

Модуль I «Теоретические аспекты экономики и управления в градостроительстве»

д.э.н., профессор Суворова С.П.

Кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»

Темы модуля 1

- Тема 1. Особенности развития экономики градостроительства в России.
- Тема 2. Административно-правовое регулирование градостроительного комплекса в России.
- Тема 3. Информационное обеспечение градостроительства

Градостроительная деятельность и экономика градостроительства

- Градостроительная деятельность - - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования. Планировки территорий. Архитектурно- строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.
- Экономика градостроительства — важнейшая составная часть градостроительной деятельности. Предметом ее изучения являются экономические аспекты любых процессов и проблем, связанных с развитием городских поселений, включая причины появления и развития городов, стабилизации городского роста, появления кризисных городов, экономические проблемы, возникающие в процессе развития городских поселений.

Направления экономики градостроительства

- • экономическая база городов, прогнозирование ее развития, экономический рост и стагнирование городов;
- инженерно-экономические основы градостроительного проектирования;
- • методы оценки эффективности градостроительных решений;
- • эффективность городского землепользования.

Этапы становления экономики градостроительства в РФ

- 1 этап: В 1964 г. инженерно-экономические основы планировки городов и районов были определены доктором эконом. наук В. Г. Давидовичем в книге «Планировка городов и районов. Инженерно-экономические основы». Исследования экономического подразделения ЦНИИП градостроительства, в составе которого работали известные экономисты-градостроители: Я. П. Левченко (экономика использования городских территорий), Я. Вольфензон (нормативы развития социально-культурной подсистемы города), Г. А. Каплан (экономические основы районной планировки, экономическая база городских поселений), М. С. Вайнберг (выбор эффективной этажности жилой застройки), А. В. Кочетков (эффективность градостроительных решений). А. К. Иванова, которая плодотворно занималась проблемами эффективной этажности, использования городских территорий.
- 2 этап: В 1970-х гг. экономический отдел ЦНИИП формирует методическую базу для градостроительного проектирования, исследование теоретических основ экономики градостроительства, участие в экспериментальном проектировании, проведение экономической экспертизы градостроительных проектов. Методика расчета численности городского населения (В. С. Демяновский), методика оценки эффективности градостроительных решений (А. В. Кочетков), методика оценки эффективности реконструкции жилой застройки (Л. Я. Герцберг), методические рекомендации по использованию системного подхода для оценки альтернатив развития территорий (А. В. Кочетков, Л. Я. Герцберг), сборник укрупненных стоимостных показателей (В. А. Щеглов, Р. П. Зубова, Г. В. Жегалина).
- 3 этап: В 1980-х гг. экономический отдел ЦНИИП участвовал в исследованиях по использованию прикладного системного анализа в проектировании и управлении развитием городов. Была разработана система целей управления развитием городов и систем населенных мест, а также с учетом системного подхода — методика оценки эффективности реконструкции жилой застройки. Подготовлены нормативно-правовые и методические материалы для проведения земельной реформы, а также методические рекомендации по комплексной оценке городских территорий и их зонированию.
- 4 этап с 1998 по н.в., принятие Гр.Кодеса, Земельного Кодекса и др.

Направления исследований в сфере экономики градостроительства

- оценка инвестиционной привлекательности городских территорий и определение путей ее повышения.
- анализ экономических и градостроительных последствий проведения земельной реформы в городах и наиболее эффективные направления устранения негативных явлений.
- оценка состояния инфраструктуры рынка городских земель и разработка рекомендаций по его совершенствованию.
- совершенствование технико-экономических основ градостроительного проектирования, адаптация существующих методик к условиям и требованиям рыночной экономики.
- развитие методов и критериев оценки социально-экономической эффективности градостроительных решений, корректировка экономических разделов в составе градостроительной документации, процедур разработки и утверждения самой документации.
- анализ состояния подсистем города как следствие проведения социально-экономической реформы.
- концепция устойчивого развития городов на основе анализа социально-экономических проблем, выявления основных дестабилизирующих факторов и определения эффективных направлений преодоления негативной ситуации с учетом принципов рыночной экономики.

