

**Землепользование в
городе.**

Градорегулирование

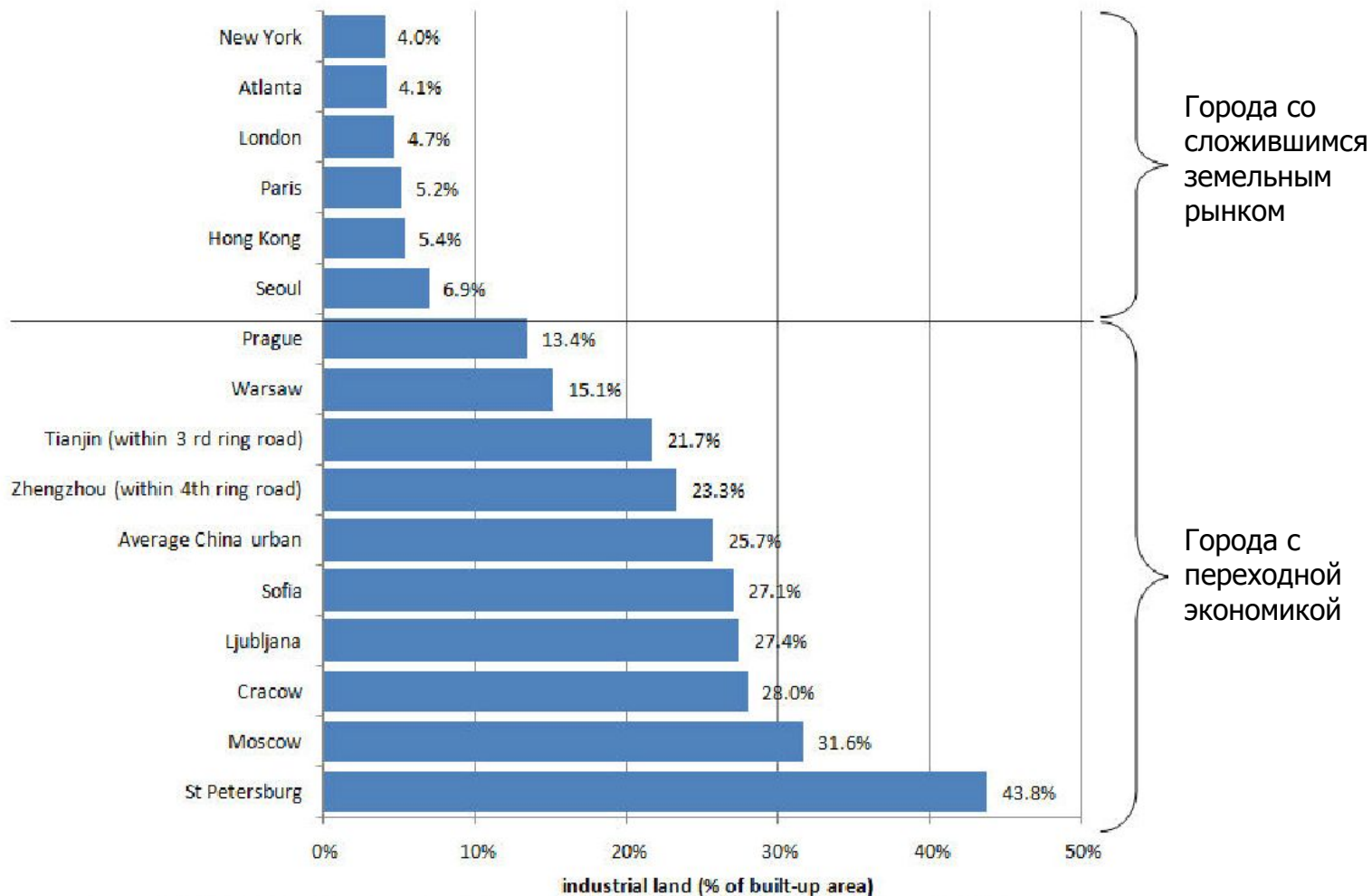


Земельные отношения в советском городе

- Государственная собственность на землю
- Административные методы регулирования землепользования
- Детальное планирование (генеральные планы) и слабоуправляемые процессы (программы вывода предприятий, ограничения роста численности крупнейших городов)
- Длительность переходного периода

