

ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ДОКЛАДА:

КАЧЕСТВО ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ
ФУНКЦИЯ;

ПРОБЛЕМЫ НЕСОГЛАСОВАННОСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО И
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ;

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МОДЕРНИЗАЦИИ ПОДХОДА К
ПЛАНИРОВАНИЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ.



VII общероссийский форум лидеров стратегического планирования «Стратегическое планирование в регионах и городах России»

г. Санкт-Петербург – 2008



ГРАД
АССОЦИАЦИЯ
КОМПАНИЙ



«Управление градостроительным развитием территории муниципальных образований как инструмент повышения качества жизни населения»

Ведущий экономист отдела перспективных разработок
ООО «Институт территориального планирования «Град»

Игорь Михайлович Пеньевский

Россия, Омск

www.itpgrad.com

Выделяются две основных системы управления развитием территории:

Стратегическое социально-экономическое планирование



Планирование градостроительного развития территории

Планирование градостроительного развития территории

Доход

Выпуск продукта



Фактор
труд



Фактор
«капитал»



Фактор
«предпри-
мательство»



Фактор
«знание»



Фактор
«информация»



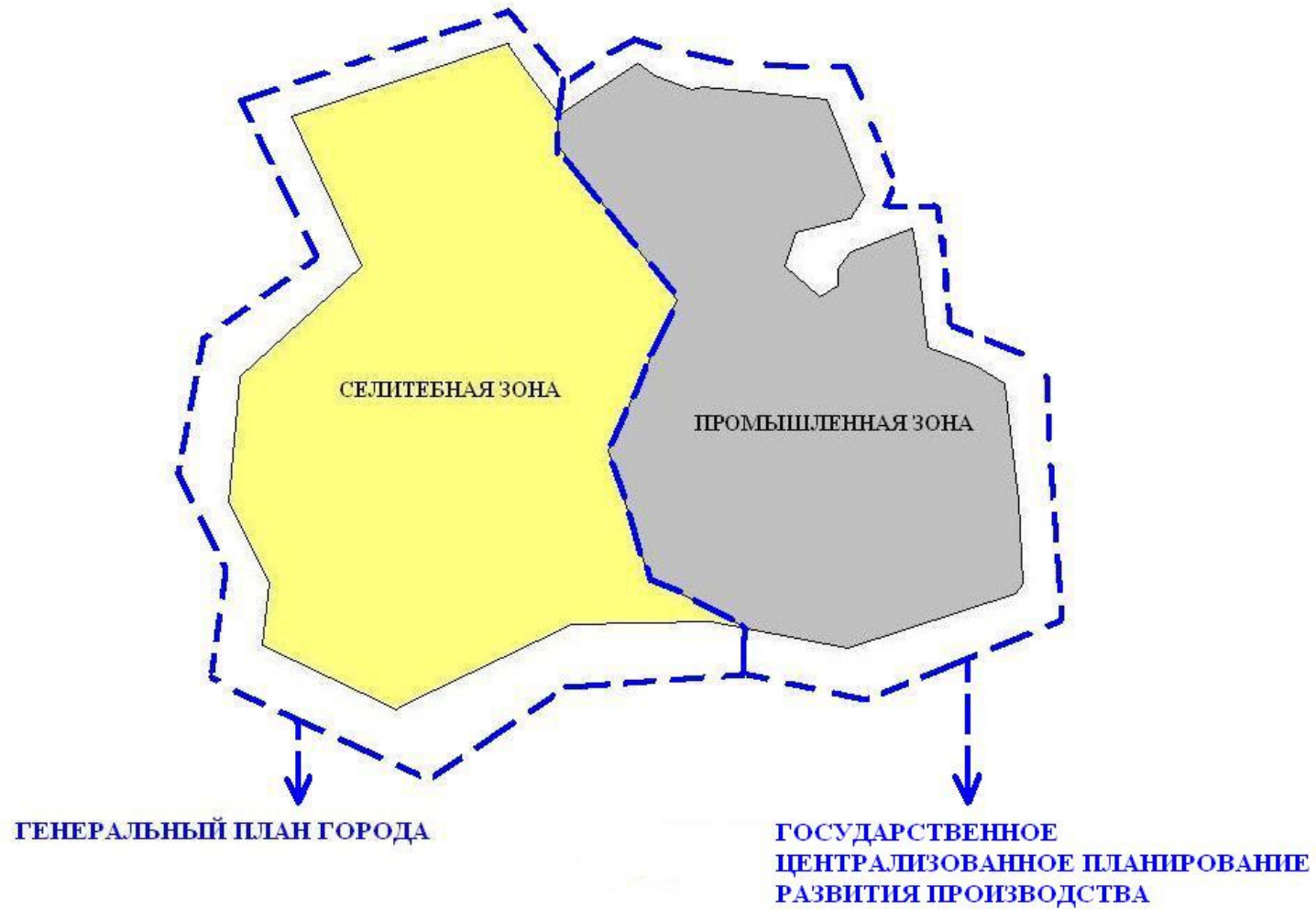
Фактор
«земля»

