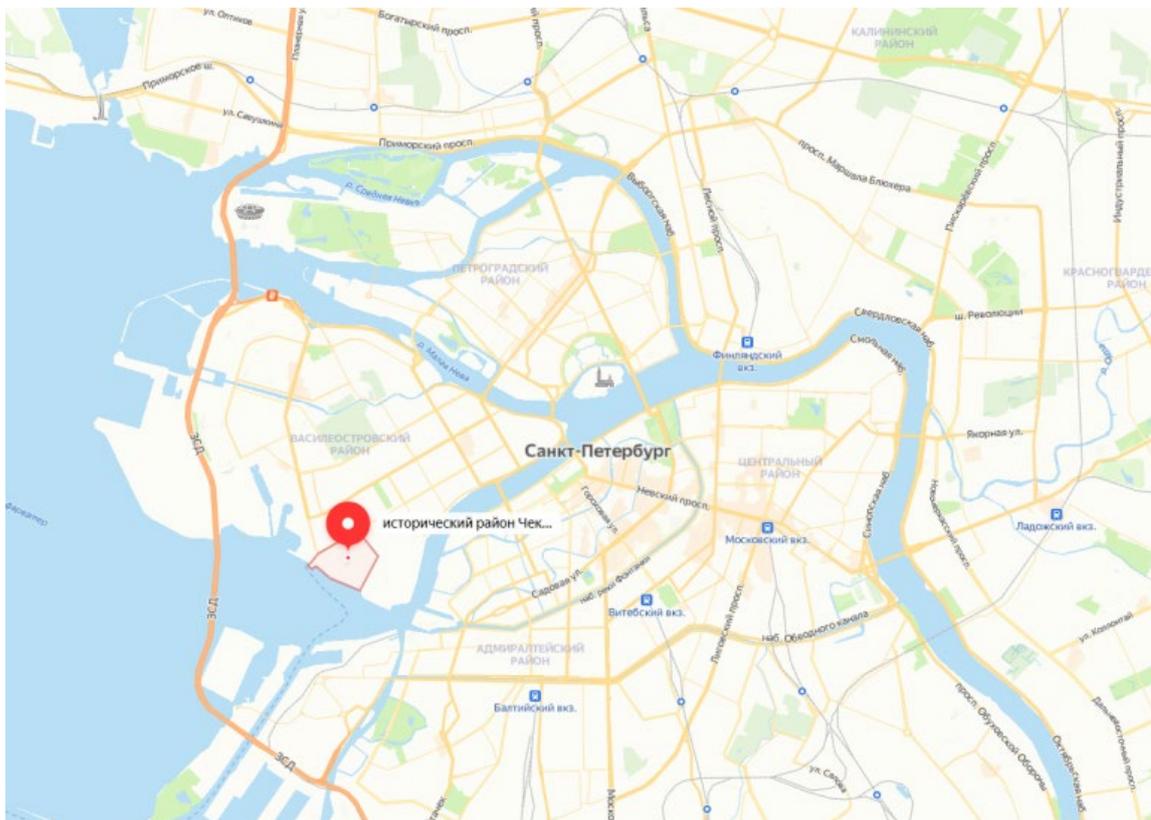
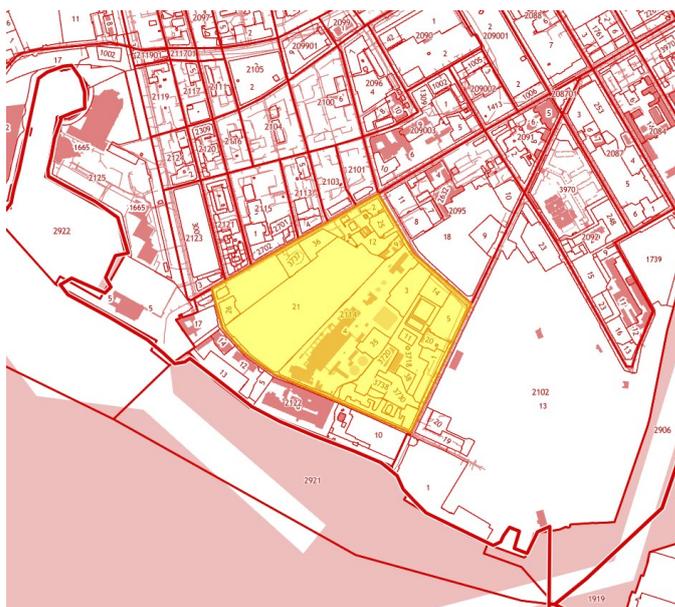


Рисунок 27. Расположение района Чекуши в черте города (Источник: Яндекс Карты)



Согласно Росреестру, рассматриваемая территория имеет свой кадастровый номер квартала: 78:06:0002114. Всего квартал включает в себя 77 участков (42 из которых имеют собственные границы) и 121 объект капитального строительства (ОКС) (32 из которых имеют границы). Общая площадь ориентировочно 40 га.

Рисунок 28. Границы квартала №78:06:0002114 (Источник: Росреестр)



Рисунок 29. Функциональные зоны

Согласно генеральному плану Санкт-Петербурга, рассматриваемая территория имеет несколько функциональных зон: общественно-деловую зону, зону инженерной и транспортной инфраструктур и объектов внешнего транспорта, производственную зону.

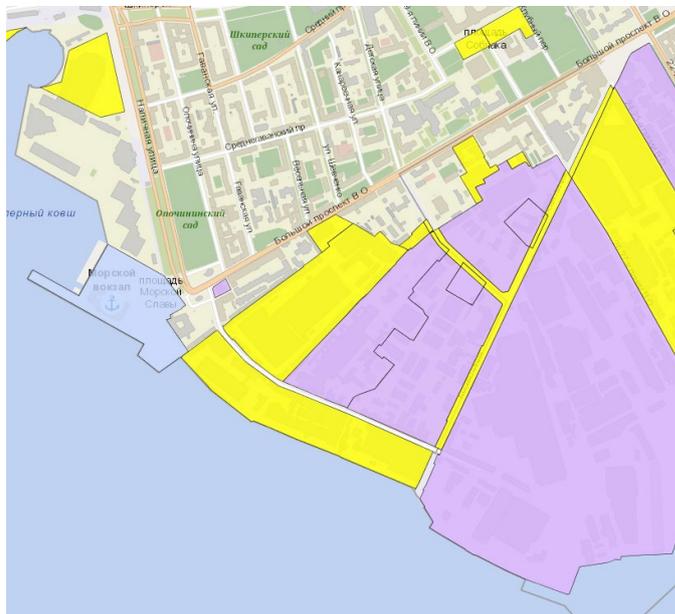


Рисунок 30. Зоны производственного назначения

На рассматриваемой территории находятся участки зоны производственного назначения, а именно зона инженерной и транспортной инфраструктур и объектов внешнего транспорта, а также общественно-деловая зона.

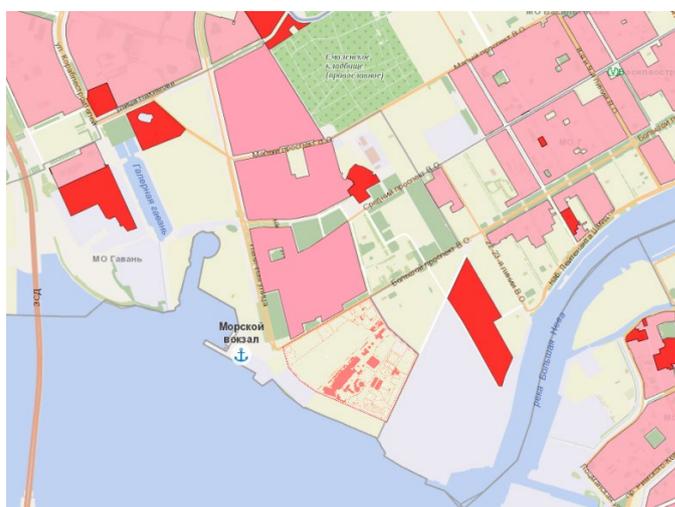


Рисунок 31. Жилые зоны

Рядом с рассматриваемой территорией располагаются кварталы жилых зон (как подлежащих реконструкции, так и планируемых).

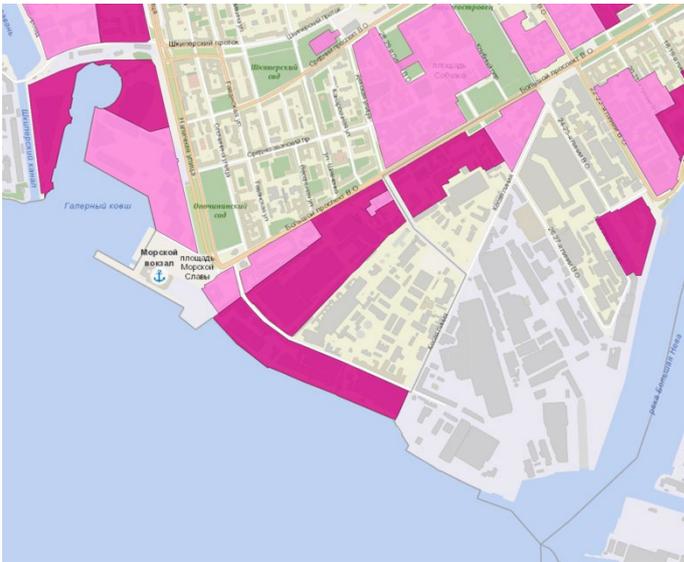


Рисунок 32. Зоны общественно-делового назначения

Рассматриваемая территория входит в состав зоны существующего и проектируемого общественно-делового назначения.



Рисунок 33. Зоны рекреационного назначения

На территории рассматриваемой территории не располагаются зоны рекреационного назначения.



Рисунок 34. Границы территорий объектов культурного наследия

Объекты культурного наследия входят в состав рассматриваемой территории. Кроме того, участок относится к зоне охраны культурного наследия – к единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (Закон Санкт-Петербурга №820–7).

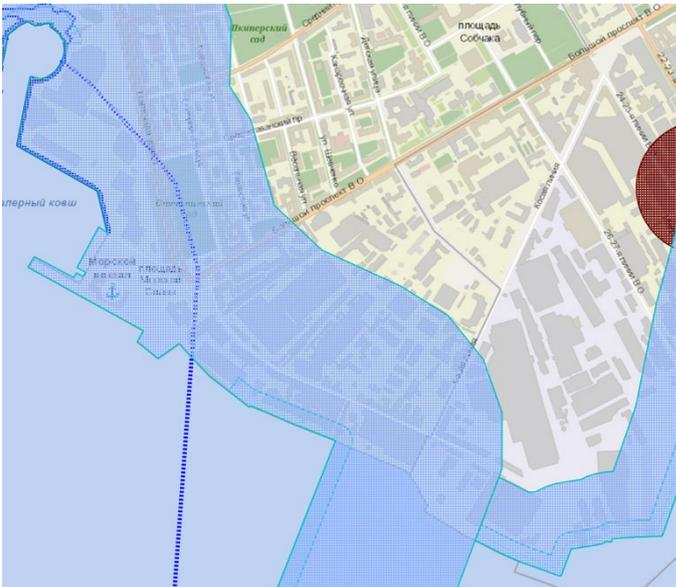


Рисунок 35. Экология

Рассматриваемый участок входит в состав территории водоохранной зоны водного объекта (зона охраны природных объектов, зона с особыми условиями использования территории).