Доля промышленных земель в застроенной территории крупных городов

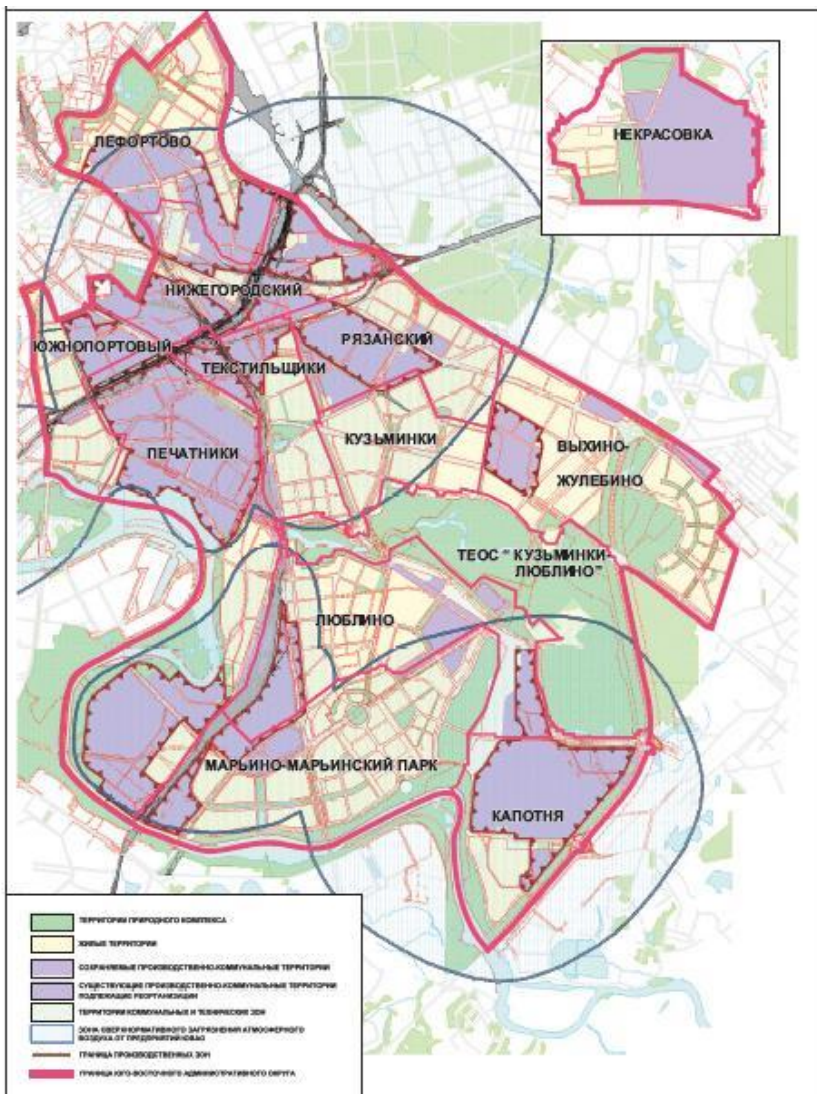
Доля промышленных земель в застроенной территории, %



Sources: Alain Bertaud urban data base extracted from census data 1990 and 2000 and land use maps and satellite images

Отсутствие правовых и экономических механизмов преобразования территорий, занятых производством

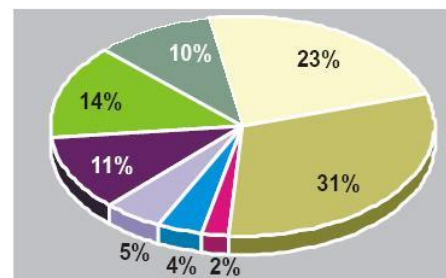
Схема существующего размещения производственных и коммунальных зон на территории Юго-Восточного округа Москвы



Территория города, занятая производством

- Москва – 20,5 %
- Париж – 5 %
- Гонконг – 5%

БАЛАНС СУЩЕСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮВАО



- Жилого использования
- Произв. и коммун. использования
- Природного использования
- Территории улично-дорожной сети
- Общественного использования
- Территории водных поверхностей
- Территории внешнего транспорта
- Прочие

