

**Землепользование в
городе.**

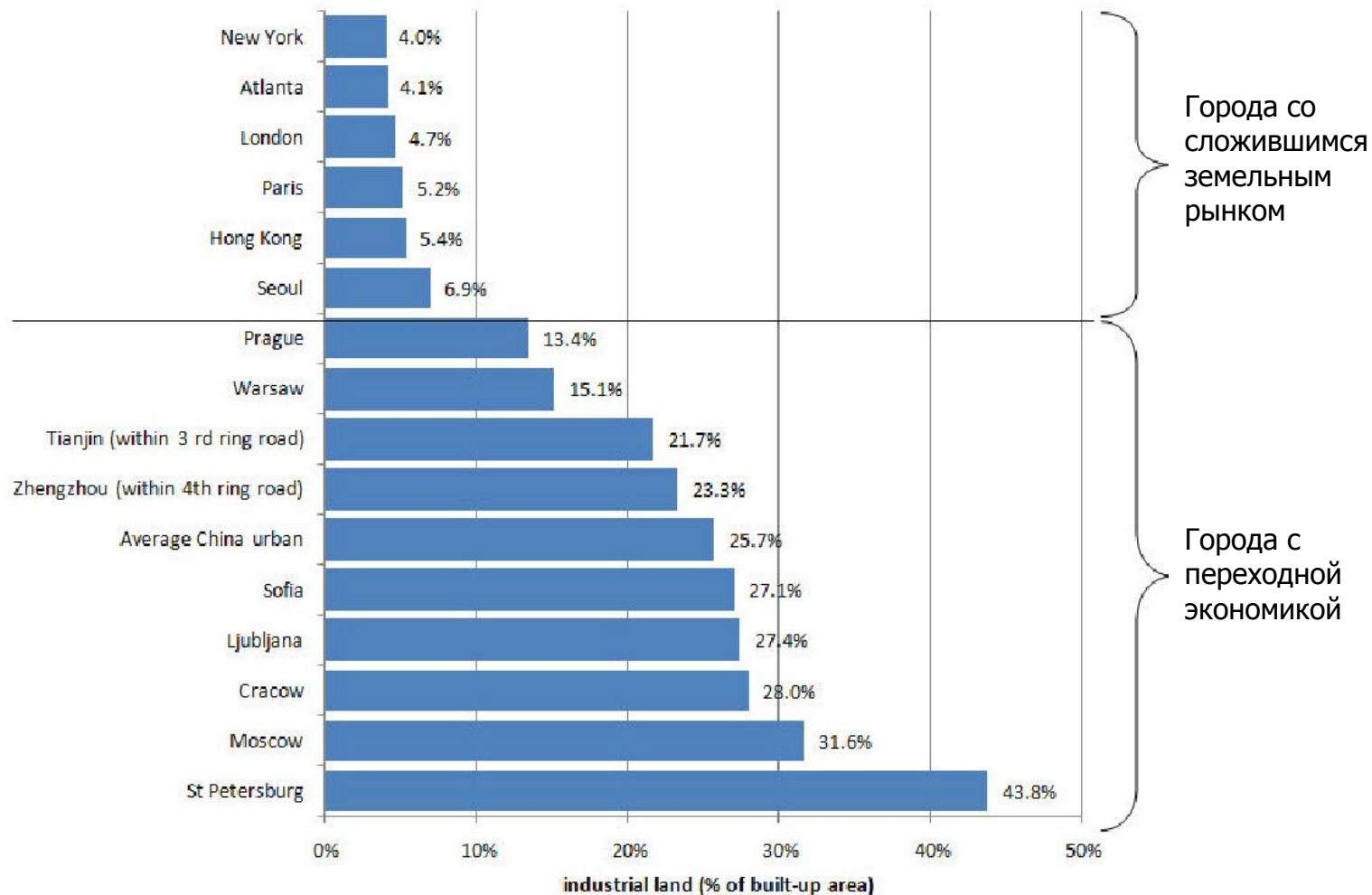
Градорегулирование

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

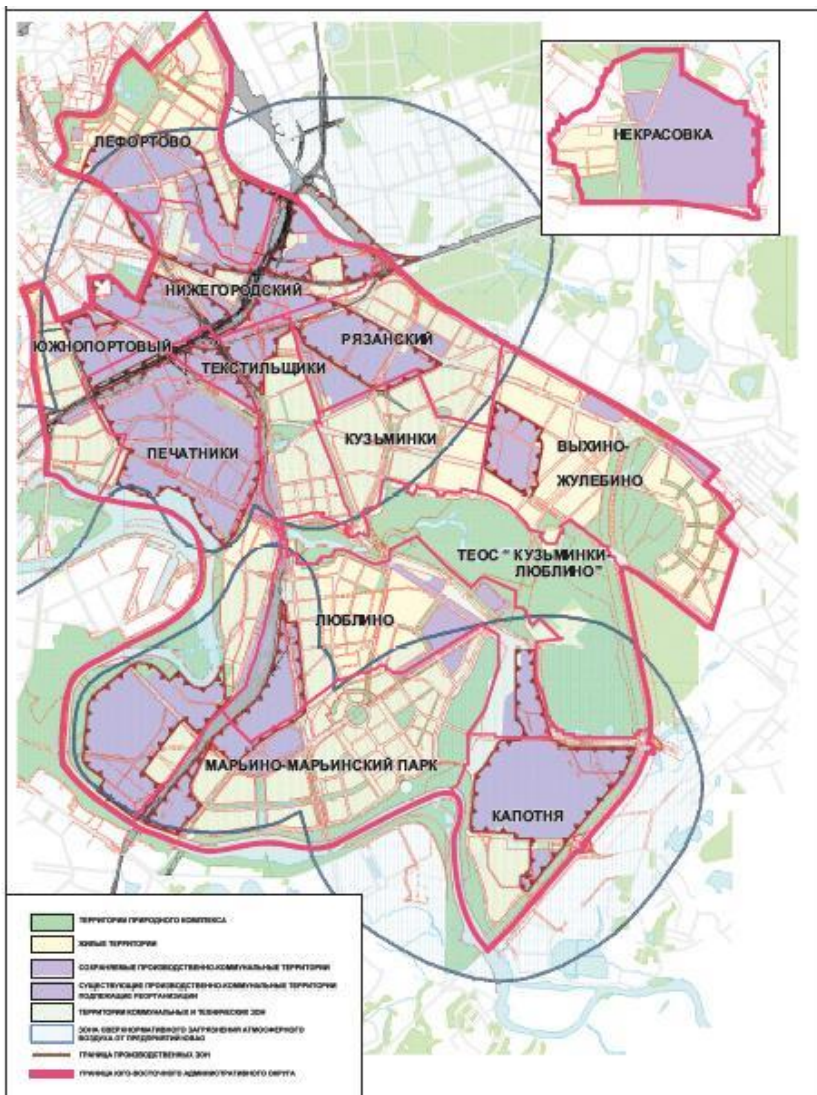
Доля промышленных земель в застроенной территории, %



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

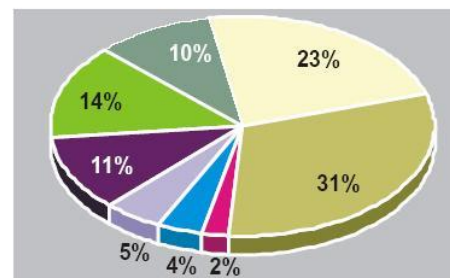
Схема существующего размещения производственных и коммунальных зон на территории Юго-Восточного округа Москвы