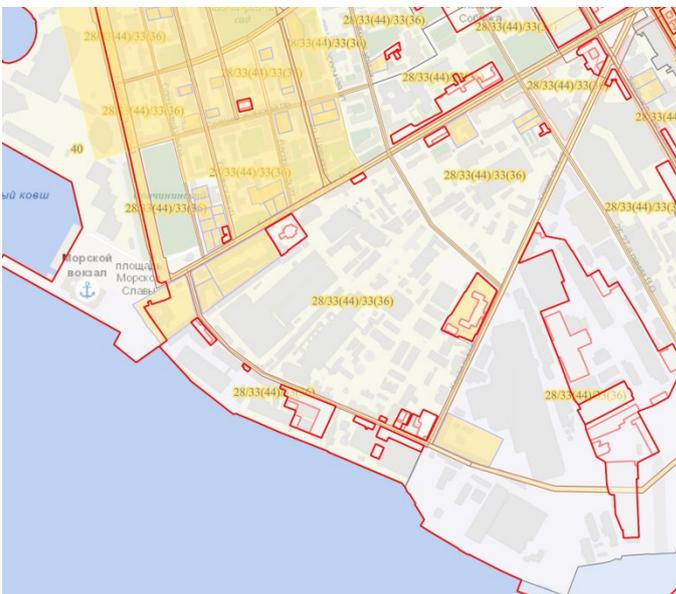


Рисунок 36. Объекты культурного наследия

На рассматриваемой территории присутствуют элементы исторической планировочной структуры, элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры.

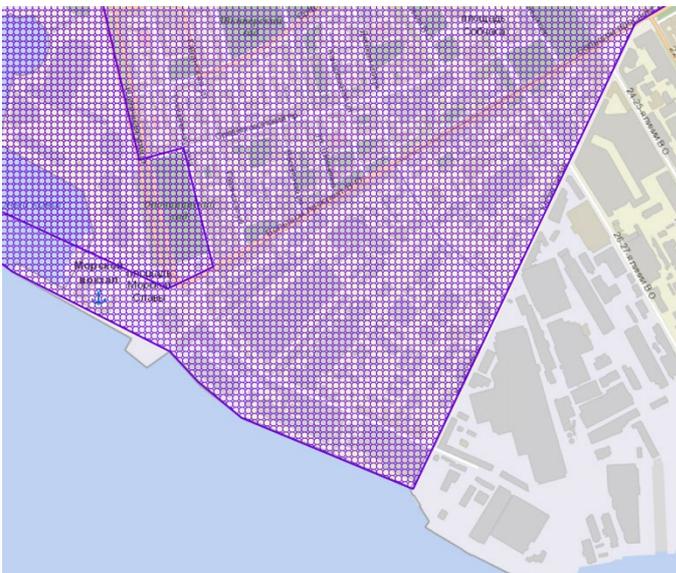


Рисунок 37. Проекты планировки территории

Рассматриваемый квартал входит в состав проекта планировки территории (ППТ) №1135 от 17.12.1965 г.

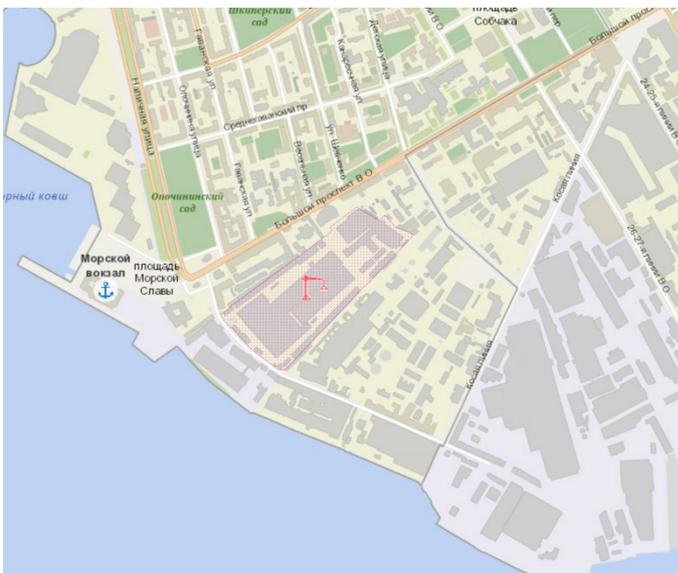


Рисунок 38. Действующие разрешения на строительство

На территории рассматриваемого участка введено разрешение на строительство многоквартирного дома.

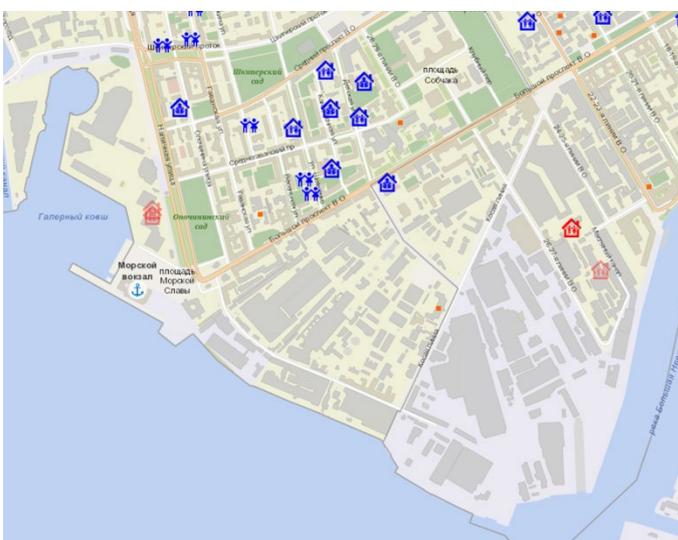


Рисунок 39. Объекты социальной инфраструктуры (образование)

Одна организация профессионального и высшего образования располагается на рассматриваемой территории - ГУМРФ им. Адмирала С. О. Макарова (Институт международного транспортного менеджмента). Дошкольные образовательные и общеобразовательные учреждения находятся в пешей доступности.

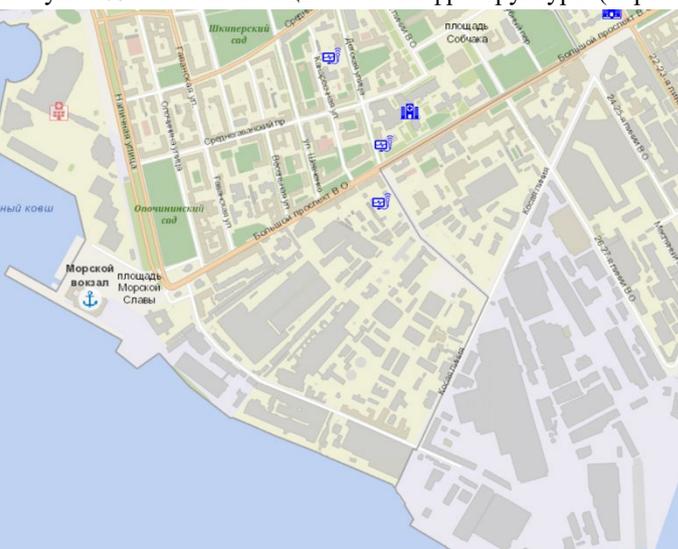
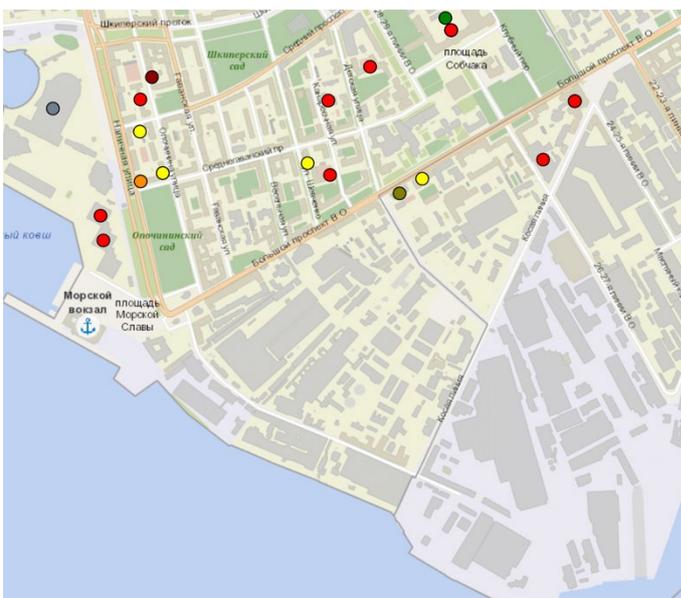


Рисунок 40. Объекты социальной инфраструктуры (здравоохранение)

В пределах рассматриваемого квартала располагается диспансер СПб ГБУЗ "Противотуберкулезный диспансер № 2". Больницы (в том числе детские) находятся в пешей доступности.



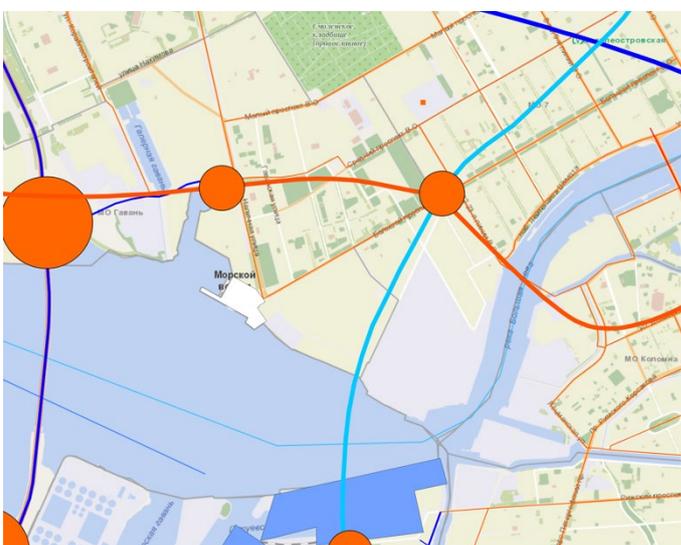
Объекты культурно-просветительского назначения (библиотеки, музеи), культурно-досугового типа (дома культуры, досуга), подросткового-молодежные клубы, дома молодежи), зрелищные организации (театры, цирки, кинотеатры, концертные залы), а также все виды объектов спорта находятся за пределами границ рассматриваемой территории.

Рисунок 41. Объекты социальной инфраструктуры (культура и искусство, физическая культура и массовый спорт)



Рассматриваемый квартал делится на территории, которым присвоены разные ПЗЗ: ТД1-1\_1, ТИ1-2, ТИ1-1, ТПД2\_1, ТД2\_1.