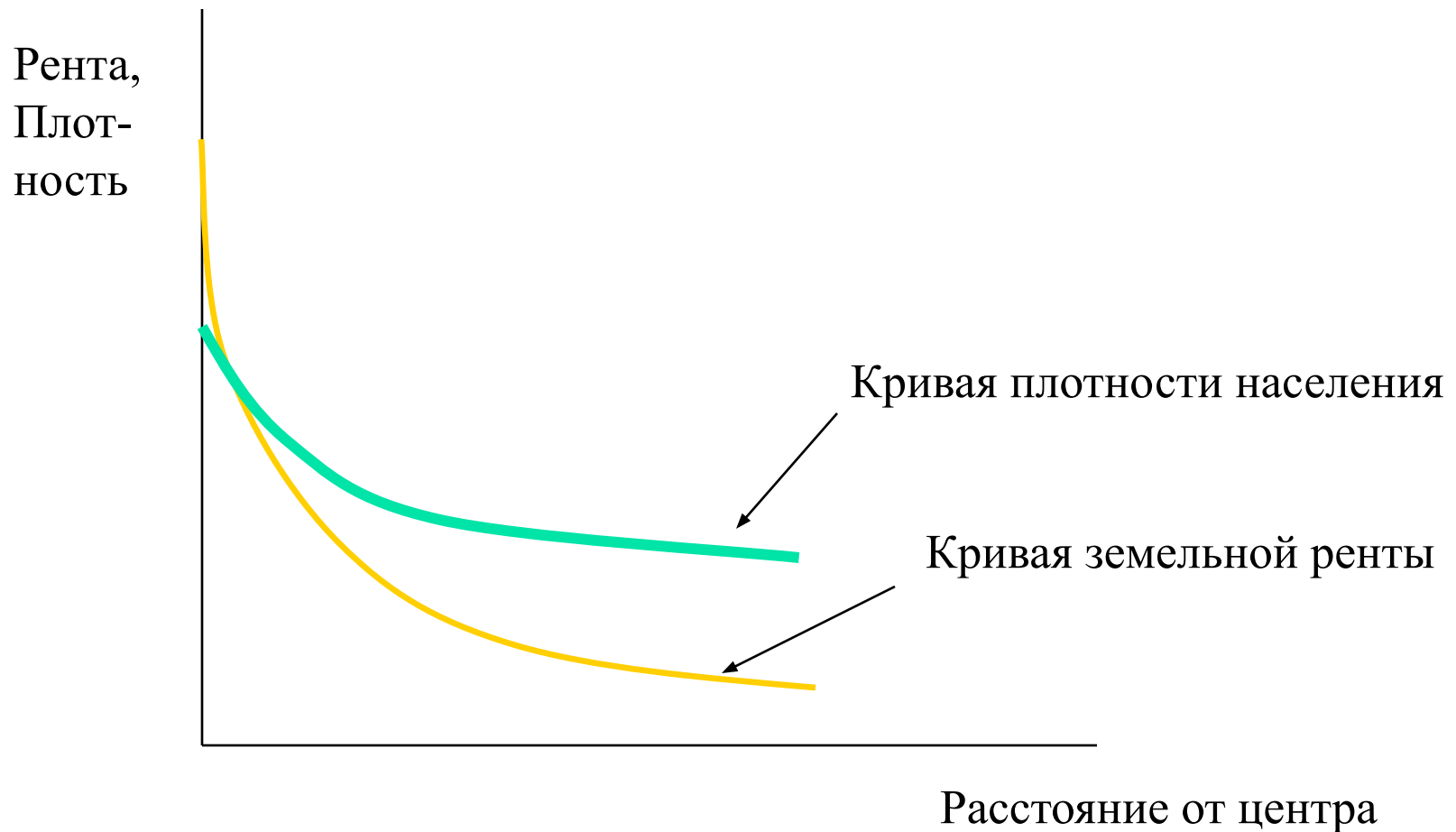
Особенности рынка земли в городе

- Роль местоположения
- Качество земли не снижается
- Подчиненность рынку недвижимости
- Риск возникновения «пузырей»
- Зависимость от решений органов публичной власти
 - Планы развития территории
 - Градостроительные регламенты