Долголетие

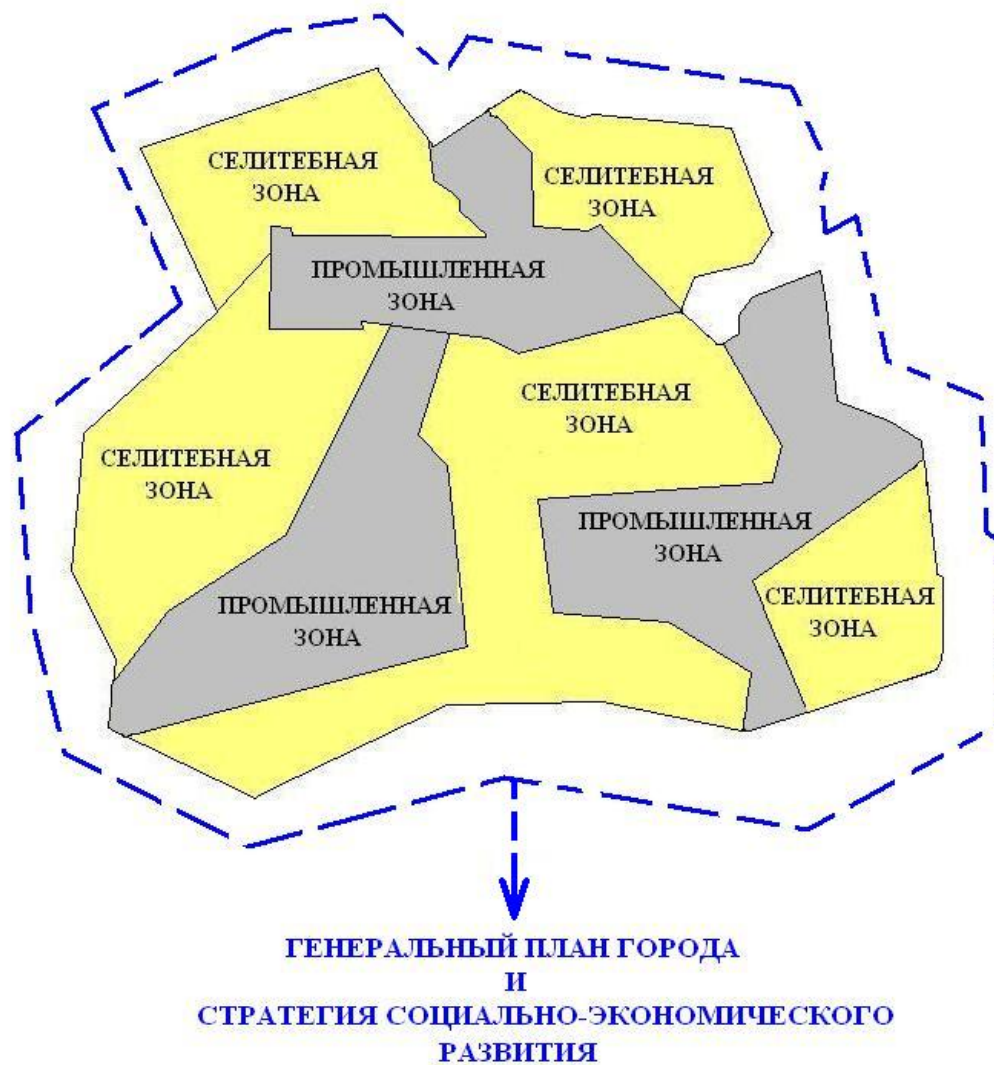
Образованность

Стратегическое социально-
экономическое планирование

Планирование развития территории города в СССР



Планирование развития территории города в РФ



Сегодня в РФ:

Во многих муниципальных образованиях не разработаны стратегические документы социально-экономического планирования

~~Стратегическое социально-экономическое планирование~~

Планирование градостроительного развития территории

Сегодня в РФ:

Во многих муниципальных образованиях документы социально-экономического планирования и документы планирования градостроительного развития территории вступают в противоречия друг с другом

Стратегическое социально-экономическое планирование



Планирование градостроительного развития территории



СОВРЕМЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К МЕТОДИКЕ ПЛАНИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В современных российских условиях методика планирования градостроительного развития территории должна предусматривать возможность решения частной задачи эффективной организации пространства территории одновременно с рядом других важных задач социально-экономического характера (планирование развитие производства, управления демографической ситуацией, планирование воздействия на объем и структуру рабочей силы и др.).