Рисунок 42. Правила землепользования и застройки



В пешей доступности от участка планируется строительство станции метрополитена «Горный институт/Большой Проспект-2» и «Гавань». Участок граничит с ОКС общего пользования (Большой проспект В.О.)

Рисунок 43. Улично-дорожная сеть и городской транспорт

Анализируя рассматриваемый квартал исторического района Чекуши через генеральный план Санкт-Петербурга, важно сделать упор на объекты культурного наследия. Так, на территории располагается несколько ОКН:

1. Церковь Божией Матери Милующей. Объект находится по адресу Большой пр. В.О., 100. Согласно акту (Акт от 05.02.2021 г.) по результатам государственной историко-культурной экспертизы, земельный участок, на котором располагается объект, а также сам объект наследия, полагаются демонтажу, реконструкции и дальнейшей защите с помощью определенных мер по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения.

2. Особняк, фабрика и богадельня "Торгового дома Брусницыных" (комплекс зданий с территорией, оградой, богадельней), расположенный по адресу Кожевенная линия, 27, 28, 29, 30; Косая линия, 15б. Согласно актам (Распоряжение № 345-р от 05.07.2017 г.; Акт от 20.02.2019 г.), на комплекс зданий существует ряд проектной документации на проведение работ по сохранению объекта, накладывая земельный участок ограничительные действия по его эксплуатации.

3. Дом Ю. П. Коллана. Объект располагается на Большом пр. В.О., 92. Памятник является жилым домом, на который наложены ограничения в эксплуатации, согласно Приказу (№ 15 от 20.02.2001).

Что касается водоохранной зоны водного объекта, в которую входит рассматриваемый участок, то на данную территорию действуют ограничительные действия, согласно закону (Закон № 763-161 от 19.12.2018 г.), так она является зоной с особыми условиями использования территории (часть водоохранной зоны Балтийского моря), связанными с поддержанием экологического уровня.

Генеральный план Санкт-Петербурга дает градостроительную картину территории, помогая проанализировать участок с точки зрения различных аспектов. Однако территориальная аналитика даст более глубокий вывод с пространственной точки зрения, опираясь на социально-экономическую наполненность территории и ее окружения.

### **3.3. *Пространственный анализ района Чекуши г. Санкт-Петербурга***

Как было упомянуто ранее, в основу анализа взята территория, требующая комплексного развития, ограниченная Большим проспектом В.О., Кожевенной линией, Косой линией и Детской улицей.

С южной части рассматриваемой территорией граничит благоустроенная прибрежная линия, на которой был преобразован бывший завод «Севкабель» в культурно-деловое пространство «Севкабель Порт». Благоприятный опыт европейских стран в сфере

преобразования бывших промышленных зон в исторической застройке города послужил катализатором для редевелопмента прибрежной территории Васильевского острова. Важным пунктом послужило грамотное сочетание архитектурной, исторической и социальной среды в деловую активность. Процесс редевелопмента включал в себя сохранение памятника промышленной архитектуры путем внедрения современных сегментов с выделением исторической составляющей. Тем самым, «Севкабель Порт» стал точкой притяжения как для резидентов пространства, так и для жителей и туристов всех возрастов, создав территорию с мастерскими, офисами, выставочными залами, ярмарками, спортивными залами, магазинами, ресторанами, набережной и уличной зоной для времяпрепровождения на открытом воздухе.

Кроме того, еще в 2021 году «Севкабель Порт» запустил проект реновации промышленных набережных Васильевского острова, концепция которого заключается в соединении береговых участков производственного назначения - от Балтийского завода до площади Морской Славы - в единую рекреационную зону и культурно-деловое пространство «Гавань 2.0» ([URL: https://www.rbc.ru/spb\\_sz/15/04/2021/607870b89a7947f9a299de34](https://www.rbc.ru/spb_sz/15/04/2021/607870b89a7947f9a299de34)). Предполагается, что реализованный проект станет крупной точкой притяжения с посещением в 7 млн. человек в год, а также будет способен принести экономике города до 30 млрд. рублей выручки в год, тем самым увеличив налоговые поступления в городской бюджет более чем на 1 млрд. рублей в год. На сегодняшний день, по соседству с «Севкабель Портом» уже открыт культурный квартал «Брусницын», в котором сохранилось историческое здание бывшего завода.

Расположенный на береговой линии Морской вокзал, принимающий паромы и круизные суда с 1982 года, на данный момент не функционирует из-за различных судебных разбирательств компании ([URL: https://spbvedomosti.ru/news/gorod/trap\\_k\\_bankrotstvu/](https://spbvedomosti.ru/news/gorod/trap_k_bankrotstvu/)). Однако территория вокзала входит в состав проекта «Гавань 2.0», в планах у которого строительство комплексного отеля на данном земельном участке.

С восточной стороны рассматриваемая территория граничит с Балтийским судостроительным заводом. Были озвучены планы перемещения производства за пределы города и передачи 70 га земли под реновацию и строительство жилых комплексов, однако к настоящему времени не было озвучено официального решения по этому поводу ([URL: https://www.rbc.ru/spb\\_sz/freenews/5592a9409a794719538d07dd](https://www.rbc.ru/spb_sz/freenews/5592a9409a794719538d07dd)).

Транспортное обслуживание южной части Васильевского острова весьма развито (рисунок 44). Так, по периметру рассматриваемого квартала располагается 13 остановок

наземного общественного транспорта – курсируют как автобусы (маршруты №128, №151, №152, №1, №7, №262, «Гипермаркет Лента (от Морского вокзала через Большой проспект В.О.)», «Автобус Гипермаркет Лента (от Морского вокзала)»), так и троллейбусы (маршруты №10, №11). Кроме того, на территории пространства «Севкабель Порт» существует остановка водного транспорта, соединяющая Васильевский остров с Петроградским, Адмиралтейским и Центральным районами.



Рисунок 44. Улично-дорожная сеть и городской транспорт (Источник: OpenStreetMap)

Существующая станция метрополитена «Василеостровская» находится в 10 минутах езды на автомобиле, в 17 минутах на общественном транспорте и 35 минутах в пешей доступности. Станция «Приморская» располагается в 11 минутах езды на личном транспорте, в 22 минутах на общественном транспорте и в 37 минутах пешком.

Наполняемость рассматриваемой территории разнообразна. Так, в пределах квартала находится трамвайное кольцо «Детская улица», которое на данный момент является нерабочим ввиду строительства станции метро «Горный институт», а также:

1. Государственный научно-исследовательский навигационно-гидрографический институт. Здание представляет собой сооружение в 5 этажей, а сам институт играет большую роль в системе навигационно-гидрографического обеспечения морской деятельности Российской Федерации. Зданию не присвоен кадастровый номер.



Рисунок 45. Здание ГНИНГИ

2. Комплекс административных зданий, в которых ранее располагался учебный отряд подводного плавания им. С. М. Кирова. Три здания в 3–5 этажей построены в едином архитектурном стиле постиндустриальной эпохи, требующие реставрации.

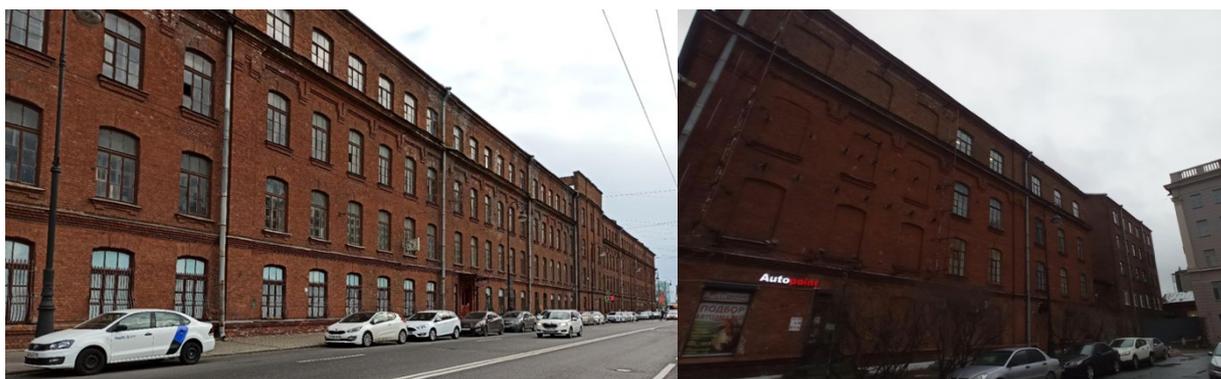


Рисунок 46. Административные здания бывшего учебного отряда подводного плавания им. С. М. Кирова

3. Сооружение АЗС №78098 «Лукойл». Данный объект нарушает архитектурную целостность и негативно выделяется среди окружающей застройки. Кроме того, АЗС в черте исторической и жилой части города нарушает меры безопасности и защиты жителей от негативного воздействия.



Рисунок 47. Сооружение АЗС №78098

4. Храм иконы Божьей Матери Милующей. На данный момент объект культурного наследия находится на реставрации.

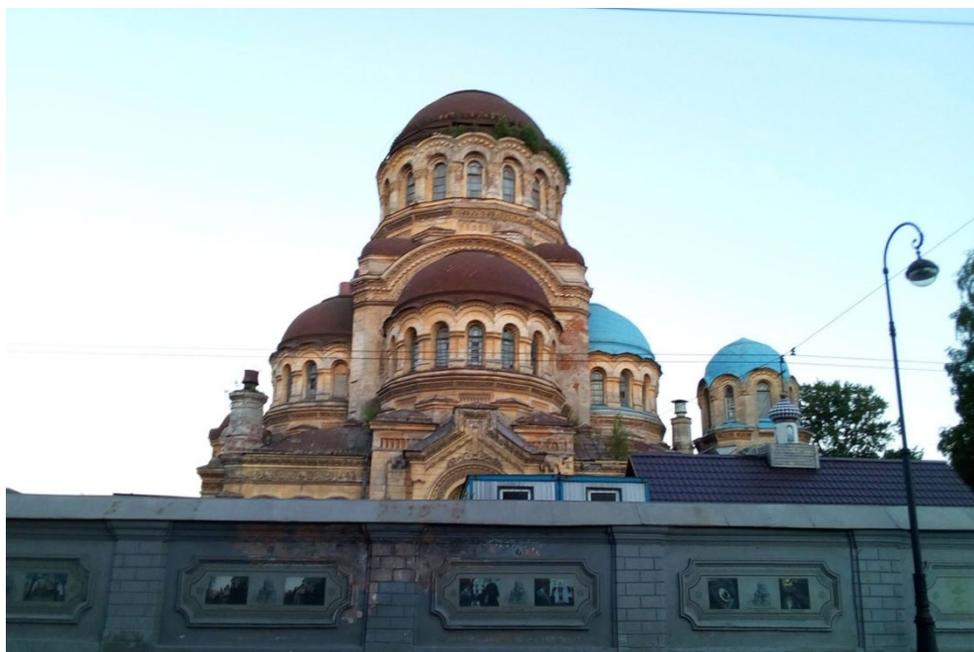


Рисунок 48. Храм иконы Божьей Матери Милующей

5. Автоцентр. Сооружение в 2 этажа нарушает архитектурную целостность и негативно выделяется среди окружающей застройки.