Актуальная тематика исследований в градостроительства

- Линейные города и система расселения (история и перспективы)
- Исследование социально-экономической эффективности пространственной реализации нацпроекта «Доступное жилье»
- Исследование мирового опыта решения градостроительных проблем городов с закрывающимися градообразующими предприятиями
- Градостроительные и организационно-технические меры обеспечения комфортных условий передвижения населения в городах при пользовании индивидуальным и массовым пассажирским транспортом
- Новая методика градостроительного проектирования, основанная на архитектурно-планировочных и инфраструктурных принципах формирования биосферно-совместимой среды жизнедеятельности (с учетом реализации фактора «непрерывной устойчивости»)
- Методология разработки и реализации Стратегической программы развития большого города и его агломерации.
- Формирование ценообразования в сфере градостроительной деятельности
- Разработка научных основ маркетинговых стратегий крупнейших городов России
- Реконструкция исторической жилой застройки в свете современной жилищной политики
- Градостроительные проблемы развития и преобразования моногородов в условиях рыночной экономики
- Региональные особенности социально-экономического развития, их учет в практике градостроительного территориального планирования
- Основные положения Автоматизированной системы градостроительного проектирования
- Использование ресурсосберегающих и экологических технологий систем жизнеобеспечения в малоэтажной жилой застройке
- Методы управления развитием систем расселения и эффективность их воздействия
- Общественные пространства как объект муниципальной градостроительной деятельности
- Исследование возможностей гуманизации среды периферийных малых городов средствами градостроительства, архитектуры и дизайна
- Теоретические основы создания автоматизированной среды для градостроительного проектирования
- Научные основы территориального планирования устойчивого развития систем расселения
- Разработка концепции научно-технического сопровождения строительства и эксплуатации зданий и сооружений

Фундаментальные исследования в области архитектуры, градостроительства и строительных наук

- Глобальные экологические и энергетические проблемы и возможности их решения в России с позиций архитектурно-градостроительного комплекса.
- Россия и мир: историко-архитектурные знания как основа культурной идентификации в современном глобализационном процессе.
- Стратегические аспекты развития системы расселения России (крупные городские агломерации, малые города и моногорода, экологические проблемы и экологический императив в градостроительстве, урбоэкология в стратегическом планировании).
- Инженерная инфраструктура в градостроительстве.
- Научные основы правового регулирования градостроительной деятельности, Градостроительный кодекс РФ и проблемы его модернизации.
- Строительная наука - разработка физико-механических моделей деформирования и прочности новых строительных материалов и конструкций; развитие аналитических, численных и численно-аналитических методов строительной механики; проблемы обеспечения безопасности и живучести зданий и сооружений; современные экспериментальные методы в исследованиях напряженно-деформированного состояния строительных конструкций.

Инновационные фундаментальные исследования в градостроительстве

- Содержательная сторона инновационных исследований:
 - изучать тенденции мирового социально-экономического и градостроительного развития и особенности их проявления в условиях российской действительности (перерастание городских агломераций в постиндустриальные пространства расселения;
 - изучать опыт передовой опыт инновационного градостроительного развития в нашей стране (в том числе кластерный, а его уже много, и можно изучать!), опыт по градостроительной организации пригородных зон;
 - разрабатывать консолидирующие градостроительные стратегии, объединяющие свободно изъявленные региональные экономические, социальные и градостроительные инициативы для жизнеспособной деятельности Координационного центра градостроительного развития при РААСН;
 - создавать и объединять информационные базы градостроительных данных по регионам;
 - привлекать к исследованиям РААСН необходимых смежников и их исследовательские междисциплинарные материалы (экономистов, социологов, экологов, культурологов, философов и др.).
 - анализировать проводимую в регионах и крупнейших городах градостроительную ситуацию и проблематику.

Инновационные фундаментальные исследования в градостроительстве

- Организационная сторона инновационных исследований:
 - к известным формам организации градостроительной деятельности (система НИИ, Центров, градостроительного образования, ФПК и т.п.) добавлять инновационные (градостроительные форумы, фестивали, центры стратегических исследований, развитие движения соучастия населения в сбалансированной градостроительной деятельности и другие).
 - участвовать в организации и проведении общественных градостроительных событий;
 - регулировать и координировать потоки информации в СМИ по градостроительной тематике, обеспечивая ведущие СМИ статьями на проблемные градостроительные темы;
 - обеспечивать градостроительными кадрами отрасль градостроительства, обучая их в том числе и работе с населением, методам соучастия.

