

С.И. Лёвкин рассказал журналу «Столичный стиль» о высоком градостроительном потенциале промышленных территорий

03.11.2015

Несколько лет назад в рамках приоритетов городского развития, обозначенных Мэром Москвы С.С.Собяниным, началась активная реорганизация территорий неэффективно используемых промзон, участков с давно остановленным производством. О градостроительном потенциале промышленных территорий и достижениях в их освоении за последние пять лет рассказал журналу «Столичный стиль» руководитель Департамента градостроительной политики города Москвы [Сергей Лёвкин](#).

Сергей Иванович, какими причинами была вызвана необходимость реорганизации промышленных зон Москвы?

Ни для кого не секрет, что свободных земельных участков в границах «старой» Москвы с каждым годом становится все меньше, и единственной перспективой для градостроительного развития столицы являются в первую очередь неэффективно используемые промышленные территории города.

В настоящее время производственные зоны приобретают особый интерес для города как ресурс для жилого, общественно-делового и производственного строительства, рекреации и реабилитации природного комплекса.

В Москве в течение второй половины XX века исторически сложились 83 производственные зоны, в границах которых располагались различные предприятия, в том числе предприятия тяжелой промышленности.

Общая площадь всех производственно-коммунальных территорий в границах старой Москвы составляет 18,8 тыс. га, что равноценно 17% от всей занимаемой городом площади.

В силу объективных экономических причин многие неэффективные или неэкологичные предприятия в городе прекратили свою деятельность, а части некоторых производственных территорий перестали использоваться по прямому назначению.

Для воссоздания комфортной и безопасной городской среды в городе началась разработка проектов планировки, предназначенных для комплексной реорганизации таких территорий, обеспечивающей их гармоничную связь с окружающей застройкой, в том числе для размещения новых форм организации производств: технопарков, технополисов, индустриальных парков.

Уточните, в разрезе округов, где больше всего производственных и промышленных зон?

Большая часть таких зон находится на территории ЮВАО, доля которых составляет около 3,4 тыс. га (порядка 28% от всей площади округа).

Следующего по насыщенности производственными территориями можно назвать ЮАО, где расположено 13 производственных зон общей площадью около 2,4 тыс. га (около 18% от всей площади округа).

Далее идут САО, СВАО, ЗАО, ВАО, ЮЗАО, ЗелАО, СЗАО. И завершает список ЦАО, где доля таких территорий составляет около 0,4 тыс. га (6% от площади округа).

Означает ли что названные вами цифры - 18,8 тыс. га - это территории, которые город намерен перепрофилировать и полностью заменить их функциональное назначение? Или каждой территории - свое развитие?

Именно так, каждой сложившейся территории - свое развитие с учетом проведенных исследований их градостроительного потенциала! В соответствии с Генеральным планом города Москвы, предусматривается сохранение производственных территорий на 14,5 тыс. га с развитием здесь научных и промышленных производств, остальные 4,3 га будут подвергнуты реорганизации - город планирует приспособить эти территории под жилье, создание общественных и природно-рекреационных пространств.

То есть на некоторых участках появятся лесопарковые зоны и, соответственно, улучшится экологическая ситуация в городе?

Конечно, ряд территорий город планирует полностью перепрофилировать с акцентом на создание под рекреационных и природных зон, прогулочных мест и зон для отдыха москвичей.

К примеру, на территории производственной зоны «ЗИЛ», реорганизация которой идет в настоящее время, почти четверть территории отводится под зеленые зоны. Основными элементами «зеленого каркаса» станут набережная Москвы-реки, бульвар и парк для активного отдыха в зоне размещения ТПУ «ЗИЛ». Кроме того, вдоль старого русла Москвы-реки предполагается организовать парк-

набережную со всей необходимой для активного отдыха инфраструктурой.

Каким производствам отдается приоритет при размещении на оставшихся 14,5 тыс. га? Сколько новых рабочих возможно здесь создать?

В настоящее время в рамках выполнения Плана обеспечения устойчивого развития экономики и социальной стабильности города власти города в первую очередь стремятся к размещению на территориях промзон с остановленной производственной деятельностью или с производствами, имеющими неэкологичные технологии, технопарков, индустриальных парков, сервисных кластеров, особенно в таких приоритетных сферах, как фармацевтика, производство медицинских изделий, авиастроение, информационные технологии, микроэлектроника, биохимия, производство автокомпонентов, строительных материалов и оборудования, пищевой промышленности.

Так, в рамках программ поддержки инноваций в Москве создано четыре объекта инновационной промышленной и внедренческой инфраструктуры: технополис «Москва», технопарки «Слава», «Строгино» и «Мосгормаш». На этих объектах разместились 192 высокотехнологичные компании (преимущественно малые и средние), 19 из которых имеют статус резидентов. На предприятиях в технополисе и технопарках столицы работают свыше 3 тысяч человек.