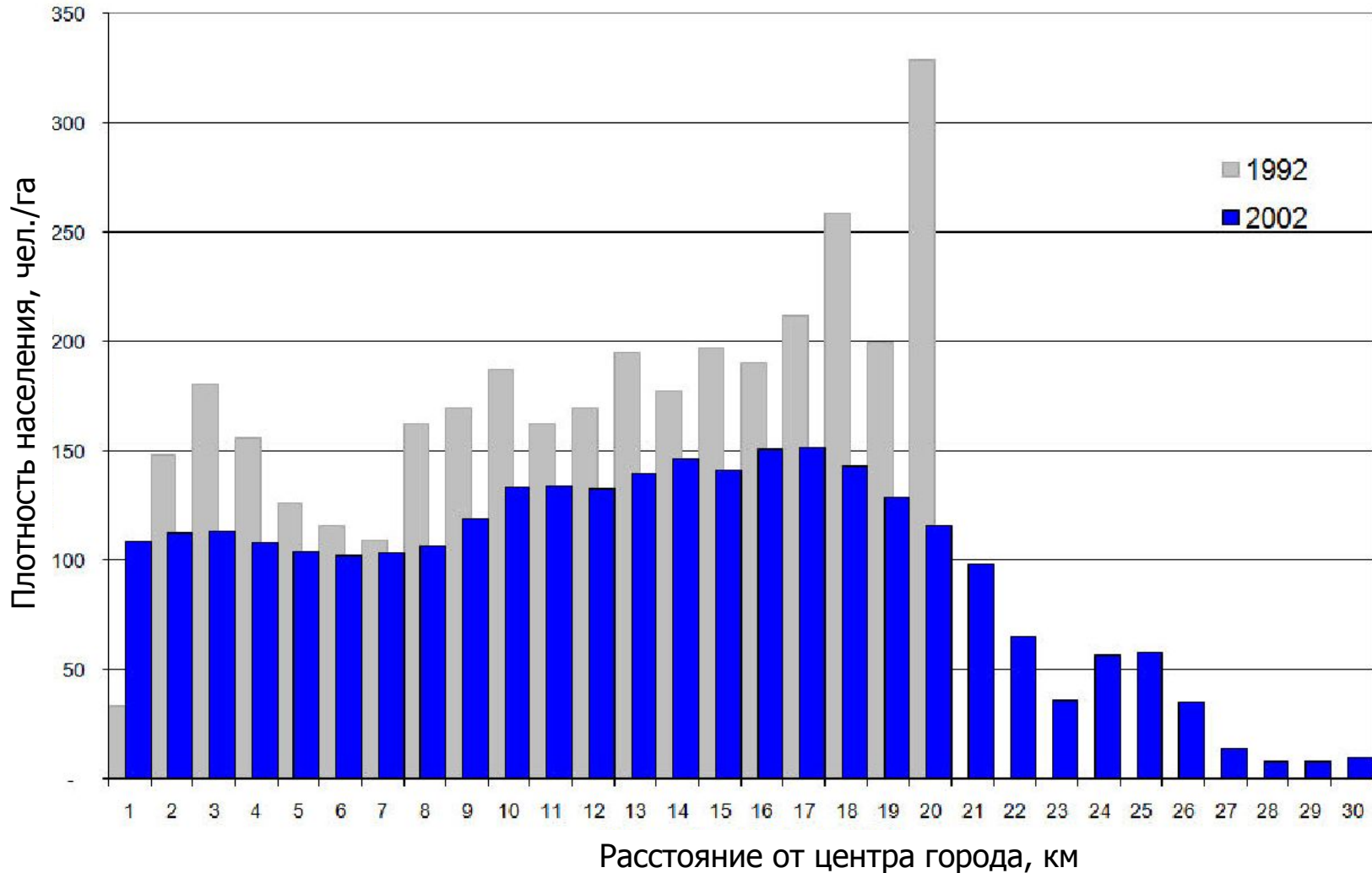
Цена земли и транспортные издержки

- Относительность ограниченности земли в городе (в сочетании с высокой спекулятивной составляющей в отдельных районах)
- Выбор между издержками на недвижимость и на маятниковую миграцию
- Плотность населения в моноцентрическом городе

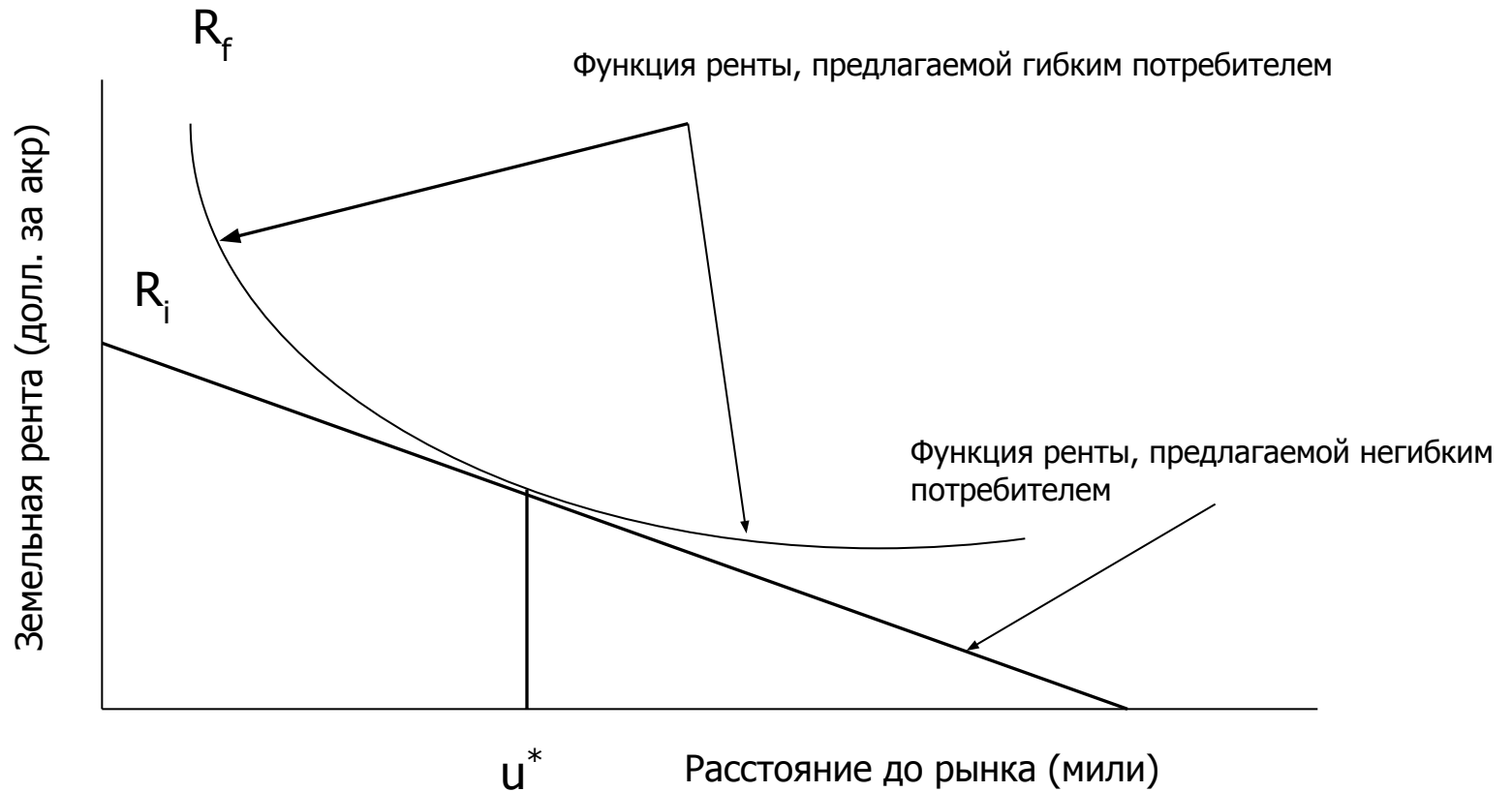
В рыночном городе кривая земельной ренты повторяет кривую плотности населения