Рисунок 49. Автоцентр

6. Ряд жилых домов. Здания в 4–6 этажей требуют реставрации и модернизации внешнего архитектурного вида. Кроме того, один из домов является объектом культурного наследия.





Рисунок 50. Жилые дома

7. Противотуберкулезный диспансер №2. Здание представляет собой сооружение в 2 этажа.



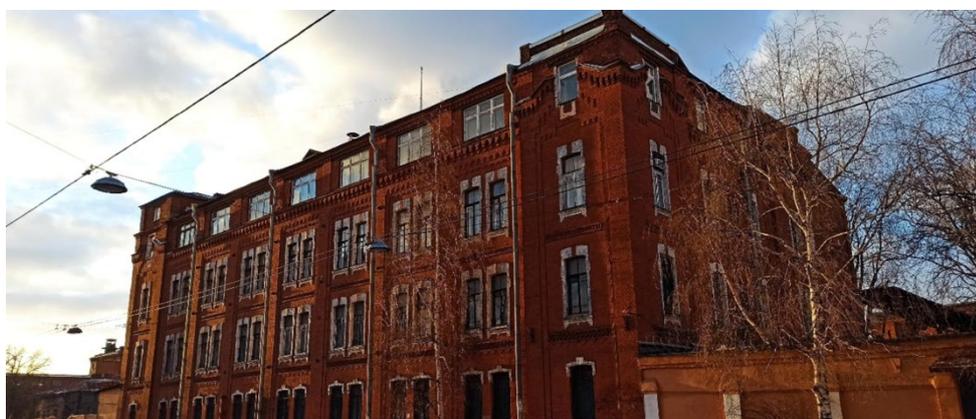
Рисунок 51. Противотуберкулезный диспансер №2

8. Хозяйственные корпуса и производственные корпуса. Сооружения, находящиеся на Детской улице и на Косой линии, находятся в неподдержанном состоянии, повышая как неостребованность района, так и криминальную ситуацию. Сооружения также нарушают архитектурную целостность и негативно выделяется среди окружающей застройки. Внутри рассматриваемой территории также располагаются подобные сооружения.



Рисунок 52. Хозяйственные и производственные корпуса

9. Административные корпуса. Некоторые отдельно стоящие здания представляют собой дома в 2–4 этажа, которые утратили свой первоначальный архитектурный вид и которые требуют модернизации и реставрации как внешнего вида, так и функционала.



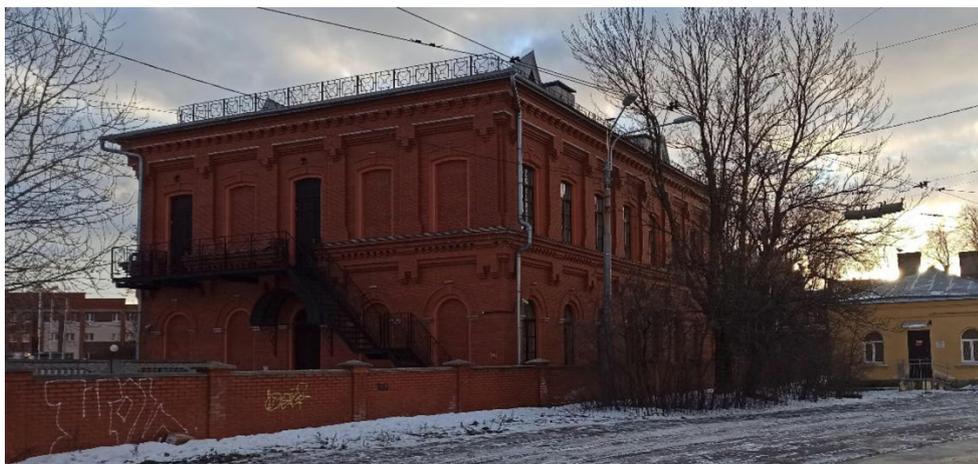


Рисунок 53. Административные здания

10. СТО «Орбита» и автосервис. Одноэтажные сооружения выбиваются из общего контекста застройки, прежде всего, архитектурной составляющей.



Рисунок 54. Автосервис

11. ГУМРФ им. Адмирала С. О. Макарова. Объект культурного наследия представляет собой трехэтажное здание промышленного стиля эпохи модерна.



Рисунок 55. 11. ГУМРФ им. Адмирала С. О. Макарова

12. Особняк Брусницыных. Объект культурного наследия, построенный в первой половине XVIII в., находится в заброшенном состоянии, но с богатой внутренней составляющей и интерьером. Зданию требуется реставрация.



Рисунок 56. Особняк Брусницыных

13. Василеостровская ТЭЦ-7. Запущенная в эксплуатацию в 1932 году станция представляет собой шестиэтажный корпус с тремя дымоходами и осуществляет свою деятельность только по Василеостровскому району.



Рисунок 57. Василеостровская ТЭС-7

Таким образом, исторический район Чекуши наполнен сооружениями различного функционала. Благоприятное местоположение и развивающееся транспортное сообщение района дают району перспективные возможности для развития путем комплексного развития и создания требуемой инфраструктуры для стимулирования экономической активности, улучшения социальной сферы и качества жизни жителей.

Важным аспектом района является экологическая повестка дня. Из-за большого количества предприятий и заводов уровень качества жизни горожан не является положительным. Зброшенны корпусы и неблагоприятного вида хозяйственны сооружения повышают криминальный статус района. Кроме того, расположенны на территории ОКН требуют особо ухода, так как некоторые здания находятся в неудовлетворительном состоянии.

### Выводы по 3 главе

Город Санкт-Петербург – выделяющийся город с исторической, ландшафтной, градостроительной и архитектурной особенностью, имея разнообразную застройку. Генеральный план города отображает функциональные зоны земельных участков, из которых можно сделать вывод, что на севере города преобладает рекреационная зона, на юго-западе – производственная зона, в то время как большую часть территории Санкт-Петербурга занимают общественно-деловые и жилые зоны. Центральная часть города преимущественно наполнен зданиями XIX века, делая пространство исключительно исторической средой. Актуальной проблемой является развитие территорий промышленного плана, которые прилегают к исторической застройке Санкт-Петербурга. Данные территории – основной резерв как для общественно-деловой застройки, так и для сооружений образовательного, культурного, экономического и жилого плана. В центральной части города преобладает плотная застройка, однако большие территории промышленного плана либо продолжают функционировать, либо являются невостребованными.

С помощью генерального плана города был проанализирован исторический район Чекуши в точки зрения функциональных зон, зон производственного назначения, жилых зон, зон общественно-делового и рекреационного назначения, объектов культурного наследия и социальной инфраструктуры, и др. Район наполнен такими объектами, как ТЭЦ-7; ОКН; хозяйственными, производственными и административными корпусами; учебным заведением; и иными зданиями различного функционала.

Таким образом, в данной главе проанализирована и оценена градостроительная среда г. Санкт-Петербурга, а также проведена комплексная аналитика территории и пространственный анализ исторического района Чекуши.

## **Глава 4. Комплексное развитие территории в районе Чекуши г. Санкт-Петербурга**

### ***4.1. Роль комплексного развития территории в районе Чекуши в г. Санкт-Петербург***

Рассматриваемый район Чекуши является исторически важной территорией как для Васильевского острова, так и для города в целом. Комплексное развитие района способно увеличить не только социально-экономические, но экологические показатели, органично вписавшись в морфологию района, так как КРТ включает в себя постройку не только жилых зданий, но и общественно-деловых сооружений с развитой инфраструктурой.

Развитие района подразумевает сохранение объектов культурного наследия на рассматриваемой территории с учетом их реставрации и реконструкции, что увеличивает ценность района с культурно-образовательной точки зрения. Доступ к учреждениям культуры является важным аспектом для социального развития горожан, а исторические объекты сохраняют исторический контекст территории.

КРТ влияет на инвестиционную привлекательность района, опираясь на социально-экономическое развитие и создавая «город в городе» с доступом к различным сферам повседневной жизни горожан. Грамотное проектирование застройки территории способно создать новые рабочие места, снижая безработицу, а новые коммерческие помещения благоприятно влияют на развитие различных брендов и компаний, вовлекая частный капитал в развитие экономики Васильевского острова и города в целом.

Благодаря развивающейся береговой линии около рассматриваемого района и редевелопменту территории бывшего завода в общественное пространство «Севкабель Порт», комплексное развитие территории Чекуш продолжит тенденцию к развитию и модернизации района, тем самым став катализатором для дальнейшей пространственной реформации всего Васильевского острова.

При комплексном развитии важно делать акцент на функциональном разнообразии и адаптивности как всей территории, так и соответствующего жилья для горожан. Грамотная застройка рассматриваемой территории подразумевает непосредственную близость при равномерном распределении жилых зданий с точками торговли, отдыха, досуга, образования, здравоохранения, общественно-деловых объектов и иной инфраструктуры. Более того, пешеходная доступность к каждому объекту жилого, общественно-делового и рекреационного типа формирует городскую среду, в которой не только растет спрос на ежедневные услуги и новые рабочие места, но и сокращает затраченное на ежедневные маятниковые миграции время горожан.

КРТ подразумевает развитие пешеходных зон внутри территории, что увеличивает интенсивность каждодневных потоков как жителей, так и посетителей района, что стимулирует малый бизнес к развитию и размещению своих услуг в данном секторе. Более того, пребывание людей на улице предусматривает социальный контроль и безопасность нахождения на территории, что является актуальной проблемой из-за высокого криминального уровня в промышленных зонах.

Эффективное использование территории района Чекуши подразумевает плотную застройку, что является катализатором для разнообразия функциональных зон, а в дальнейшем и для формирования пассажиропотока, который стимулирует экономическую целесообразность развития маршрутов общественного транспорта.

Таким образом, комплексное развитие территории в районе Чекуши имеет важную роль в создании благоприятной среды для жизни и деятельности людей, а также в развитии Васильевского острова. Развитие туризма также может стать приоритетом для района Чекуши: возможность посетить общественные пространства и территории и принять участие в различных мероприятиях может стать привлекательным для туристов и внести свой вклад в экономику района. Комплексное развитие территории в районе Чекуши в г. Санкт-Петербург важно для улучшения качества жизни населения, создания новых рабочих мест и привлечения туристов.

#### ***4.2. Рекомендации по пространственной структуре района Чекуши г. Санкт-Петербурга***

На данный момент пространственная организация района Чекуши не структурирована, а территория не соответствует современным стандартам качества и жизнестойкости городской среды. При реконструкции и строительстве зданий важно не нарушить целостность исторического облика сложившейся застройки, сделав упор на открытые общественные пространства, улично-дорожную сеть и развитие коммерческих помещений.