Или другой пример, в результате реорганизации части производственной зоны «Братцево» на полузаброшенной территории был построен полноценный торгово-офисный комплекс, где созданы рабочие места для более 14 тыс. человек. В свою очередь, реорганизация промзоны «Медведково» создаст около 28 тысяч новых высокотехнологичных рабочих мест, в том числе в строительной отрасли.

Всего в ближайшее время на территориях промзон будут созданы десятки тысяч рабочих мест, которые обеспечат занятость и доходы горожан.

Какие результаты уже принесла работа по освоению городских промышленных территорий?

С 2012 года осуществляются работы по реорганизации производственно-коммунальных территорий в рамках подпрограммы 4 «Развитие и реорганизация территорий» Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» на 2012-2018 годы.

В итоге сегодня около 1,9 тыс. га производственно-коммунальных территорий – а это около 10% от их общей площади столицы в «старых» границах - обеспечены градостроительной документацией для проведения реорганизации.

Из 51 проекта планировки, находящихся сейчас в разработке, утверждены уже 16 проектов общей площадью около 753 га со строительным потенциалом около 5,91 млн. кв. метров недвижимости.

В стадии реализации находятся 10 масштабных инвестиционных проектов: «Тушинский аэродром», «Алтуфьевское шоссе», «Силикатные улицы», «Огородный проезд», «Магистральные улицы», «Северянин», «Грайвороново», «Южный порт» и «Павелецкая». Из них самые крупные в мире проекты – «ЗИЛ», территория завода «Серп и Молот».

Более того, на сегодняшний день в границах ПКТ строится около 25% всей вводимой в городе недвижимости. Так, из запланированного в этом году ввода на отметке 8,9 млн. кв.м., в границах ПКТ ввод ожидается в размере 2,27 млн.кв.м общей площади. При этом мы наблюдаем тенденцию наращивания темпов строительства недвижимости на территориях промзон: если в 2013 году было введено 83 объекта общей площадью 1,3 млн.кв. метров, то в 2014 году – 92 объекта общей площадью 1,75 млн.кв.м.

По состоянию на середину сентября уже введено 48 объектов общей площадью 1,29 миллиона квадратных метров, в том числе 527,7 тыс.кв.метров жилой площади.

Есть ли сложности в освоении ПКТ? Как работаете с инвесторами, особенно в свете нестабильной экономической ситуации в мире?

Не без этого - каждый новый градостроительный проект не может реализовываться просто, поскольку мы имеем дело с огромными площадями, где есть десятки частных собственников со своими интересами, порой диаметрально противоположными, и не всегда соотносящимися с публичными городскими интересами и мнением горожан. Одни собственники активно пытаются найти способы реорганизовать свои участки, другим это неинтересно, и они просто получают деньги за сдачу своей недвижимости в аренду.

В мае 2013 года московское правительство поддержало идею, высказанную столичными девелоперами на встрече с Мэром Москвы Сергеем Собяниным, о создании Инвестиционного совета. Главными задачами совета стал взаимный учет интересов города и девелоперского сообщества и конструктивное взаимодействие со столичными властями, в том числе и по вопросу реорганизации

промзон. Был создан Клуб инвесторов Москвы (КИМ), с представителями которого была начата детальная проработка перспектив комплексного градостроительного развития некоторых производственных территорий. В рамках совместной проработки в прошлом году были подготовлены предложения по корректировке законодательной и нормативной правовой базы.

Помимо этого сегодня, в рамках выбранных вместе с инвесторами пилотных территорий, идет отработка механизма взаимодействия всех участников данного процесса: «город – инвестор – собственник». «Пилотниками» я называю такие производственные зоны, как: «Грайвороново» («PSN Group»), «Фили» (ЗАО «MR-Group»), «Силикатные улицы» (Hines и ЗАО «Дон-Строй Инвест»), «Тушино» («Гута Девелопмент») и ряд других.

В основу нашего сотрудничества легла следующая схема кооперации: инвестор строит за свой счет жилье, а город создает всю сопутствующую инфраструктуру. В обмен часть квартир, социальных объектов инвестор передает в собственность города для выполнения взятых городом обязательств по переселению москвичей из ветхих пятиэтажек или предоставлению жилья очередникам, а также сокращению потребности округов города в объектах образования и спорта.

Ссылка на свежий номер <http://www.capitalstyle.ru/archive/issue/10/>

Адрес страницы: <http://mgc.mos.ru/presscenter/news/detail/2276034.html>

[Московский центр градостроительного развития терри](#)