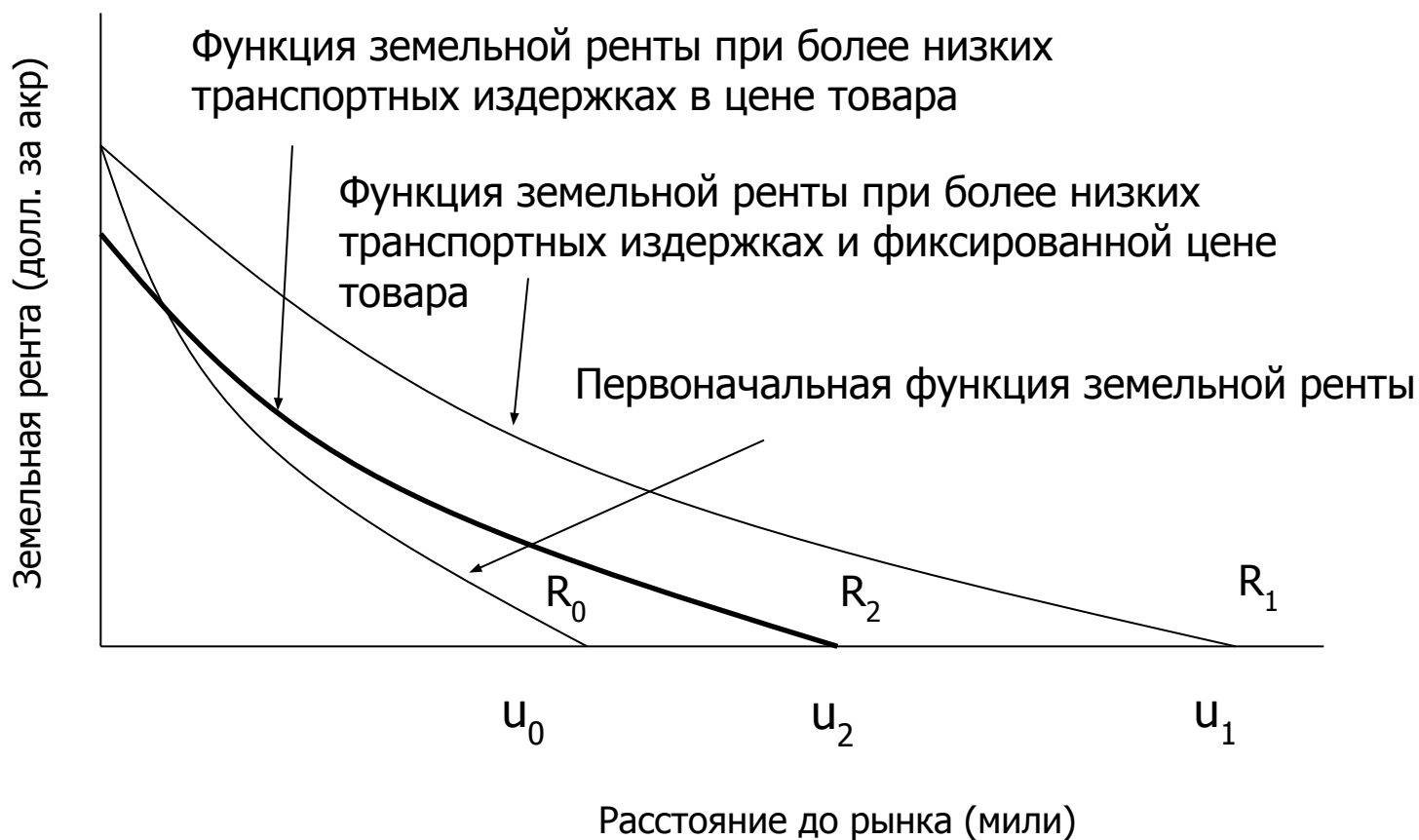
Сравнение плотности населения в Москве (1992 и 2002 гг.)