Василеостровская ТЭЦ-7, расположенная на рассматриваемой территории, нуждается в модернизации. Перенос станции за пределы границ города невозможен, так как ТЭЦ (теплоэлектроцентраль) обслуживает электрической и тепловой энергией весь Василеостровский район. Несмотря на то, что станция работает на газе (что является относительно «чистым» топливом), для улучшения экологической ситуации рекомендовано поставить новейшее очистительное оборудование, которое эффективно

фильтрует выбросы, так как в процессе работы ТЭЦ выделяются различные вредные вещества и микроэлементы.

Чтобы свести к минимуму выброс от работы станции, стоит сменить основное топливо ТЭЦ на биотопливо. Примером такого решения служит теплоэлектростанция на биотопливе KVV8 в Стокгольме, которое состоит из отходов деревообрабатывающей промышленности. Здание станции вписывается в окружающую застройку и не является промышленной зоной, а всю территорию ТЭЦ окружает озелененное пространство и сохранившиеся при строительстве станции старинные деревья, и эко-тропы ([URL: https://archi.ru/world/76632/tec-kak-chast-goroda](https://archi.ru/world/76632/tec-kak-chast-goroda)). Такой вид топлива значительно улучшает экологическую обстановку в регионе, дав возможность жителям свободно функционировать и вести деятельность без экологических угроз.

Согласно Закону (от 24 декабря 2008 года №820-7), рассматриваемая территория входит в состав единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2), что подразумевает существование на территории кварталов частично сохранившуюся историческую застройку, планировку и межевание, включающих диссонирующие объекты, современную застройку и территории исторических промышленных объектов. Таким образом, максимальная высота уличного фронта до карниза составляет 28 м; высота уличного фронта до конька крыши и внутриквартальной застройки – 33 м. Следовательно, строительство сооружений возможно ориентировочно до 7–8 этажей, в пределах габаритов окружающей застройки.

Рекомендуется внести изменения в Правила землепользования и застройки г. Санкт-Петербург в части границ КРТ, при этом:

- снести производственные, административные корпуса и неупорядоченные хозяйственные зоны диссонирующей застройки;
- отреставрировать и преобразить здания жилых домов и административного назначения, фасады которых находятся в неудовлетворительном состоянии;
- отреставрировать объекты культурного наследия, находящиеся в заброшенном состоянии, и поддерживать охрану данных сооружений;
- благоустроить территорию земельного участка вокруг ТЭЦ, создав рекреационные зоны, а также сменить вид топлива;
- перенести за черту исторического центра города АЗС, так как грамотное размещение заправок – мера безопасности для людей, зданий, сооружений и окружающей среды (СП 156.13130.2014);

- развить зеленые зоны и благоустроенные общественные пространства на всей территории района;
- создать балансирующие между собой функциональные зоны на всей рассматриваемой территории.

Таким образом, исторический район Чекуши нуждается в развитии зеленых зон и благоустройстве общественных пространств. В районе необходимо улучшать состояние парков и скверов, создавать новые зеленые зоны и общественные пространства, такие как площади и улицы с пешеходной зоной. Также, сохранение и реабилитация исторического наследия района, так как он имеет значительный исторический потенциал как одно из старинных предместьев Санкт-Петербурга. Необходимо сохранять и восстанавливать исторические здания и архитектурные ансамбли, а также поддерживать культурно-историческую и экологическую ценность района. Кроме того, район Чекуши нуждается в обновлении инфраструктуры, чтобы обеспечить жителям комфортные условия жизни. К числу важных задач относятся: строительство новых школ и детских садов, улучшение качества дорог, создание новых мест для работы и отдыха. Также, улучшение транспортной сети является одним из ключевых факторов развития района: необходимо улучшить транспортную доступность района через развитие общественного транспорта и городского планирования. Необходимо создавать новые жилые комплексы, улучшать качество существующих жилых зданий, снижать загрязнение окружающей среды и обеспечивать дополнительные услуги и инфраструктуру для жителей.

#### ***4.3. Разработка предложения комплексного развития района Чекуши в г. Санкт-Петербург***

Предложение основывается на Постановлении (от 24 февраля 2022 года N 145).

Предлагается внесение изменений в Правила землепользования и застройки г. Санкт-Петербург в части границ КРТ со следующими основными видами разрешенного использования (ВРИ):

- 2.5. Среднеэтажная жилая застройка;
- 2.6. Многоквартирная жилая застройка (высотная застройка);
- 3.1. Коммунальное обслуживание;
- 3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 3.5. Образование и просвещение;
- 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование;

- 3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование;
- 3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности;
- 3.7. Религиозное использование;
- 3.8. Общественное управление;
- 4.1. Деловое управление;
- 4.6. Общественное питание;
- 5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 5.1.3. Площадки для занятий спортом;
- 5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом;
- 6.8. Связь;
- 7.2.1. Размещение автомобильных дорог;
- 7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров;
- 7.6. Внеуличный транспорт;
- 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования;
- 12.0.1. Улично-дорожная сеть;
- 12.0.2. Благоустройство территории;

Второстепенными ВРИ:

- 2.7. Обслуживание жилой застройки;
- 2.7.1. Хранение автотранспорта;
- 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- 4.3. Рынки;
- 4.4. Магазины;
- 4.5. Банковская и страховая деятельность;
- 4.7. Гостиничное обслуживание;
- 4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность;
- 6.4. Пищевая промышленность;
- 7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования.

Составлены ориентировочные технико-экономические показатели для рассматриваемой территории (Приложение 3) (Постановление от 11 апреля 2017 года N 257; ТСН 30-306-2002 Санкт-Петербург, 2003). Общая площадь рассматриваемого района составляет 40 га, из которых: территория объектов культурного наследия (ОКН) – 2,61 га;

территория ТЭЦ-7 – 8,49 га; территория несомых зданий под реставрацию – 1,66 га; территория под инженерную инфраструктуру – 1 га; территория общего пользования и под улично-дорожную сеть (УДС) – 5,83 га; территория будущей средней общеобразовательной школы (СОШ) – 3,08 га. Таким образом, территория под жилую застройку составляет 17,01 га, из которых: территория дошкольной общеобразовательной организации (ДОО) – 2,09 га; территория поликлиники – 0,3 га; территория для гаражей – 2,04 га; территория гостевых автостоянок – 2,92 га; озелененные территории – 4,25 га.

Концепция предусматривает создание многофункционального жилого комплекса с необходимыми объектами социально инфраструктуры, а также объектами административного, общественно-делового и транспортного значения. В границах территории сформированы элементы планировочной структуры, выделены: зоны застройки жилыми домами; зоны образовательных учреждений; зоны территорий общего пользования; зона общественно-деловой застройки, зоны инженерной инфраструктуры, зона УДС и охранной зоны. Численность планируемого населения на разрабатываемой территории – 9717 человек.

На разрабатываемой территории предусмотрены следующие объекты образования: образовательная школа на 1100 мест, два детских сада по 225 мест каждый. Также предусмотрено размещение детской и взрослой поликлиники на 256 пос. в смену суммарно.

Территория жилого комплекса насыщена различными функциями для формирования КРТ и создания комфортной городской среды проектируемой территории, на которой подразумеваются различные центры притяжения для жителей и гостей микрорайона: событийные площадки, многофункциональные игровые комплексы для детей, универсальные спортивные площадки, а также места для спокойного времяпрепровождения.

На территории предусмотрен непрерывный пешеходный маршрут, образующий связь от остановочного комплекса, далее соединяет все объекты образования (без пересечения с транспортом), основные функциональные точки притяжения района, а также жилые кварталы. По периметру комплекса предусмотрено кольцевое вело-пешеходное движение, а также объекты инфраструктуры в виде парковок и пунктов проката мобильного оборудования. На участках пересечения пешеходных коммуникаций и проездов обустраиваются пешеходные переходы в соответствии с требованиями к организации дорожного движения.

Территория дворов закрыта для движения автомобильного транспорта, доступ осуществляется только для жителей комплекса, а также для въезда спец. техники. Загрузка

в коммерческие помещения и жилые помещения осуществляется с наружного контура здания. Таким образом из каждого дворового пространства осуществлена непрерывная связь (без пересечения с транспортом) до объектов образования. Территория дворов насыщена детскими площадками различных возрастных категорий - спортивными площадками, площадками для отдыха взрослого населения, площадки для выгула собак.

Территория объекта ТЭЦ, концепцией, выделена в территорию общего пользования (не считая здания станции).

Также, приложение №2 включает в себя перечень объектов капитального строительства (ОКС), расположенных в границах рассматриваемой территории.

## Выводы по 4 главе

Район Чекуши нуждается в своем развитии с точки зрения увеличения как социально-экономических, так и экологических и иных показателей, при этом сохранив исторически сложившуюся морфологию застройки. Комплексное развитие позволит повысить инвестиционную составляющую территории при грамотном проектировании района, а развивающаяся береговая линия пространства «Севкабель Порт» является опорной точкой для модернизации всего района. Разнообразие функциональных зон, активный пассажиропоток, благоприятная среда и рациональная инфраструктура формируют экономическую целесообразность. КРТ в районе Чекуши в г. Санкт-Петербург важно для улучшения качества жизни населения, создания новых рабочих мест и привлечения туристов.

Различные сооружения и здания, расположенные в пределах границ района, нуждаются в модернизации или полной ликвидации с изменением функционального значения. Приведенные рекомендации по пространственной структуре способны повысить социально-экономический фактор всего Васильевского острова, создав новые точки притяжения как для жителей, так и для гостей района. Устойчивое развитие района включает в себя развитие рекреационных зон и транспортных сетей, благоустройство общественных пространств, сохранение исторического наследия зданий, создание комфортных условий жизнедеятельности, постройка социальных и коммерческих объектов.

Представленные ориентировочные технико-экономические показатели и концепция будущей застройки предусматривает создание многофункционального жилого комплекса с необходимыми объектами социально инфраструктуры с объектами административного, общественно-делового и транспортного значения.

Таким образом, глава описывает роль КРТ для района Чекуши. Также представлены различные рекомендации по пространственной структуре рассматриваемой территории и описана концепция предложения КРТ.

## Заключение

Комплексное развитие территории – функциональный метод для реабилитации не востребуемых территорий, требующих модернизации и редевелопмента. Обеспечение таких зон многофункциональной и жилой застройкой способно обеспечить территорию высоким качеством жизни на длительный срок. Наличие комфортного жилья, разнообразных коммерческих точек, объектов образования и здравоохранения является опорой для создания благополучной жизни горожан с учетом принципов устойчивого развития территорий в городе. Функциональное зонирование, связность, комфорт, безопасность и соответствие потребностей граждан – основа для КРТ.