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

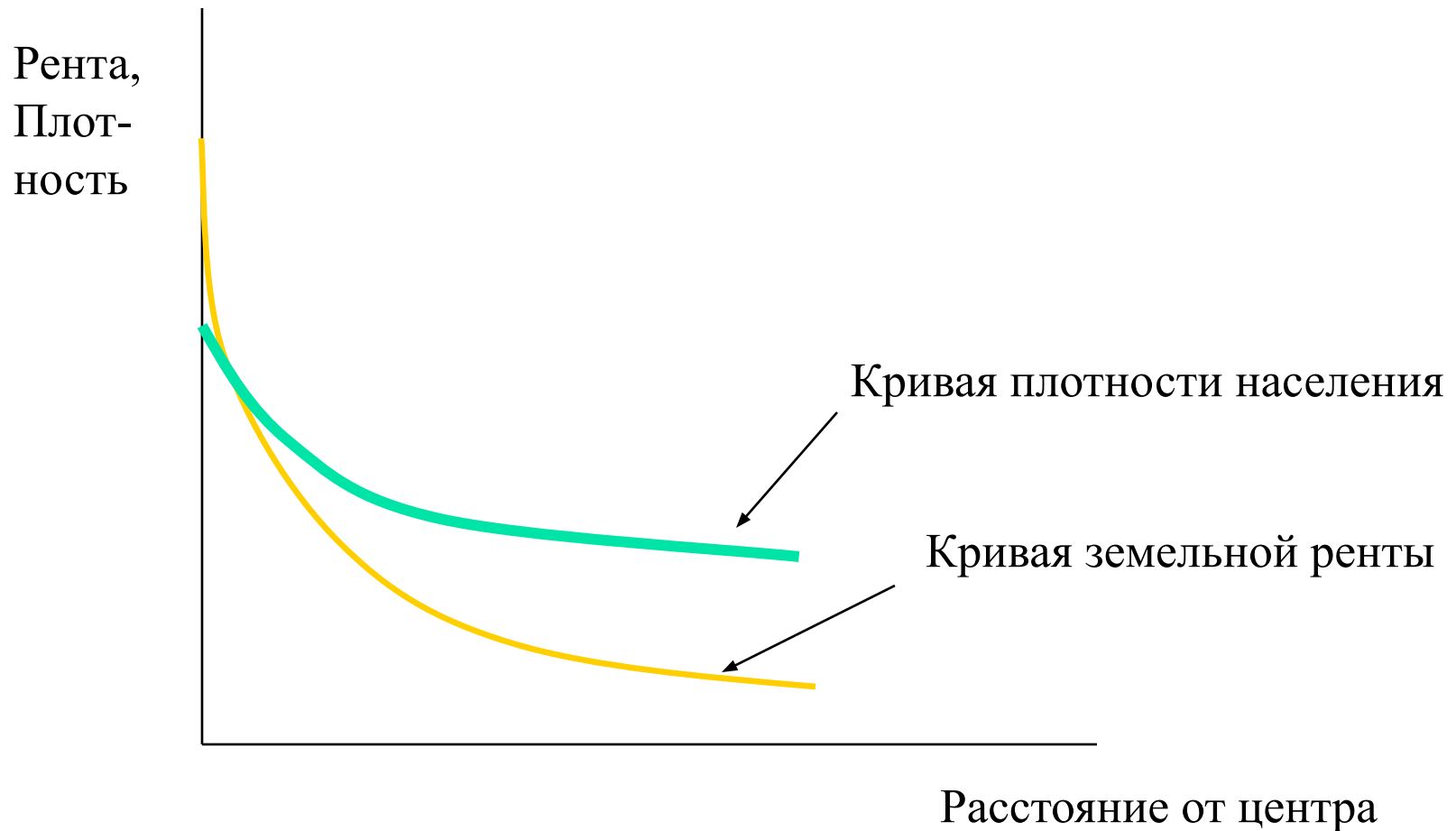
Особенности рынка земли в городе

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

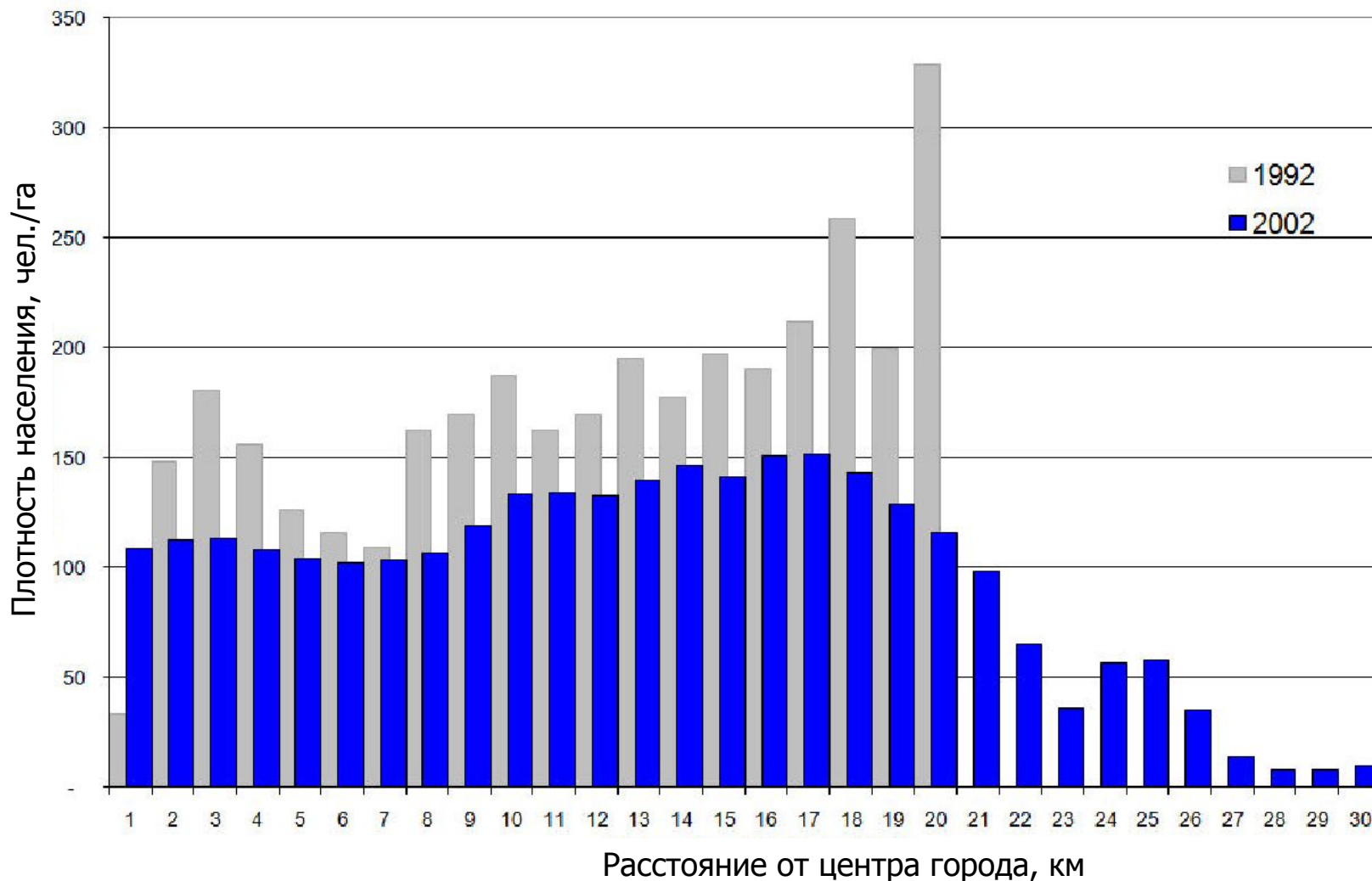