Функция земельной ренты



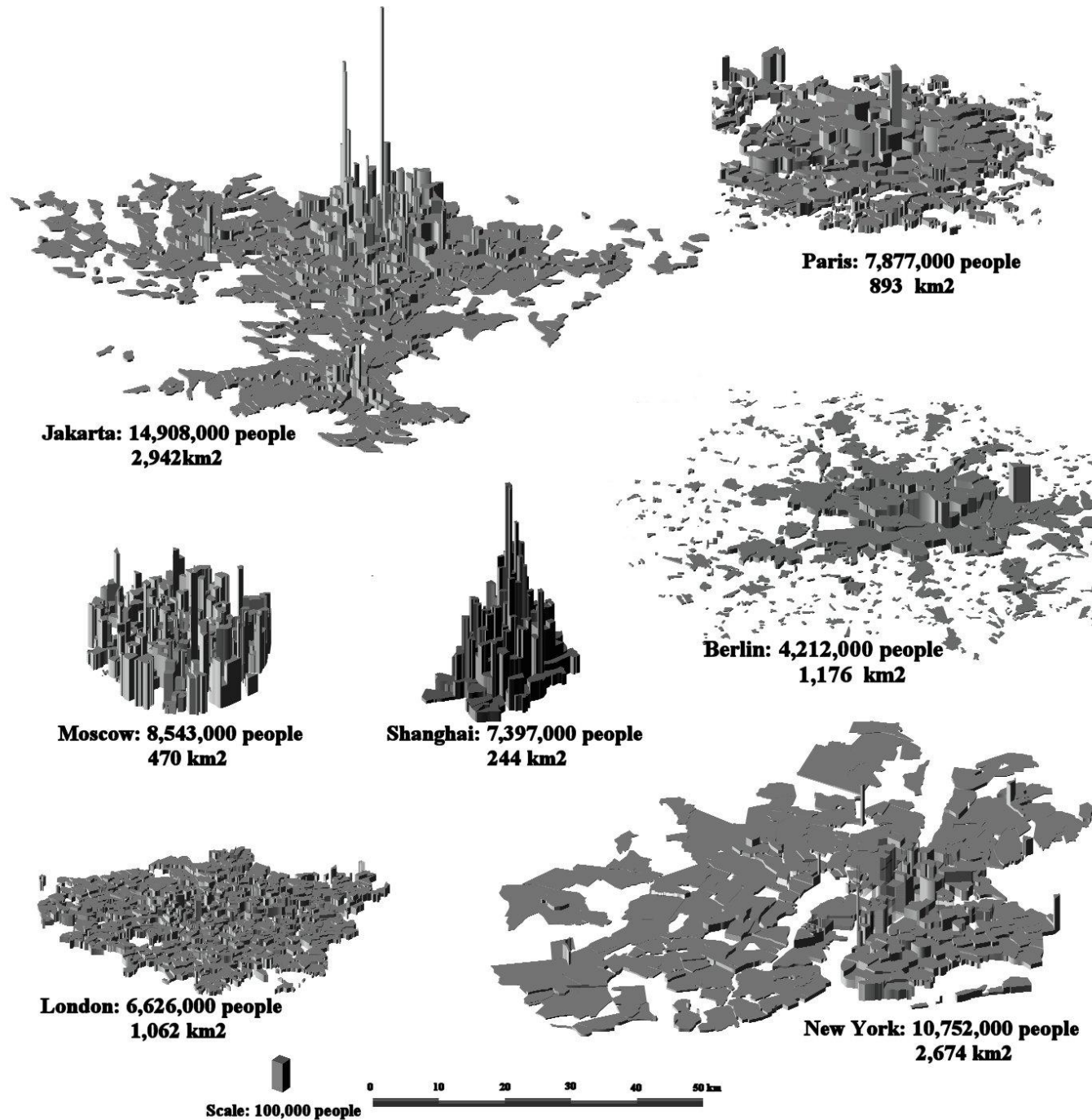
Функция земельной ренты 2