Процесс планирования градостроительного развития территории при наличии или одновременной разработке стратегии социально-экономического развития территории

ОИБД

Предложения по изменению структуры занятости
Результаты прогноза изменения структуры занятости

Предложения по развитию производства
Результаты анализа производственной сферы
Результаты демографического прогноза
Финансовое обоснование реализации стратегии развития территории в различных сферах и соответствующие предложения по финансовому обеспечению

СТРАТЕГИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Комплексная оценка территории

Анализ сущ. архитектурно-планировочной организации
Анализ жилищной сферы
Анализ сферы обслуживания населения
Анализ инженерной инфраструктуры
Анализ транспортной инфраструктуры
Анализ размещения производственных территорий
Анализ экологической обстановки

Комплекс градостроительных решений

Решения по архитектурно-планировочной организации
Решения в области жилищной сферы
Решения в сфере обслуживания населения
Решения в области инженерной инфраструктуры
Решения в области транспортной инфраструктуры
Решения о размещении производственных территорий
Решения в области охраны окружающей среды

Документы градостроительного проектирования



Процесс разработки документа градостроительного проектирования при отсутствии стратегии социально-экономического развития территории



**ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
(ЗАКОН №131 ФЗ) НЕОБХОДИМА РАЗРАБОТКА СЛЕДУЮЩИХ
ИНСТРУМЕНТОВ УПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РАЗВИТИЕМ
ТЕРРИТОРИИ:**

ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

(Согласно ГК)

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН (ГП)
ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГП**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО
ПЛАНИРОВКЕ**

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ**

**ИНФОРМАЦИОННАЯ
СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ИСОГД)**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ
ЧАСТЬ:**

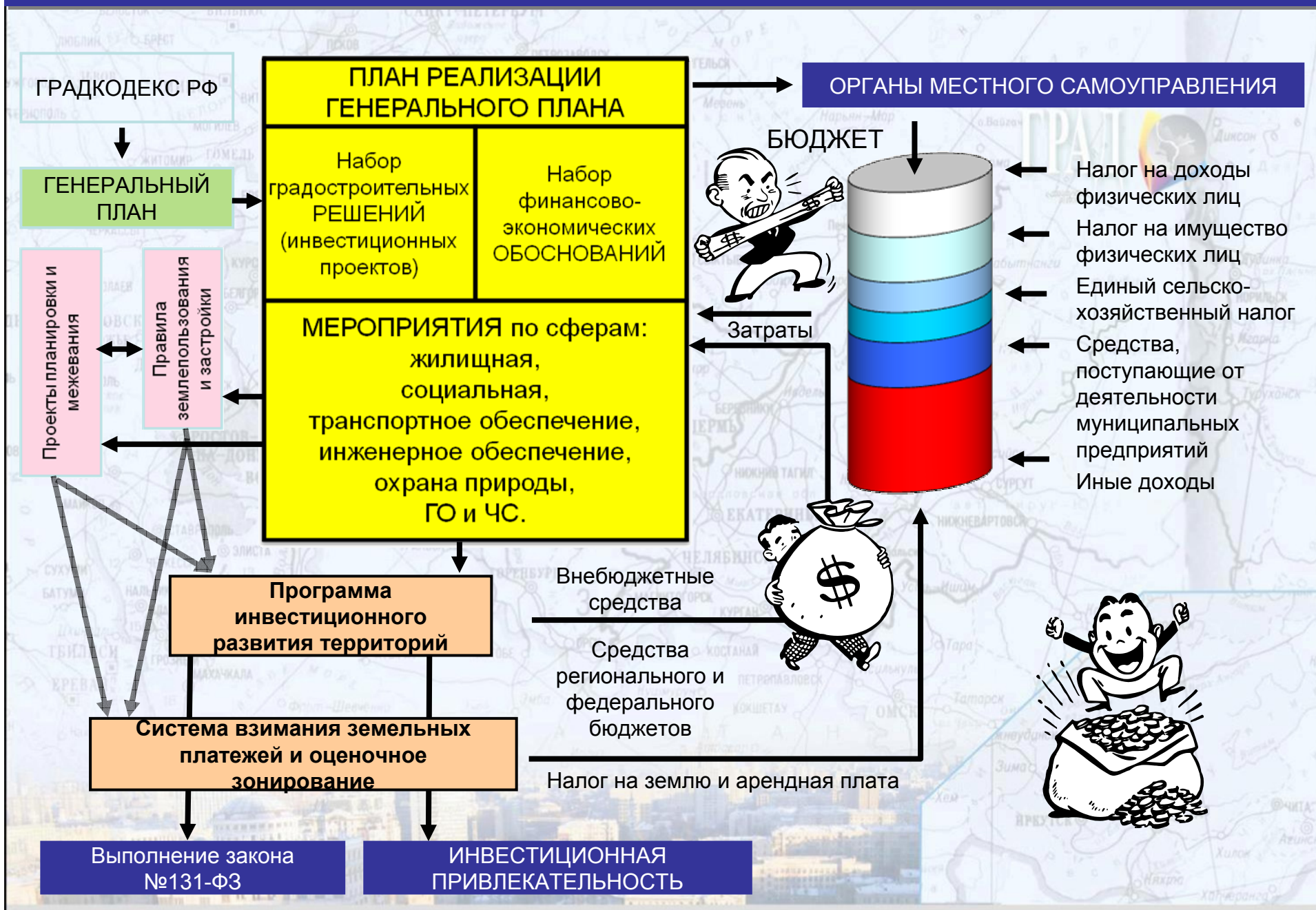
**ОБОБЩЕННАЯ БАЗА
ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ОИБД)**