Цена земли и транспортные издержки

- 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

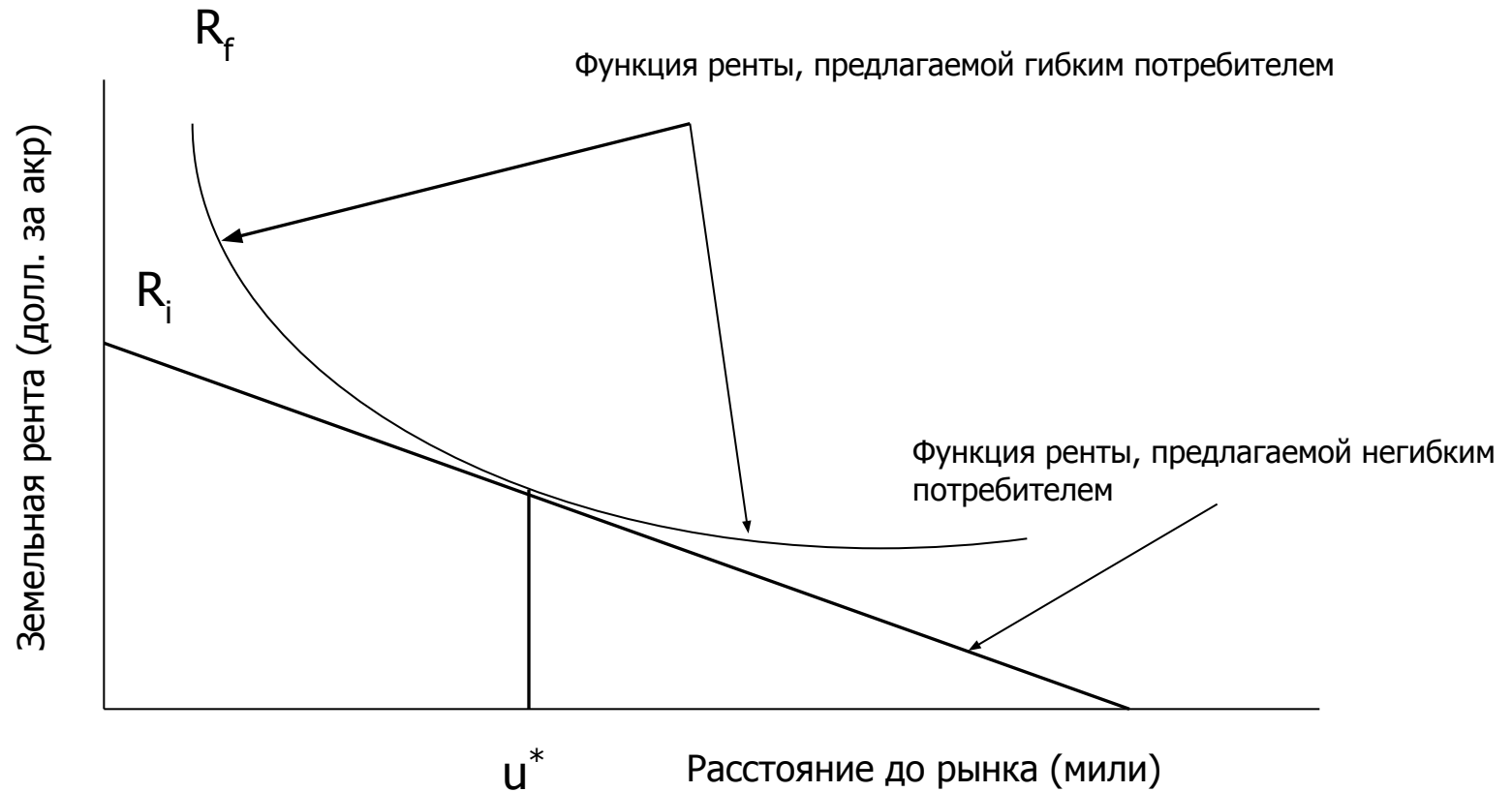
В рыночном городе кривая земельной ренты повторяет кривую плотности населения