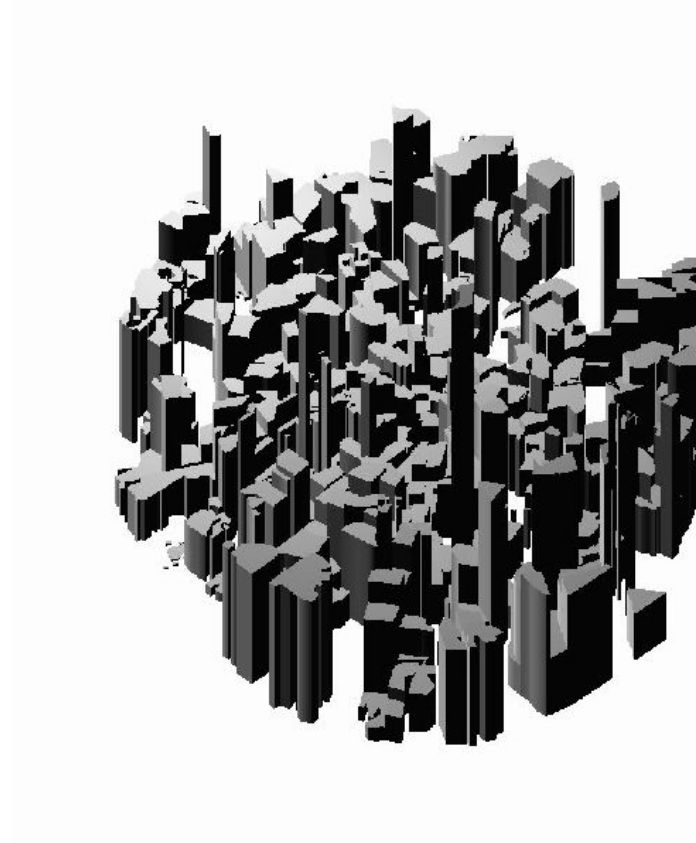
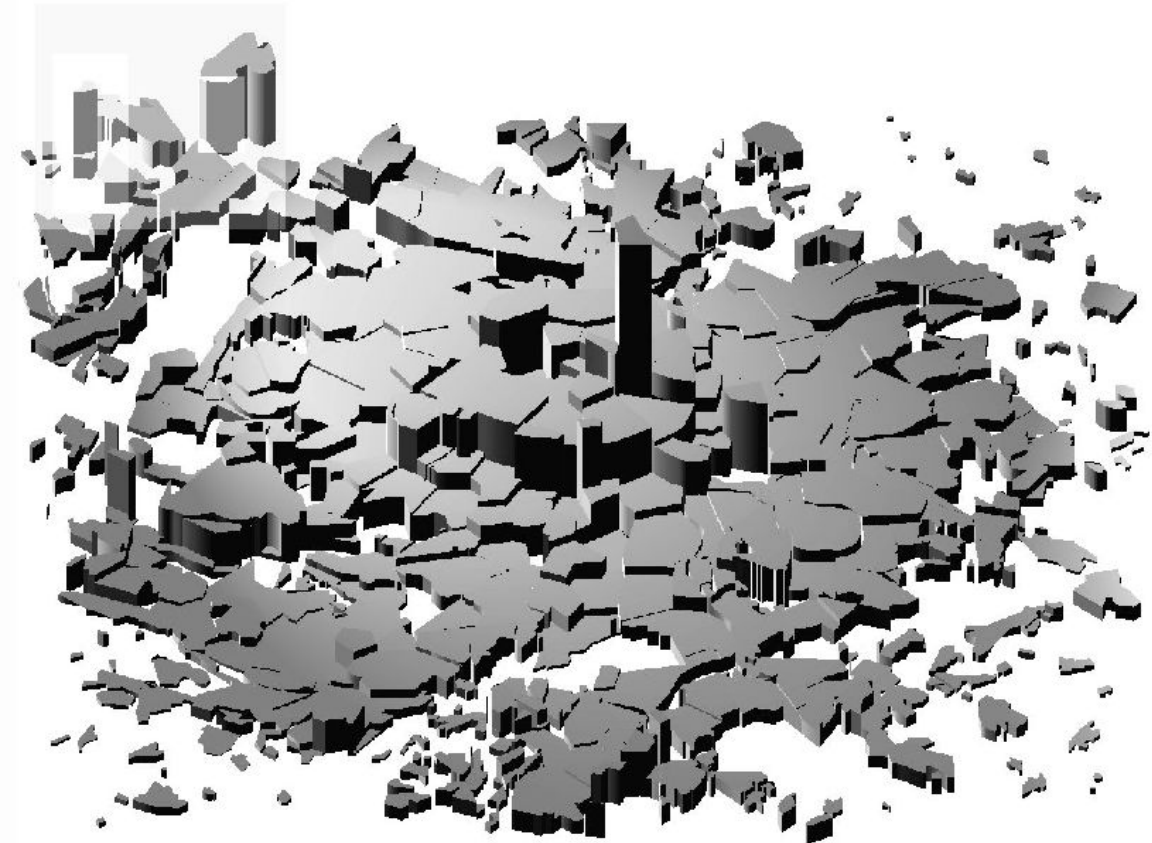