**СИСТЕМА ВЗИМАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ**

**ПРОГРАММА
ИНВЕСТИЦИОННОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ПРОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ

ЗНАЧЕНИЕ И ВЗАИМОСВЯЗЬ ЭЛЕМЕНТОВ КОМПЛЕКСНОГО ПРОЕКТА УПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ



ДОКУМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ



**Фактор
«труд»**



**Фактор
«капитал»**



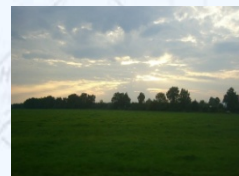
**Фактор
«предпринимательство»**



**Фактор
«знание»**



**Фактор
«информация»**



**Фактор
«земля»**

**Формирование на
территории комплекса
функциональных зон**



**Планирование стратегического
социально-экономического развития
муниципального образования
 («доход», «долголетие», «образование»)
на базе региональных документов
социально-экономического
планирования.**



A photograph of a green field under a cloudy sky at sunset or sunrise. The sun is low on the horizon, partially obscured by clouds, casting a warm glow. A line of trees is visible in the distance.

**Управление широким спектром характеристик фактора «земля»:
определение местоположения предлагаемых к размещению
зданий и сооружений, их пространственных характеристик.**

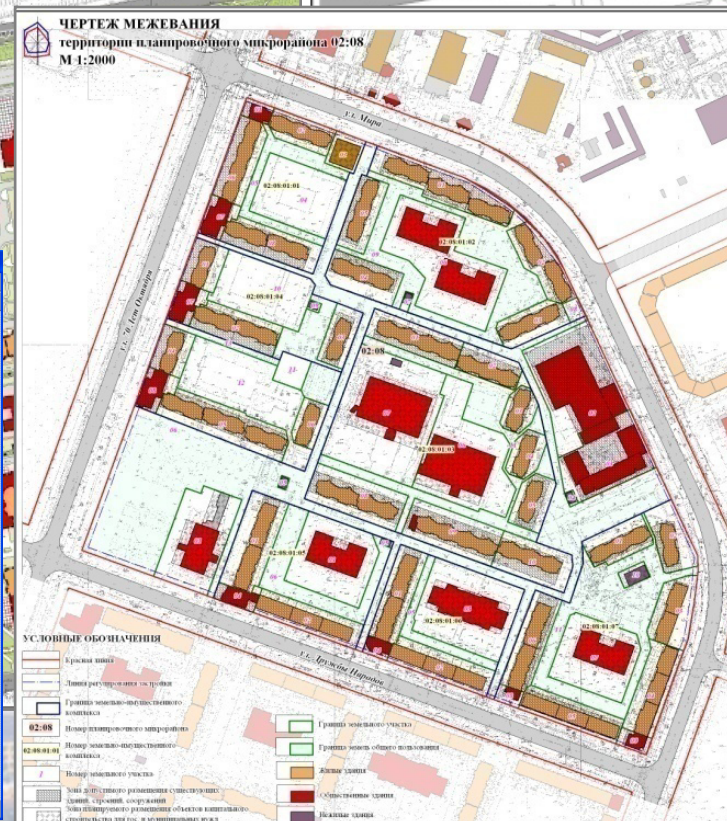
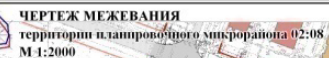
Информация для Кап_стр_жил