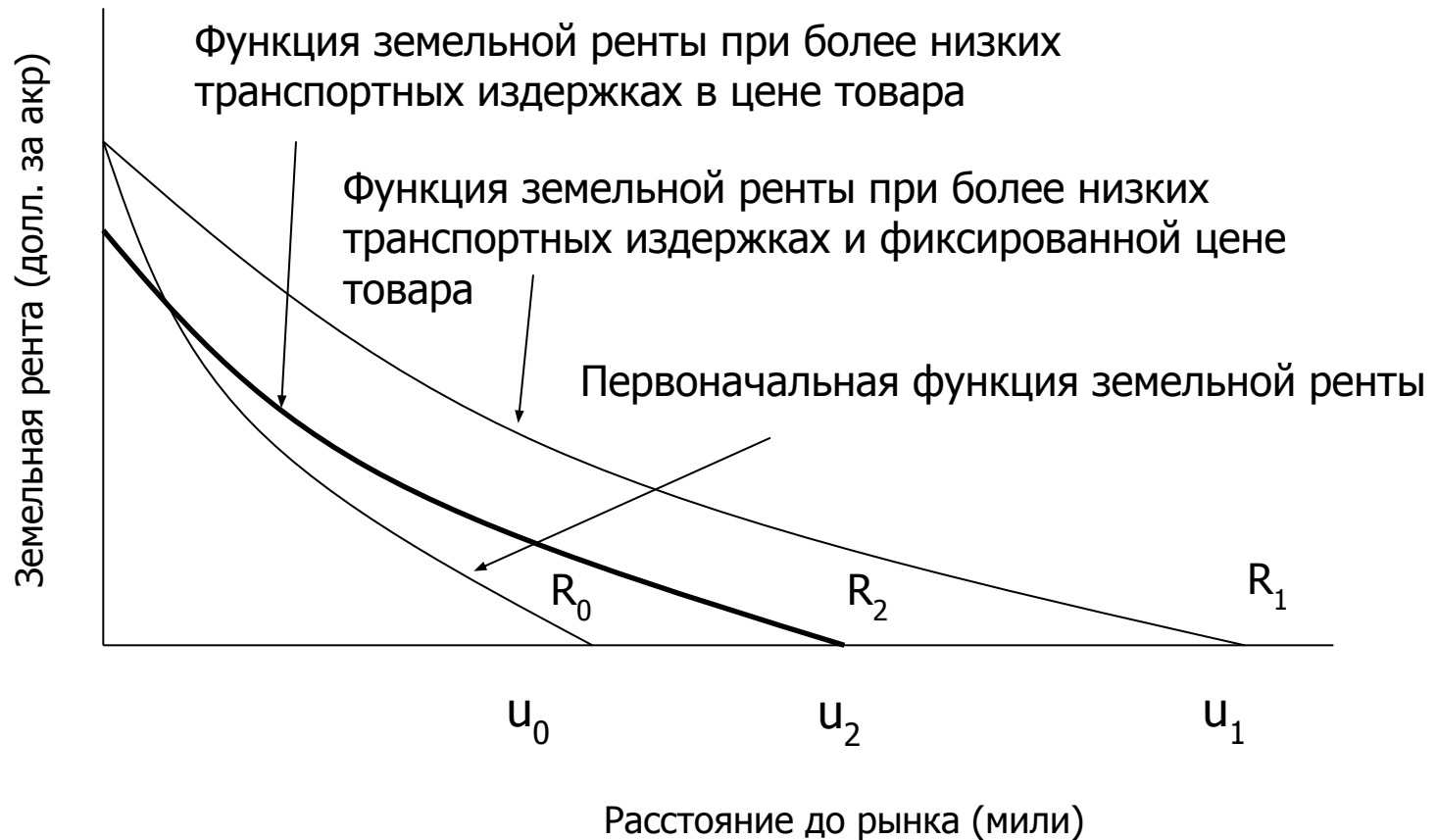
Сравнение плотности населения в Москве (1992 и 2002 гг.)