Источник:
Alain Bertaud

Распределение
населения по
территории
крупнейших
городов (в
едином
масштабе)



PARIS AND MOSCOW - 3D Representation of population densities in built-up areas



Source: Bertaud & Renaud

Плотность населения - Париж



Плотность населения - Москва



Необходимость регулирования земельных отношений

- Оптимизация внешних эффектов, связанных с использованием земельных участков
- Согласование интересов различных групп землепользователей, включая органы публичной власти

Формы регулирования земельных отношений

- Территориальное планирование
 - Генеральные планы
 - Схемы размещения
- Градорегулирование
- Межевание (формирование земельных участков)
- Резервирование
- Изъятие

Исходные условия для территориально-экономического развития города

- Генеральный план – вектор развития
- Правовое зонирование – механизм реализации генерального плана
- Планировка-межевание – упорядочение территории, формирование субъектов и объектов управления
- Массовая оценка – налогообложение, экономические мотивации к преобразованию и развитию территорий

Универсальные принципы градостроительного зонирования

Градостроительное зонирование существует в условиях рынка недвижимости, когда у объектов недвижимости могут меняться субъекты владения. Поэтому:

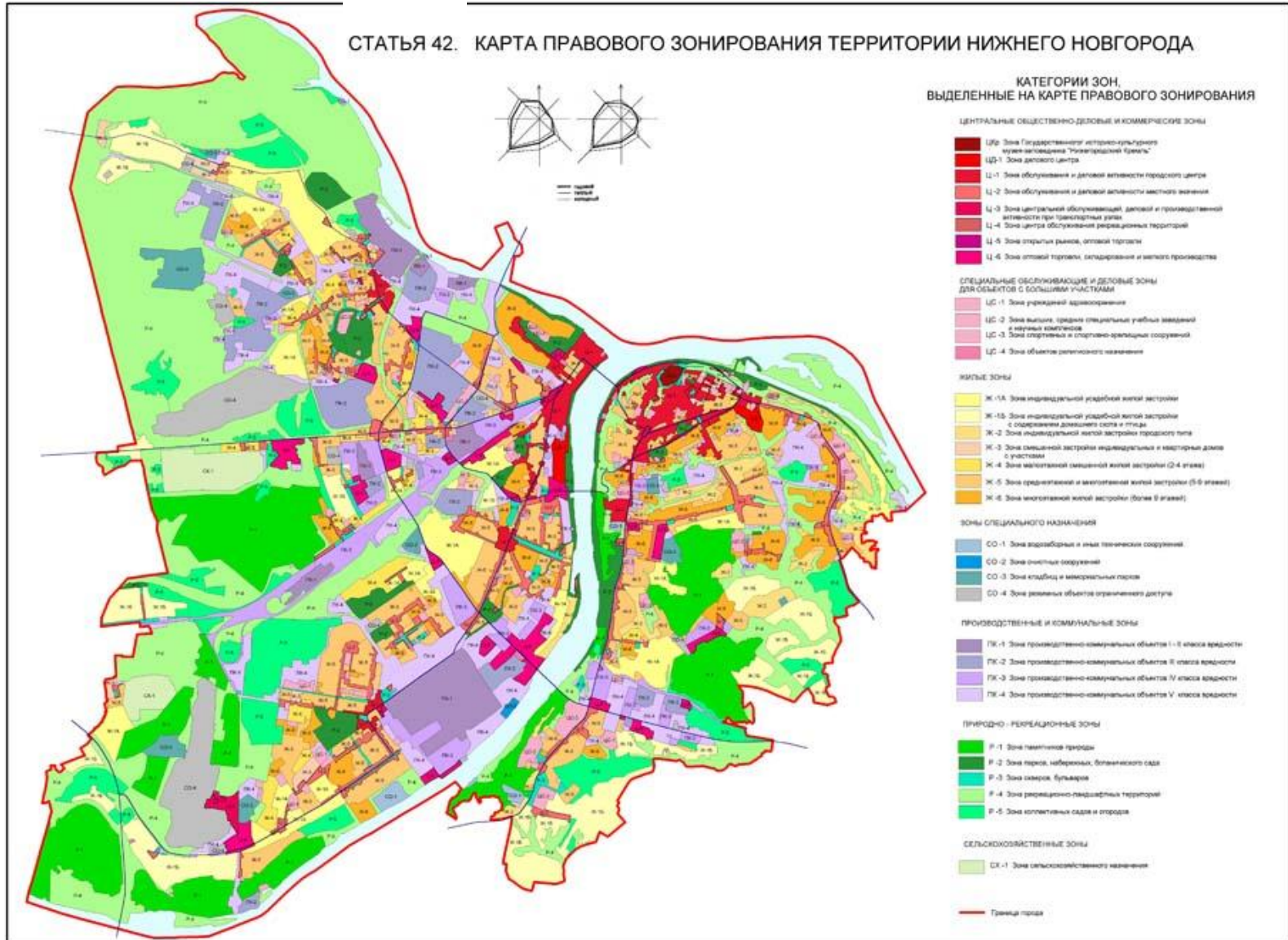
Градостроительные регламенты предписываются земельным участкам и объектам недвижимости, а не их собственникам. От смены владельца регламент разрешенного использования объекта не изменится

Градостроительные регламенты использования недвижимости обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности. Поэтому:

Градостроительные регламенты должны быть гласно предъявлены и общедоступны

Карта зонирования Нижнего Новгорода

СТАТЬЯ 42. КАРТА ПРАВОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА







ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ

	ЦКр: Зона Государственного историко-культурного музея-заповедника "Новгородский Кремль"
	ЦД-1 Зона делового центра
	Ц-1 Зона обслуживания и деловой активности городского центра
	Ц-2 Зона обслуживания и деловой активности местного значения
	Ц-3 Зона центральной обслуживания деловой и производственной активности при транспортных узлах
	Ц-4 Зона центра обслуживания рекреационных территорий
	Ц-5 Зона открытых рынков, оптовой торговли
	Ц-6 Зона оптовой торговли и мелкого производства





СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ОСМЕЛЫМИ УЧАСТКАМИ

	ЦС-1 Зона учреждений здравоохранения
	ЦС-2 Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов
	ЦС-3 Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
	ЦС-4 Зона объектов религиозного назначения

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

	Ж-1А Зона индивидуальной усадебной жилой застройки
	Ж-1Б Зона индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы
	Ж-2 Зона индивидуальной жилой застройки городского типа
	Ж-3 Зона смешанной застройки индивидуальных и квартирных домов с участками
	Ж-4 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки (2-4 этажа)
	Ж-5 Зона среднетяжелой и многоэтажной жилой застройки (5-10 этажей)
	Ж-6 Зона многоэтажной жилой застройки (более 10 этажей)
	Ж-7 Зона развития жилой застройки






ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

	СО-1 Зона водозаборных и иных технических сооружений
	СО-2 Зона очистных сооружений
	СО-3 Зона кладбищ и мемориальных парков
	СО-4 Зона развития объектов ограниченного доступа

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

	ПК-1 Зона производственно-коммунальных объектов I - II класса вредности
	ПК-2 Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
	ПК-3 Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности
	ПК-4 Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности

ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

	Р-1 Зона памятников природы
	Р-2 Зона парков, набережных, ботанического сада
	Р-3 Зона скверов, бульваров
	Р-4 Зона рекреационно-ландшафтных территорий
	Р-5 Зона коллективных садов и огородов

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

	СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования
--	---

— Черта города Нижнего Новгорода

Пример градостроительного регламента.

Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны

ЦД - 1 - зона делового центра

Зона делового ядра центра города ЦД –1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания многофункционального назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков;
издательства и редакционные офисы;
здания высших учебных заведений;
здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
туристические агентства;
рекламные агентства;
фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по

Вспомогательные виды разрешенного использования:

подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

Условно разрешенные виды использования:

многоквартирные жилые дома;
здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
объекты, связанные с отправлением культа;
казино;

Экономическое значение градорегулирования

Варьированием состава градостроительных регламентов можно изменять «прибыльность использования» земельных участков до уровня, когда частным правообладателям недвижимости или инвесторам становится выгодно совершенствовать использование земельных участков в направлении, predetermined планами развития города

Нахождение для соответствующих территориальных зон наилучших градостроительных регламентов, которые позволят наиболее эффективно использовать земельных участки, расположенные в этих зонах

Наличие эффективного механизма управления развитием городских территорий