Классификация видов градостроительной деятельности

- По функциональной направленности: нефтегазовые трубопроводы, добывающие предприятия, транспортное строительство, железнодорожное строительство, отрасли специальных и монтажных работ; строительство коммунальных объектов и жилых домов; сельское хозяйство; общепромышленное строительство; строительство метрополитенов; строительство военных объектов.
- По наименованиям: строительные управления, строительно-монтажные управления, строительные отряды, например, мостоотряды, передвижные механизированные колонны и т. д.
- По организационно-правовым формам: публичные и непубличные компании, государственные и муниципальные унитарные строительные предприятия и иные строительные организации, правовой статус которых определяется законами.
- По объёму компетенции: а) федеральную; б) региональную; в) муниципальную.

Типы государственной политики в развитии регионов

- Выделение регионов на основе усредненного (сбалансированного по стране) социально-экономического потенциала
- Выделение географически сопряженных территорий, сохранение существующей административно-территориальной структуры
- Равномерное («диффузионное») распределение государственных капиталовложений между территориями, нуждающимися в поддержке
- Создание регионов - «локомотивов роста» («опорных регионов»), генерирующих инновационно-инвестиционное воздействие на остальную территорию
- Укрупнение юрисдикции для выделения системы «опорных регионов» внутри страны, возможность признания за ними другого статуса, чем у обычных административно-территориальных единиц
- Направление государственных капиталовложений на развитие связанности «опорных регионов» с глобальной экономикой и другими регионами страны, снятие барьеров для распространения инноваций

Традиционные концепции градостроительства

- Структурно-градостроительные концепции ограничения роста крупных городов. Наиболее действенной оказалась концепция английского экономиста Э. Говарда.
- Метод ограничения роста крупнейших городов функциональное поясное зонирование территории и тяготеющих к ним районов. Принципиальная схема четырех зонного поясного зонирования.
- Концепция локальных общественных благ и внешних эффектов.
- Концепции иерархии городов, сетей городов и зон влияния городов.
- Общая концепция теории центральных мест.
- Классическая концепция каркаса территории. Каркас городов — одно из важнейших понятий пространственного экономического анализа. Этот термин был введен во Франции в 50-е годы в рамках исследований ее регионов.
- Закономерности размещения населенных пунктов. Оно подчиняется определенным закономерностям, связанным с законом минимальных усилий, эффектами агломерации (Кристаллер, Леш, Гарнер, Шулер и др.)

Современные концепции градостроительства

- Теория полюсов роста - «**полюс роста** представляет собой совокупность развивающихся и расширяющихся отраслей, размещенных в урбанизированной зоне и способных вызвать дальнейшее развитие экономической деятельности во всей зоне своего влияния».
- Теория кластеров. М.Портер - кластером является группа географически соседствующих взаимосвязанных компаний и связанных с ними организаций и учреждений, действующих в определенной сфере и характеризующихся общностью деятельности и взаимодополняющих друг друга.
- Теория кумулятивной причинной обусловленности. Территории могут делиться на лидирующие и отстающие. Инвестиции концентрируются на лидирующих территориях, так как здесь наиболее велика возможность получения агломерационного эффекта.
- Теории урбанизации. В этих теориях динамика городской системы увязывалась с двумя главными трендами: централизацией и децентрализацией (рабочих мест и жилья). Исследователи выделяли развитие ядра и периферии и четыре стадии циклической модели городских систем.
- Теория устойчивого развития. «Устойчивое развитие – это развитие, которое соответствует потребностям настоящего без ущерба будущим поколениям».
- Теории управления и менеджмента. Указанные теории сосредоточились на теории «города-предпринимателя» или «города-корпорации» (Паркинсон М, Хардинг А.), тесно связанной с теорией городской конкуренции, в которой наблюдается перенос ряда подходов и взглядов с микроуровня (предприятия) на мезоуровень (города), таких как конкуренция и конкурентоспособность.