Функция земельной ренты



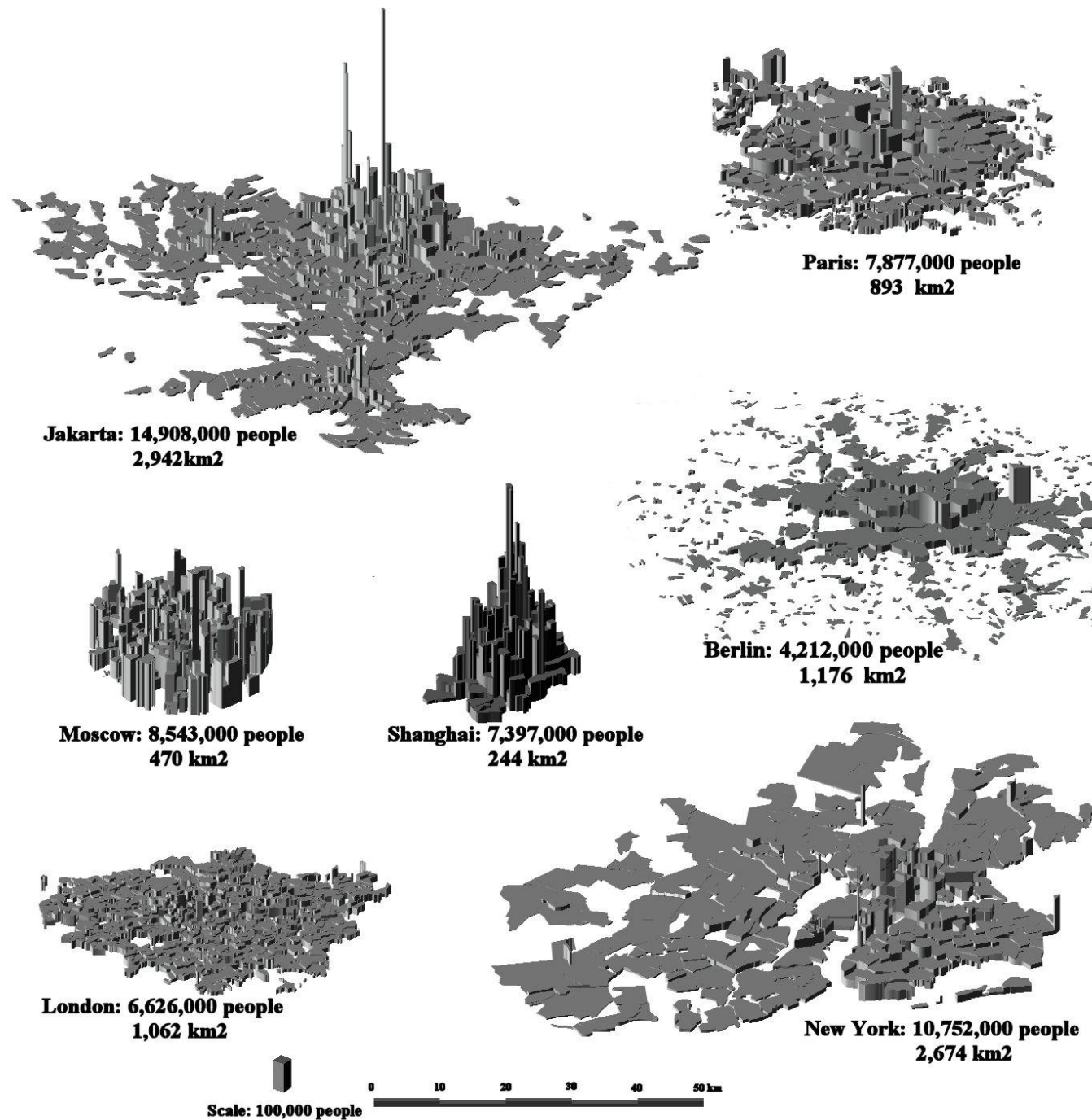
Функция земельной ренты 2



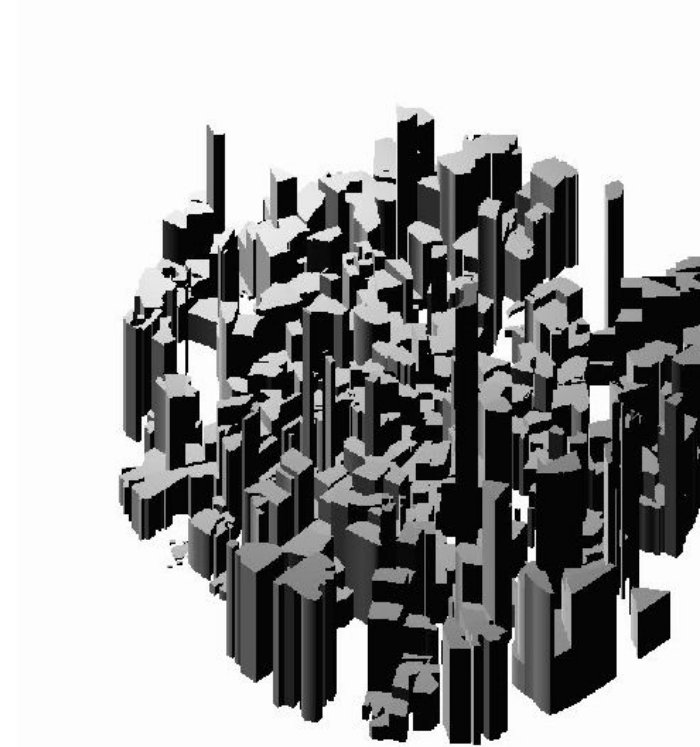
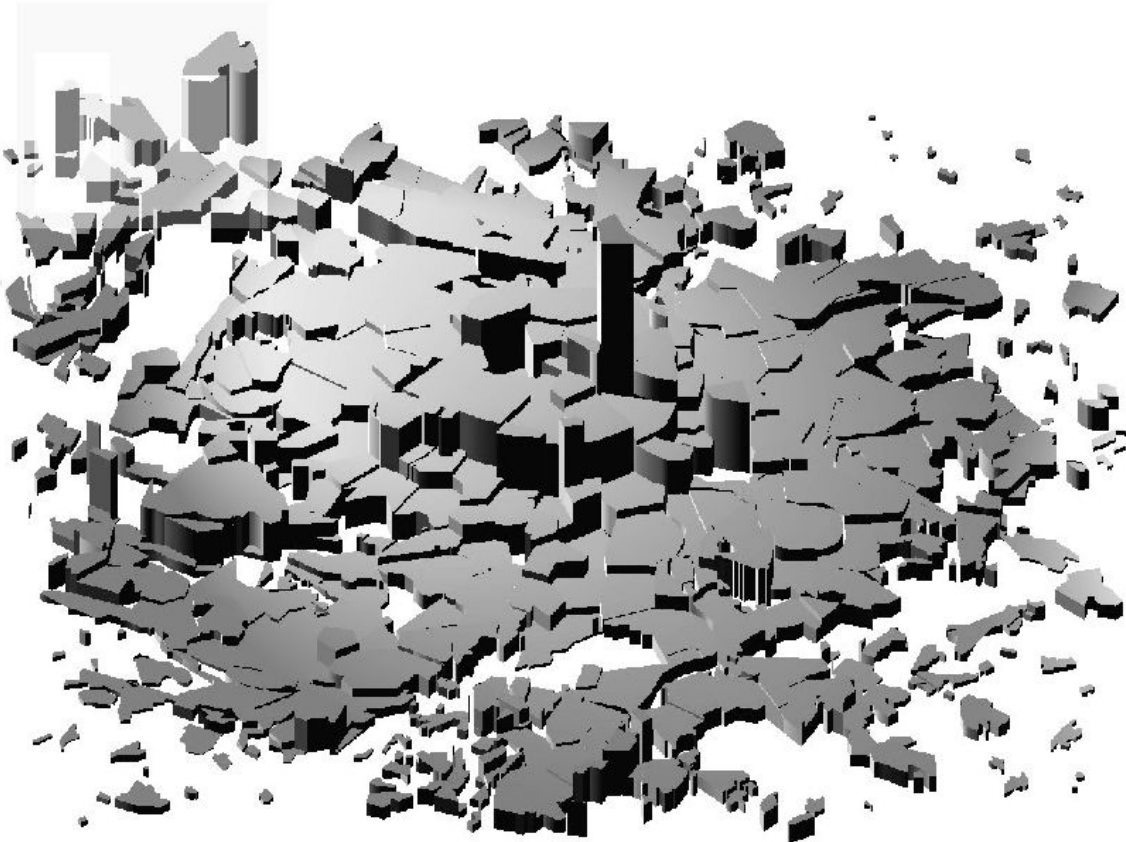


Источник:
Alain Bertaud

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

КАТЕГОРИИ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫЕ НА КАРТЕ ПРАВОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ

- ЦД-0: Зона Государственного историко-культурного музея-заповедника "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, складирования и мелкого производства

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ УЧАСТКАМИ

- ЦС-1: Зона учреждения здравоохранения
- ЦС-2: Зона высшего, среднего специального учебных заведений и научных комплексов
- ЦС-3: Зона спортивных и социально-рекреационных 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 дачного сада и огорода
- Ж-2: Зона индивидуальной жилой застройки городского типа
- Ж-3: Зона смешанной застройки индивидуальной и многоквартирных домов с участками
- Ж-4: Зона малоэтажной смешанной жилой застройки (2-4 этажа)
- Ж-5: Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (5-9 этажей)
- Ж-6: Зона многоэтажной жилой застройки (более 9 этажей)