Номер_планапроект_квартала
Код_объекта
Тип_объекта
Вид_объекта
Наименование:
Текущее_состояние_объекта:
Статус_объекта:
Этап_реализации_статусу:
Значение_объекта:
Микрорайон:
Улицы:
Дом:
Корпус:
Этажность:
Серия_проекта_строения:
Год_ввода:
Год_реконструкции:
Дата_обследования:
Степень_униаса:
Статус_ветхости:
Документ_ветхости:
Статус_токсичности:
Документ_токсичности:
Статус_аварийности:
Документ_аварийности:

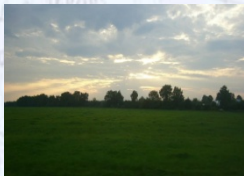
Информация

Номер:	29
Номер_планиров_квартала:	02:10:04
Код:	10 302
Тип:	Среднеэтажная жилая застройка (3-7 этажей)
Вид:	Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями
Наименование:	Многоквартирный жилой дом.Офисное помещение.
Статус:	Действующий
Статус_план:	Сохраняемый
Этап_статус:	
Значение:	
Улица:	мкр. Юбилейный
Дом:	2
Корпус:	3
Строит_позиция:	поз.31
Этажность:	5
Год_ввода:	1989
Материал_стен:	ж/бетонные панели
Площадь_застройкой:	1 763,7
Площадь_общая:	7 055,0
Площадь_жилая:	3 718,9
Площадь_нежилая:	0,0

Query1



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ



**Фактор
«земля»**

В градостроительных регламентах содержится информация, которая отражает требования к пространственным характеристикам территории (габариты объектов капитального строительства того или иного назначения, площади соответствующих земельных участков и др.).



**Фактор
«предприни-
мательство»**

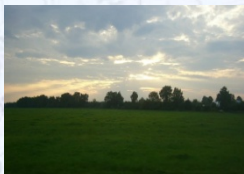
Обеспечение наибольшего социального и бюджетного эффекта инвестиционных проектов путем ограничения вариантов выбора вида экономической деятельности на территории за счет установления видов разрешенного использования и предельных параметров разрешенного строительства объектов, используемых при организации бизнеса



**Фактор
«информация
»**

Значительная информированность экономических субъектов о возможностях использования тех или иных участков территории (в том числе, в целях получения прибыли) оказывает влияние на общие объемы выпуска продукции и дохода населения

ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ДОКУМЕНТА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ПРОГРАММА ИНВЕСТИЦИОННОГО РАЗВИТИЯ



**Фактор
«земля»**

Тесная информационная связь программы инвестиционного развития с документом территориального планирования и ПЗЗ.



**Фактор
«капитал»**

Планирование поступлений средств из различных источников, необходимых для реализации предполагаемых мероприятий и проектов.



**Фактор
«предприни-
мательство»**

Планирование мероприятий и проектов, предполагающих финансирование за счет внебюджетных средств.
Привлечение частных средств в развитие территории в направлениях, эффективных одновременно в социальном, бюджетном и коммерческом плане.



**Фактор
«информация»**

Обеспечение экономических субъектов достоверной информацией о возможных инвестиционных проектах на территории.

Создание основы для согласования деятельности предприятий и органов местного самоуправления в виде детального плана совместных действий по градостроительному развитию территории, а также повышение прозрачности рынка недвижимости на территории для местной власти, бизнеса и населения.

СИСТЕМА ВЗИМАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ



Определение важной характеристики фактора «земля» – его цены.
Использование дифференцированных цен за землю различного функционального назначения позволяет гибко управлять интенсивностью использования фактора в целях развития различных отраслей производства на территории.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!

Ведущий экономист отдела перспективных разработок
ООО «Институт территориального планирования «Град»
Игорь Михайлович Пеньевский
Россия, Омск

www.itpgrad.com