Фундаментальные теории в экономике градостроительства

- Теория больших конъюнктурных циклов. Используется для определения путей преодоления кризисов за счет инновационного обновления капитала.
- Теория инноваций. Определяется роль инноваций как фактора экономического роста территорий. Связь инновационного развития с волновой теорией позволяет закладывать основы инновационной политики различной продолжительности.
- Теория полюсов роста. Формирование полюсов экономического роста происходит в центрах и ареалах экономического пространства, там, где размещены предприятия динамично развивающихся отраслей, а также конкретные территории (населенные пункты), выполняющие в экономике страны или региона функцию источника инноваций и прогресса
- Теория регионального жизненного цикла. Экономическая политика территории должна быть сконцентрирована на создании благоприятных условий.
- Теория технологических укладов. Обосновывается необходимость соответствия институциональной структуры происходящим технологическим сдвигам и технико-экономическим принципам (парадигмам).
- Концепция национальных инновационных систем. Национальная инновационная система — совокупность различных институтов, которые совместно и каждый в отдельности вносят свой вклад в создание и распространение новых технологий. Получает развитие как на мезо-, так и на региональном уровне

Проблемы экономики градостроительства

- Изменение геополитической ситуации требует изменить и акценты пространственного развития. Необходимо укреплять существующие и создавать новые узлы и линии опорного каркаса территории.
- Тщательный учет типологических и региональных особенностей городов. Вследствие чрезвычайного разнообразия городов в России, важно выделять разные категории городов, требующих особого подхода.
- Отраслевые и территориальные центры – пространственное упорядочивание градостроительства. Инвестиционно- инновационные и конкурентные условия.
- Дифференциация системы управления градостроительной деятельностью, придание определенных полномочий местному самоуправлению.
- Жилищное строительство и земельные отношения.
- Рациональная планировочная организация территории, обеспечивающая оптимальные условия для развития производительных сил и формирования систем расселения населения.
- Финансово-экономическое обеспечение развития территорий, регионов, городов. (бюджеты различного уровня, инвестиции, кредиты и т.д.)

Условия и факторы определяющие экономику градостроительства

- 1) особенности жизненного пространства России;
 - 2) инфраструктурное обустройство территории России;
 - 3) особенности сложившегося расселения, проблемы и условия его развития;
 - 4) возможные направления развития расселения на территории России;
 - 5) основные направления федеральной градостроительной политики.
- 1) выделение региональных «точек роста» в регионах, обладающих наиболее благоприятными условиями для развития прогрессивных отраслей и внедрения рыночных экономических отношений;
 - 2) ликвидация чрезмерных нагрузок на природную среду;
 - 3) строительство объектов транспортной инфраструктуры, обслуживающих международные и внутренние связи России;
 - 4) освоение новых месторождений полезных ископаемых на севере и востоке страны.

Понятие градостроительного комплекса

- **Градостроительный комплекс в Российской Федерации**, является объектом административно-правового регулирования, включает в себя систему общественных отношений с учетом строительных предприятий, учреждений и организаций, а также органов управления ими или осуществляющих градостроительную деятельность в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Понятие правовой сущности градостроительной деятельности

- А.Г. Чернявский. Сосуществование государственного и муниципального управления в сфере строительства.
- И.М. Смоляр. Концепция градостроительного права как самостоятельной отрасли права и законодательства.
- Ю.Н. Стариков. Архитектурно-строительное право в качестве подотрасли административного права.
- О.И. Крассов. Существование самостоятельного градостроительного права, но в контексте института земельного права.
- В.К. Сидорчук. Концепция, которая представляет собой комплекс публичного и частного строительного права.

Нормативно-правовое регулирование в градостроительной деятельности

- 1. Главная роль принадлежит Градостроительному кодексу.
- 2. Законодательство, устанавливающее нормы, правила и порядок обеспечения экологической, техногенной, пожарной, технологической, санитарно-эпидемиологической и других видов безопасности, которые должны получать отражение в строительных нормах и правилах, регламентирующих сам процесс строительства любых зданий и сооружений.
- ст. 3 ГрК РФ отрасль градостроительного права включает, Федеральные законы и иные нормативно-правовые акты РФ, а также законы и иные нормативно-правовые акты субъектов РФ.
- Нормативно-технические документы (ГОСТ Р, СНиП, РДС, ТСН, СТП и СТО)

Система органов управления градостроительным комплексом в России:

компетенционное и структурное разграничение

- Правительство РФ как орган общей компетенции осуществляет управление социально-экономическими процессами.
- Минстрой РФ
- Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой, Спецстрой).
- Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
- Органы исполнительной власти субъектов РФ в области градостроительства.
- Органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов и городских округов.