Описанные модели проектов КРТ представлены в виде малоэтажной, среднеэтажной и центральной, максимально подстраиваясь под окружающую застройку и городскую морфологию, отвечая условиям жизнедеятельности в плане маятниковых миграций, мест приложения труда, ежедневного потребления, жилья, отдыха и досуговой жизни. От реализации проекта КРТ выгоду получает как житель и застройщик, так и город в целом. Если застройщик получает прибыль, то горожане – улучшенные жилищные условия и комфортную среду, в то время как город имеет дополнительные доходы в виде налога от проекта, недвижимости и коммерческих объектов и повышенное качество жизни района с увеличением конкурентоспособности города.

Возможные проблемы реализации территориального комплексного развития вероятно избежать на ранних этапах проектирования проектов, снизив такие риски, как экономическая неэффективности и финансовые затраты, необоснованность реформации территории и отсутствие общественных дискуссий. Однако не существует единой концепции развития территорий, попавших под комплексное развитие, что может привести к разногласиям с экономической, социальной и пространственной точки зрения в разных городах. Создание подобной мобильной концепции возможно станет катализатором для увеличения реализации проектов КРТ.

Представленная на основе градостроительного и пространственного анализа концепция КРТ для района Чекуши учитывает контекст исторической застройки, принимая во внимание определённые ограничения. Просчитанные ориентировочные технико-экономические показатели стали основой для разработки предложения КРТ рассматриваемой территории.

Таким образом, цель данного диссертационного исследования достигнута: выявлены характерные и наиболее эффективные типы моделей КРТ, одна из которых была применена на территории Чекуши в Санкт-Петербурге.

В соответствии с поставленной целью были выполнены следующие задачи:

1. Исследованы феномен, мировой опыт и особенности комплексного развития территории в устойчивом развитии города;
2. Изучены модели комплексного развития территории в пространственной структуре крупнейших городов России;
3. Определены типичные модели КРТ реализации в крупнейших городах России;
4. Выявлены проблемы реализации в крупнейших городах России;
5. Обоснована необходимость применения эффективной модели КРТ для района Чекуши в Санкт-Петербурге;
6. Предложены рекомендации по пространственной структуре района Чекуши;
7. Разработаны предложения по застройке района Чекуши в сфере комплексного развития территории.

## Список литературы:

1. Aspern - Die Seestadt Wiens. Master Plan + The basis for a Smart City is detailed yet flexible planning // [Электронный ресурс]. URL: [https://www.aspern-seestadt.at/en/business\\_hub/planning\\_reality/master\\_plan](https://www.aspern-seestadt.at/en/business_hub/planning_reality/master_plan)
2. European Commission // EU Cohesion policy: 2021-2027. 2022.
3. J. Thomas Black. Model Solutions to Revitalize Urban Industrial Areas // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.lincolnst.edu/publications/articles/modelsolutions-revitalize-urban-industrial-areas>
4. Pandas Anastasiia. Redevelopment of industrial zones as a tool of city development // Chapter «Economic sciences». P. 233-251.
5. The Informal Ministerial Meeting on Urban Matters. The New Leipzig Charter // The transformation power of cities for the common good. 2020.
6. Администрация Санкт-Петербурга. Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 // СПС КонсультантПлюс
7. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Божией Матери Милующей» по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой просп. Васильевского острова, 100, от 05.02.2021 г. // СПС КонсультантПлюс
8. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Особняк», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 27, корпус 1, лит. А, от 20.02.2019 г. // СПС КонсультантПлюс
9. Аналитическая компания "Платформа". Градостроительная ситуация в Санкт-Петербурге и запрос населения на развитие городской среды // В партнерстве с университетом ИТМО.
10. Ануфриев А. А. Городское планирование как система организации устойчивого развития городов // Молодой ученый. 2016. № 11 (115). С. 260–264.
11. Ведомости. КРТ – это в первую очередь социальный инструмент. 2023 // [Электронный ресурс]. URL: [https://www.vedomosti.ru/press\\_releases/2023/02/27/anton-glushkov-krt--eto-v-pervuyu-ochered-sotsialnii-instrument](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2023/02/27/anton-glushkov-krt--eto-v-pervuyu-ochered-sotsialnii-instrument)

12. Генеральный план. Градостроительный портал Санкт-Петербурга // [Электронный ресурс]. URL: <https://portal.kgainfo.spb.ru/Genplan/>
13. Генеральный план. Градостроительный портал Санкт-Петербурга // [Электронный ресурс]. URL: <https://portal.kgainfo.spb.ru/Genplan/>
14. Голованов Е. Б., Киселева К. В. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий // Вестник СПбГУ. Серия "Экономика и менеджмент", 2013. VII(3).
15. Голованов Е.Б., В.А. Киселева В.А. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий // Вестник ЮУрГУ. Серия «Экономика и менеджмент». 2013. Т. 7, № 3. С.12-16.
16. Город будущего от Google (ну почти) // [Электронный ресурс]. URL: <https://varlamov.ru/3503069.html>
17. ГОСТЫ, СНИПЫ, ГОСТ Р, САНПИН. СанПиН (Санитарные правила и нормы). // [Электронный ресурс]. URL: <https://web.archive.org/web/20120211020611/http://gostandsnip.ru/sanpiny.html>
18. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.12.2022). Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе // СПС КонсультантПлюс
19. Грахов В.П., Мохначев С.А., Манохин П.Е., Виноградов Д.С. Основные тенденции современных проектов реновации промышленных зон // Фундаментальные исследования. 2016. – № 12–2. – С. 400–404.
20. Дагданова И.Б. Исторический центр как ресурс развития крупного города // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. №1 (2). С. 100–110. 2012.
21. Департамент городского имущества города Москвы. Проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Москвы № 125, ограниченной Ленинградским проспектом, 1-м Боткинским проездом, ул. Бориса Петровского и ул. Маршала Шапошникова // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.mos.ru/dgi/documents/archive-i-proekty-reshenii-o-kompleksnom-razviii-territorii-nezhiloi-zastroiki/proekty-reshenii-o-kompleksnom-razviii-territorii-nezhiloi-zastroiki/view/277925220/>
22. Департамент городского имущества города Москвы. Проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Москвы № 27, расположенной в производственной зоне № 26 «Южный порт» // [Электронный ресурс]. URL:

<https://www.mos.ru/upload/documents/files/8916/ProektresheniyaokompleksnomrazvitiiterritorijeloizastroikigorodaMoskvi27raspolojennoivproizvodstvennoizone26Ujnniport.pdf>

23. ДОМ.РФ. Книга 1. Свод принципов комплексного развития городских территорий.
24. ДОМ.РФ. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий.
25. ДОМ.РФ. Стандарт комплексного развития территорий // [Электронный ресурс].  
URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=le8bquudir523937529>
26. ДОМ.РФ. Стандарт комплексного развития территорий // [Электронный ресурс].  
URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=le8bquudir523937529>
27. Закон Санкт-Петербурга о генеральном плане Санкт-Петербурга № 763–161 от 19.12.2018 // СПС КонсультантПлюс
28. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.04.2023). Статья 95. Земли особо охраняемых природных территорий // СПС КонсультантПлюс
29. Как строили финны 15 лет назад (мы так не умеем) // [Электронный ресурс]. URL: <https://varlamov.ru/2513012.html>
30. Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы. Редевелопмент промзон // [Электронный ресурс]. URL: <https://stroi.mos.ru/renovaciya-promzon>
31. Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы. Промзона «ЗИЛ» (ЮАО, Нагатино-Садовники) // [Электронный ресурс]. URL: <https://stroi.mos.ru/construction/2213>
32. Макара С.В. Пространственный анализ: развитие концепции и возможностей применения // Экономика и управление народным хозяйством. С. 61–71.
33. Мингалева Ж.А., Оборин М.С. Формирование методологии исследования устойчивого развития территории // Вестник московского университета. №3. 2017.
34. Минстрой России. Комплексное развитие территорий // [Электронный ресурс].  
URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy/>
35. Минстрой России. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года // СПС КонсультантПлюс
36. Новая архитектура Норвегии: «Город у фьорда». (21 Декабрь 2021 г.) // [Электронный ресурс]. URL: <https://vc.ru/u/999313-igor-zyuzko/337163-novaya-arhitektura-norvegii-gorod-u-forda>

37. Официальный сайт Мэра Москвы. Проекты решений о комплексном развитии территорий нежилой застройки // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.mos.ru/dipp/documents/proekty-reshenii-o-kompleksnom-razvitiiterritorii-nezhiloi-zastroiki/>
38. Постановление Правительства РФ от 05.05.2007 N 265 "Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства" // СПС КонсультантПлюс
39. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 N 257 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга» // СПС КонсультантПлюс
40. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24 февраля 2022 года N 145 «О комплексном развитии территории нежилой застройки и незастроенных территорий в Санкт-Петербурге» // СПС КонсультантПлюс
41. Правительство Санкт-Петербурга. Комитет по градостроительству и архитектуре. Генеральный план Санкт-Петербурга направлен на обеспечение устойчивого развития города и повышение качества городской среды // [Электронный ресурс]. URL: <https://kgainfo.spb.ru/34923/>
42. Приказ МЧС России от 05.05.2014 N 221 "Об утверждении свода правил "Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности" // СПС КонсультантПлюс
43. Приказ федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // СПС КонсультантПлюс
44. Приложение 2 к Закону Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» от 24.12.2008 N 820-7. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга // СПС КонсультантПлюс

45. Распоряжение Правительства РФ от 13.02.2019 N 207-Р «Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года» // СПС КонсультантПлюс
46. Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга №345-р от 05.07.2017 «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Особняк, фабрика и богадельня "Торгового дома Брусницыных" (комплекс зданий с территорией, оградой)"» // СПС КонсультантПлюс
47. РБК. "Адмиралтейские верфи" и Балтзавод переедут на новые площадки к 2024 г. // [Электронный ресурс]. URL: [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/freenews/5592a9409a794719538d07dd](https://www.rbc.ru/spb_sz/freenews/5592a9409a794719538d07dd).
48. РБК. «Севкабель Порт» анонсировал проект набережных за 10 млрд рублей. 2021 // [Электронный ресурс]. URL: [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/15/04/2021/607870b89a7947f9a299de34](https://www.rbc.ru/spb_sz/15/04/2021/607870b89a7947f9a299de34).
49. РБК. Новый Генплан Петербурга: почему это важно и что ждёт город // [Электронный ресурс]. URL: [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/13/08/2022/62f74fa19a794717f9164178](https://www.rbc.ru/spb_sz/13/08/2022/62f74fa19a794717f9164178)
50. Реновация портовых территорий. FJORDBYEN – Реновация портовых и промышленных территорий в Осло // [Электронный ресурс]. URL: <https://khalinsite.wordpress.com>
51. Санкт-Петербургские ведомости. Трап к банкротству. Какой будет судьба Морского вокзала? // [Электронный ресурс]. URL: [https://spbvedomosti.ru/news/gorod/trap\\_k\\_bankrotstvu/](https://spbvedomosti.ru/news/gorod/trap_k_bankrotstvu/).
52. Севкабель порт. История // [Электронный ресурс]. URL: <https://sevcableport.ru/ru/about/port>
53. Система нормативных документов в строительстве. Территориальные строительные нормы. Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга // ТСН 30-306-2002 Санкт-Петербург. 2003.
54. СНиП 2.08.01-89. Жилые здания // Госстрой СССР. – М.: ЦИТП Госстроя СССР, 1990.
55. Сочалин О. Самый масштабный реновационный проект в Европе. Лондонские промышленные газохранилища превратились в элитное жилье // [Электронный ресурс]. URL: [https://www.architime.ru/news/jonathan\\_tuckey\\_design/kings\\_cross\\_gasholders.htm#1.jpg](https://www.architime.ru/news/jonathan_tuckey_design/kings_cross_gasholders.htm#1.jpg)