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СО-1: Зона водозаборных и иных технических сооружений
- СО-2: Зона очистных сооружений
- СО-3: Зона клубов и микроквартальных парков
- СО-4: Зона размещения объектов ограниченного доступа

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

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

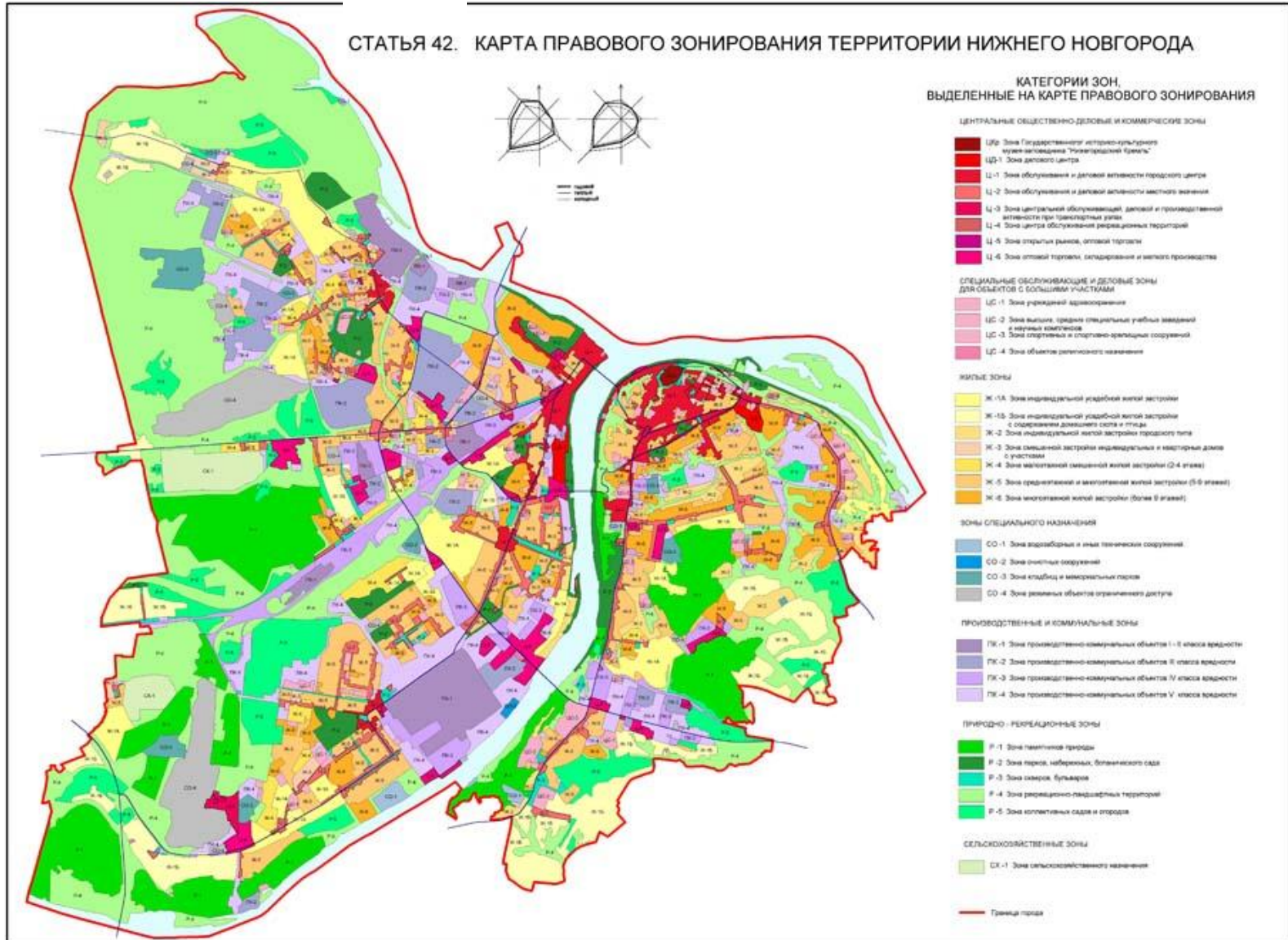
ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

- 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 назначения

Граница города



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 ОСМЫСЛЕННЫМИ 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 среднеэтажной 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 складовых и мелко-технических сооружений
- СО-2 Зона очистных сооружений
- СО-3 Зона кладбищ и мемориальных парков
- СО-4 Зона размещения 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