56. СП 156.13130.2014 «Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности» // СПС КонсультантПлюс
57. Стерник С. Г. Комплексное развитие территорий и экономика регионов // Проблемы прогнозирования. 2023. №2.
58. Стерник С.Г. комплексное развитие территорий и экономика регионов // Проблемы прогнозирования. № 2. 2023.
59. Стратегический консалтинг и пространственное развитие STRELKA KB // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.strelka-kb.com/?ysclid=le8bxn0n0700352913>
60. ТАСС. Комплексное развитие территорий: как будет работать новый механизм расселения старых домов // [Электронный ресурс]. URL: <https://tass.ru/obschestvo/10514293>
61. Указ Президента Российской Федерации от 21.07.2020 N 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» // [Электронный ресурс]. URL: <http://government.ru/docs/all/128943/>
62. Указ Президента РФ от 07.09.2018 N 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» // СПС КонсультантПлюс
63. Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Население // [Электронный ресурс]. URL: <https://petrostat.gks.ru/folder/27595>
64. Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rospotrebnadzor.ru/#region14>
65. Федеральный закон "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 // СПС КонсультантПлюс
66. Федеральный закон от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.12.2022) "Градостроительный кодекс Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс
67. Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ "Градостроительный кодекс Российской Федерации". Глава 10. Комплексное развитие территории. Статьи 64–70 // СПС КонсультантПлюс
68. Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий" (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс

69. Фонд "Институт экономики города". Лучшие практики комплексного развития территорий жилой застройки в российских городах // Москва. 2022.
70. Фонд «Институт экономики города». Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов комплексного развития территорий жилой застройки. 2022.
71. Фонд «Институт экономики города». Мониторинг практики реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки в российских городах. 2023 // [Электронный ресурс]. URL: [https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/analiz\\_reshenii\\_o\\_krt\\_aktualizaciy\\_a.pdf](https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/analiz_reshenii_o_krt_aktualizaciy_a.pdf)
72. Фонд «Экономики города». Подготовка проектов договоров и аукционной документации для комплексного развития территорий. 2022.
73. Фролова Н. ТЭЦ как часть города // [Электронный ресурс]. URL: <https://archi.ru/world/76632/tec-kak-chast-goroda>
74. Цитман Т.О., Богатырева А.В. Реновация промышленной территории в структуре городской среды // Инженерно-строительный вестник Прикаспия: научно-технический журнал / Астраханский инженерно-строительный институт. Астрахань: ГАОУ АО ВПО «АИСИ», 2015. №4 (14). С.29-35.
75. Юркевич В. М. Выявление типов жилой среды мегаполиса с точки зрения соответствия принципам устойчивого развития (на примере Санкт-Петербурга) // «Инновации и инвестиции». №5. 2021.

Отобранные территории с функциональной зоной «П» - производственная зона						
№	Район	Ориентировочный адрес	Площадь, га	Деятельность, осуществляемая на территории	ОКН на территории	Входит ли в состав ООПТ
1	Адмиралтейский	ул. Лифляндская	4,62	Различные действующие производственные и административные корпуса, кондитерская фабрика, швейный цех и иные сооружения	Комплекс построек Чернореченской бумагопрядильной мануфактуры Л. Е. Кенига	Нет
2		ул. Степана Разина	5,5	Как жилые здания, так и производственные, административные и коммерческие корпуса	Комплекс зданий и сооружений Калининского пивоваренного завода; Дом купца Скрябина Калининского пивоваренного завода; Жилой дом; Производственный корпус и бондарная мастерская Калининского пивоваренного завода	Нет
3		ул. Курляндская	11,14	Производственные корпуса, административные здания и коммерческие сооружения	Главное производственное здание и проходная контора Российской бумагопрядильной мануфактуры; Особняк В.Ф. Друри (со службами, садом, кирпичной оградой); Здание бродильного цеха Калининского пивоваренного завода; Солодовня Калининского пивоваренного завода	Нет
4		наб. Обводного канала	7,87	Государственный научно-исследовательский химико-аналитический институт, производственные корпуса и административные здания	Нет	Нет
5		Рижский проспект	12,34	Крупный действующий производственный цех, Адмиралтейские верфи	Фонтанки р. наб. - по обоим берегам р. Фонтанки, от Дворцовой наб. и Кутузова наб. до Подзорного канала и р. Большой Невы у взморья	Нет

6		ул. Лоцманская	40	Действующий судостроительный завод	Комплекс построек Адмиралтейского судостроительного завода	Нет
7		наб. Фонтанки	6	Действующая Ленинградская бумажная фабрика Гознака. Лабораторный комплекс и водоочистительная станция. Российский государственный гидрометеорологический университет.	Экспедиция заготовления государственных бумаг	Да
8		ул. Дровяная	0,23	Административное здание	Нет	Нет
9	Центральный	ул. Социалистическая	1,73	Апарт-отель Ye`s Marata	Нет	Нет
10		ул. Правды, 15	0,42	Действующее государственное предприятие "Типография №12 им. М. И. Лоханкова"	Синодальная типография	Да
11		ул. Атаманская	10,49	Научно-производственное объединение по исследованию и проектированию энергетического оборудования им. И. И. Ползунова. Различные производственные, административные здания и иные сооружения	Центральная электростанция городского трамвая с водокачальной; Комплекс зданий Пересыльной тюрьмы; Комплекс зданий Дамского попечительного о тюрмах комитета	Нет
12		ул. Херсонская	3,16	Действующий хлебозавод "Каравай"	Хлебозавод им. 10-летия Октября (им. Бадаева)	Нет
13		ул. Моисеенко	9,35	Различные сооружения и здания коммерческого, административного, производственного плана.	Дом с примыкающими флигелями Нижегородского торгового дома Башкирова Е. с сыновьями; Казенный винный завод Министерства финансов; Жилой дом; Дом Короваевой; Дом Потираловской (Истоминных)	Нет
14		ул. Новгородская	4,38	Строящееся административное здание, бизнес-центр и иные административные здания и хозяйственные корпуса	Комплекс зданий альбомной фабрики С.С. Бехли	Нет
15		ул. Чайковского	0,5	Действующий хлебозавод "Арнаут"	Нет	Да

16		Петропавловская Крепость	1,62	Санкт-Петербургский монетный двор Гознака	Петропавловская крепость	Да
17		ул. Чапаева	3,78	Научно-исследовательские институты и научные учреждения; хозяйственные корпуса	Нет	Нет
18		ул. Кронверкская	0,69	Различные офисные здания, типография, частная школа	Дом Ф.Ю. Кана	Нет
19		наб. реки Карповки	3,53	Концертный зал А2. Территория общественного пространства "Ленполиграфмаш"	Дом Каменноостровского товарищества для устройства постоянных квартир	Нет
20		ул. Академика Павлова	2,17	Научно-исследовательский институт "Вектор". Торгово-производственные компании и заводы	Нет	Да
21	Петроградский	ул. Профессора Попова	4,25	Научно-исследовательский проектно-конструкторский и технологический аккумуляторный институт, а также иные административные здания, склады и производственные корпуса	Нет	Нет
22		Петровский просп.	3,3	Морской судостроительный завод "Алмаз"	Нет	Нет
23		ул. Пионерская	2,38	Научно-технический центр, завод радиоэлектронных приборов, а также иные производственные корпуса	Нет	Нет
24		ул. Красного Курсанта	0,77	Организации, деятельность которых направлена на полиграфические услуги и фрезерную резку	Нет	Нет
25		ул. Куйбышева	0,29	Действующий хлебный завод "Арнаут"	Нет	Нет
26		Левашовский просп.	6,9	Производственные корпуса, НИИ "БРИЗ", футбольный центр, а также различные административные здания коммерческого плана	Нет	Нет
27		Малый проспект П.С.	0,82	Территория под снос для новой застройки	Нет	Нет
28	Василеостровский	ул. Уральская	5,74	Идет процесс реконструкции ансамбля завода им. Калинина	Санкт-Петербургский трубочный завод	Нет

29	4-5-я линия В.О.	1,41	Завод имени Козицкого. А также клиника по реабилитации, научно-исследовательский институт, учебные центры и иные коммерческие и бытовые организации	Нет	Да
30	пер. Декабристов	9,7	Различные сооружения и здания коммерческого, административного, производственного плана	Комплекс построек Кожевенного завода Товарищества "И.А. Осипов и Ко"	Нет
31	Малый проспект В.О.	2,92	Здания с организациями коммерческого и обслуживающего плана, автосервисы	Нет	Нет
32	Шкиперский проток	9,21	Авиационное и аэродромное оборудование (НИИ), а также иные административные здания, склады и производственные корпуса	Нет	Нет
33	Кожевенная линия	11,64	Государственный университет морского и речного флота имени адмирала С. О. Макарова, а также иные административные здания, склады и производственные корпуса	Особняк, фабрика и богадельня "Торгового дома Брусницыных"; Здание сиропного завода Винного городка (Владимирского кожевенного завода)	Нет
34	Косая линия	6,7	Действующий судоремонтмашиностроительный Балтийский завод	Комплекс сооружений Балтийского судостроительного и механического завода	Нет
35	ул. Детская	6,44	Административные здания, склады и производственные корпуса, относящиеся к Балтийскому заводу	Нет	Нет
36	23-я линия В.О.	6,7	Предприятие гидроабразивной резки и металлообработки, а также иные производственные предприятия, административные здания и сооружения	Комплекс сооружений Электромеханического завода "Сименс-Шуккерт"; Здание Главной Геофизической обсерватории при Горном институте; Здание Василеостровской трансформаторной подстанции городского трамвая	Нет

Приложение 2.

**Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории комплексного развития, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции**

№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	ВРИ	Кадастровая стоимость, руб.	Форма собственности	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Площадь объектов капитального строительства, кв. м	Сведения о сносе/реконструкции объектов капитального строительства	Фактическое использование
1	78:06:0002114:15	Кожевенная линия, дом 43, литера А	1 136	Для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)	14 002 228,19	-				АЗС №78098 "Лукойл"
2	78:06:0002114:26	Кожевенная линия, дом 41, литера А	4 092	для размещения объектов науки	24 545 214,65	-				Государственный научно-исследовательский навигационно-гидрографический институт
3	78:06:0002114:3737	пр-кт. Большой В.О., уч. 94	7 058	Религиозное использование	25 820 415,5	Собственность публично-правовых образований				Храм иконы Божьей Матери Милующей
4	78:06:0002114:36	Большой проспект В.О., участок 59, (на месте дома 98, литера А)	6 601	для размещения промышленных объектов	128 822 218,16	-				Продажа легковых автомобилей
5	78:06:0002114:3716	Большой проспект В.О., дом 94, литера Б	514	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	21 694 381,09	-				Жилой дом
6	78:06:0002114:33	Большой проспект В.О., дом 94, корпус 2, литера А	554	Для размещения объектов специального назначения	3 081 127,67	Частная собственность				Двор жилого дома

7	78:06:0002114:3731	Большой проспект В.О., участок 85, (юго-восточнее дома 96, литера В)	54	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб	135 866,91	-				Контейнер для мусора
8	78:06:0002114:3713	Большой проспект В.О., участок 70, (дом 96, гараж №3, литера Г3)	24	для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	164 684	-				Сооружение
9	78:06:0002114:4046	Большой проспект В.О., земельный участок 96к	84	хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг и т.д.	1 535 365,55	Частная собственность				Центр автозапчастей для иномарок
10	78:06:0002114:3722	Большой проспект В.О., участок 64, (дом 96, гараж №20, литера Г1)	23	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	158 471,7	-				Гараж
11	78:06:0002114:3714	Большой проспект В.О., участок 73, (дом 96, гараж №7, литера Г6)	22	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	150 487,96	-				Гараж
12	78:06:0002114:3715	Большой проспект В.О., участок 73, (дом 96, гараж №7, литера Г6)	22	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	149 976,51	-				Гараж
13	78:06:0002114:12	Детская улица, дом 12, литера В	6 762	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	20 435 911,51	-				Административные здания
14	78:06:0002114:3734	пр-кт. Большой В.О., д. 92, литера Г	369	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	14 572 528,96	Частная собственность	78:06:0002114:3042	527,9	Снос/реконструкция	Административное здание
15	78:06:0002114:3735	пр-кт. Большой В.О., д. 92, литера Г1	512	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	23 127 071,54	Частная собственность	78:06:0002114:3732	460	Снос/реконструкция	Административное здание

16	78:06:0002114:27	Большой проспект В.О., дом 90, корпус 2, литера 3	147	для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов	820 147,06	Частная собственность	78:06:0002114:3014	305,3	Снос/реконструкция	Административное здание
17	78:06:0002114:2	Большой проспект В.О., дом 90, литера А	2 525	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	83 102 559,12	-				Жилой дом
18	78:06:0002114:25	Детская улица, дом 14, литера А	4 357	Для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения	20 295 826,2	-	78:06:0002114:3066	75,5	Снос/реконструкция	Противотуберкулезный диспансер №2
19	78:06:0002114:9	Детская улица, дом 10, литера Г	2 864	для размещения промышленных объектов	22 626 277,91	-	78:06:0002114:3064	468,7	Снос/реконструкция	Административные здания
							78:06:0002114:3053	135,2	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3065	414,9	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3080	19,9	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3076	1 159	Снос/реконструкция	
20	78:06:0002114:4	Кожевенная линия, дом 33	84 942	для размещения объектов коммунального хозяйства	132 619 859,66	-	78:06:0002114:3182	1 791,3	Снос/реконструкция	Василеостровская ТЭЦ
							78:06:0002114:3183	11	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3176	1 002,1	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3181	219,8	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3180	307,9	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3179	307,1	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3181	219,8	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3184	125,3	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3185	54,2	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3174	54 907,3	Снос/реконструкция	
78:06:0002114:3175	281	Снос/реконструкция								

							78:06:0002114:3037	1 170,2	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3191	173,4	Снос/реконструкция	
							78:06:0002114:3188	53,4	Снос/реконструкция	
21	78:06:0002114:3	Детская улица, дом 6, литера А	12 746	Для размещения финансово-кредитных объектов	179 992 955,1	Собственность публично-правовых образований				Филиал объединения Росинкас
22	78:06:0002114:35	Кожевенная линия, дом 29, корпус 8, литера Л	6 410	для размещения объектов коммунального хозяйства	14 392 201,85	-				Производственные корпуса
23	78:06:0002114:3002	Кожевенная линия, участок 3, (у дома 33, литера А)	591	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	4 092 527,31	-				Пост охраны
24	78:06:0002114:3721	Кожевенная линия, участок 4, (у дома 29, корпус 3, литера Т)	9 874	для размещения складских объектов	28 526 392,81	-				Производственные корпуса
25	78:06:0002114:4049	Кожевенная линия, земельный участок 29б	6 697	для размещения складских объектов	19 946 053,48	-				Производственные корпуса
26	78:06:0002114:29	Кожевенная линия, дом 27, корпус 1, литера А	5 449	Для размещения объектов коммерческой деятельности	77 223 399,1	-				Административные здания
27	78:06:0002114:34	Кожевенная линия, дом 27, корпус 5, литера Б	486	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	3 120 168,26	-				Гараж
28	78:06:0002114:4048	Кожевенная линия, земельный участок 27к	3 177	для размещения складских объектов	10 432 342,22	-				Сквер
29	78:06:0002114:3728	Кожевенная линия, дом 29, корпус 4, литера Г1	1 229	Для размещения промышленных объектов	8 048 653,28	Частная собственность				Производственные корпуса
30	78:06:0002114:3738	Кожевенная линия, участок 7	2 671	для размещения промышленных объектов	8 543 450,72	Частная собственность				Производственные корпуса
31	78:06:0002114:3730	Кожевенная линия, дом 27, корпус 6, литера Д	8 228	Для размещения промышленных объектов	48 974 752,61	Частная собственность				Производственные корпуса

32	78:06:0002114:3720	Кожевенная линия, дом 29, корпус 3, литера Т	9 275	для размещения складских объектов	26 521 465,53	Частная собственность	78:06:0002114:4047	1 499,2	Снос/реконструкция	Производственные корпуса
33	78:06:0002114:38	Кожевенная линия, дом 27, корпус 7, литера С	2 833	для размещения промышленных объектов	8 028 054,26	-				Административное здание
34	78:06:0002114:3718	Кожевенная линия, дом 29, корпус 7, литера Р	15 827	Для размещения промышленных объектов	37 699 022,94	-	78:06:0002114:3717	1 408,9	Снос/реконструкция	Производственные корпуса
35	78:06:0002114:1	Косая линия, дом 15б	7 988	для размещения промышленных объектов	21 575 231,74	-				Административные здания
36	78:06:0002114:3719	Кожевенная линия, дом 27, корпус 9, литера И	107	Для размещения промышленных объектов	191 724,11	-				Сооружение
37	78:06:0002114:11	Кожевенная линия, дом 29, корпус 12, литера З	2 002	для размещения промышленных объектов	6 486 876,8	-				Административное здание
38	78:06:0002114:20	Косая линия, дом 15в, литера А	4 365	для размещения промышленных объектов	12 367 931,99	Частная собственность	78:06:0002114:3712	2 811,4	Снос/реконструкция	Административные здания
39	78:06:0002114:24	Кожевенная линия, дом 29, корпус 15, литера Р (участок 2)	1 308	для размещения промышленных объектов	4 314 299,09	Частная собственность				Производственные корпуса
40	78:06:0002114:28	Кожевенная линия, дом 29, корпус 14, литера Ж	1 344	для размещения промышленных объектов	4 415 605,42	Частная собственность				Производственные корпуса
41	78:06:0002114:23	Кожевенная линия, дом 29, корпус 15, литера Р (участок 1)	2 405	для размещения складских объектов	7 912 659,24	-				Автосервис
42	78:06:0002114:14	Детская улица, дом 4	6 403	для размещения объектов транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок)	10 238 397	-				Автостоянка (заброшенные трамвайные пути)
43	78:06:0002114:5	Косая линия, дом 15а, литера А	11 767	Для размещения объектов образования	51 009 263,69	-				ГУМРФ им. Адмирала С.О. Макарова

Ориентировочные технико-экономические показатели				
Район Чекуши				
Наименование		Ед. изм.	Показатель	Примечание
Территория участка, в том числе:		га	39,68	
Территория инженерной инфраструктуры		га	1,00	
Территория ОКН		га	2,61	
Территория ТЭЦ-7		га	8,49	
Территория УДС и общего пользования	6	га	5,83	6 кв.м на 1 жителя
Территория СОШ	28	га	3,08	28 кв.м/место
Территория несомых зданий под реставрацию		га	1,66	
<b>Территория группы жилой застройки, в том числе</b>		<b>га</b>	<b>17,01</b>	
Территория ДОО	38	га	2,09	38 кв.м/место
Территория поликлиники		га	0,3	не менее 0,3 га на объект
Территория гаражей	20	га	8,162	20 кв.м на м/место
<b>Территория под жилую застройку, в том числе:</b>				
- озеленение придомовой территории	0,25	га	4,2514	25% от площади территории микрорайона
- гостевые автостоянки	25	га	2,9152	25 кв.м на 1 м/м
<b>Плотность на участках жилой застройки</b>		<b>кв.м/га</b>	<b>20000</b>	
<b>Процент застройки участков жилой застройки</b>		<b>%</b>	<b>29</b>	
<b>ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА</b>				
<b>Суммарная поэтажная площадь жилой застройки</b>		<b>кв.м</b>	<b>340112</b>	

Суммарная поэтажная площадь паркинга		кв.м	171402	42 кв.м на 1 м/м
Площадь застройки жилья		кв.м	48587,4	
Общая площадь, в том числе:		кв.м	460363	
- наземная часть		кв.м	262372,1	коэфф перехода от СПП ГНС 0,9
- помещения 1-ого нежилого этажа		кв.м	43728,7	коэфф перехода от СПП ГНС 0,9
- подземный паркинг		кв.м	154261,8	коэфф перехода от СПП ГНС 0,9
<b>Общая площадь квартир</b>		<b>кв.м</b>	<b>204067,2</b>	<b>коэфф перехода от СПП ГНС 0,7</b>
Этажность жилой застройки		эт.	7	
Население	30	чел.	9717	30 кв.м на 1 чел.
<b>СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Потребность в местах СОШ	120	мест	1166	120 мест на 1000 жителей (по РНГП)
Потребность в местах ДОО	61	мест	593	61 место на 1000 жителей (по РНГП)
Размещается мест в СОШ		мест	1100	
Размещается мест в ДОО		мест	550	
Потребность в поликлинике	26,33	пос. в смену	256	26,33 пос. на 1000 жителей (по РНГП)
Требуется мест приложения труда	0,5	чел.	4859	50% от численности населения
<b>ПАРКОВКА</b>				
Потребность в машиноместах для жилой застройки:		м/мест	5247	
- постоянного хранения	420	м/мест	4081	420 м/мест на 1000 жителей (по РНГП)
- временного хранения	30	м/мест	292	30 м/мест на 1000 жителей
- при нежилых этажах	50	м/мест	875	1 м/м на 50 кв.м