Субъекты градостроительных отношений

- Субъекты РФ, муниципальные образования, физические и юридические лица
- От имени РФ, субъектов РФ, муниципальных органов выступают органы государственной власти РФ, субъектов РФ, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции, установленных Градостроительным Кодексом.

Концептуальные основы системы органов управления градостроительной деятельности

- Исследование концептуальных основ построения системы органов управления градостроительным комплексом позволяет сделать вывод, что строительство во всем своем многообразии в настоящее время не сосредоточено в руках единого субъекта исполнительной власти; во всех сферах и на всех уровнях управления соответствующие отраслевые и межотраслевые органы ведут в значительном объеме строительные работы. Существенное значение имеет и тот факт, что жилищно-коммунальное строительство преимущественно находится в ведении органов исполнительной власти субъектов РФ и местного самоуправления.

Базовые факторы пространственного развития

- 1. Факторы «первой природы»: обеспеченность природными ресурсами, которые востребованы рынком (минеральными, земельными и др.); выгодное географическое положение (в том числе приграничное положение на путях глобальной торговли), снижающее транспортные издержки и облегчающее трансляцию инноваций.
- 2. Факторы «второй природы»: агломерационный эффект и высокая плотность населения, дающие экономию на масштабе; развитая инфраструктура, сокращающая экономическое расстояние; этот фактор для России особенно важен из-за протяженности ее территории; человеческий капитал (образование, здоровье, трудовые мотивации, мобильность и адаптивность населения); институты, способствующие улучшению предпринимательского климата, росту мобильности населения, распространения инноваций и др.

Структура Градостроительного Кодекса

- Общие положения
- Полномочия органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления
- Территориальное планирование
- Нормативы градостроительного проектирования
- Градостроительное зонирование
- Планировка территорий
- Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства
- Саморегулирование в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства
- Эксплуатация зданий, сооружений
- Освоение территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов
- Информационное обеспечение градостроительной деятельности
- Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности
- Особенности осуществления градостроительной деятельности в городах федерального значения (Москва, Санкт-Петербург)

Нормативы градостроительного проектирования

- Региональные нормативы градостроительного проектирования
- Местные нормативы градостроительного проектирования:
 - а) нормативы градостроительного проектирования муниципального района
 - б) нормативы градостроительного проектирования поселения
 - в) нормативы градостроительного проектирования городского округа
- Нормативы включают:
 - 1) основную часть (расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными Гр.К)
 - 2) материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования
 - 3) правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования

Правила землепользования и застройки

- Порядок применения правил землепользования и застройки
- Карта градостроительного зонирования
- Градостроительные регламенты
- Порядок применения включает положения:
 - о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления
 - об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами
 - о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления
 - о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки
 - о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Виды территориальных зон

- Жилые зоны (индивидуальные, малоэтажные, средне и многоэтажные)
- Общественно-деловые зоны (делового, коммерческого, общественного назначения, объекты социально-культурного, образовательного коммунально-бытового назначения, зоны обслуживания)
- Производственные зоны, инженерной и транспортной инфраструктуры (коммунальные. производственные)
- Сельскохозяйственные зоны (сельскохозяйственные угодья, объекты сельхоз. назначения)
- Зоны рекреационного назначения (леса, скверы, парки, пляжи и т.д.)
- Особо охраняемые зоны
- Зоны специального назначения

Градостроительный регламент

- Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства
- Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:
 1. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории
 2. возможности сочетания в пределах одной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства
 3. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования
 4. видов территориальных зон
 5. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- Предельные (мини -макс) размеры и параметры включают:
 - предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь
 - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, строений
 - предельное количество этажей или высоту зданий, сооружений, строений
 - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Планировка территории

- Подготовка документации по планировке осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков.
- Подготовка документации осуществляется в соответствии с Гр.К, Водным, Лесным, Земельным Кодексами и др. законодательством
- Проект планировки, проект межевания территории, градостроительный план земельного участка

Договоры в территориальном планировании

- Договор о развитии застроенных территорий
- Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории
- Договор о комплексном освоении территорий
- Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса
- Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса
- Порядок организации и проведения аукциона на право заключения двух видов выше названных договоров
- Требования к участникам аукциона на право заключения двух видов выше названных договоров

Генеральный план

- универсальный и единый градостроительный документ это генеральный план соответствующей административной единицы включает:
- материалы территориального планирования. Территориальное планирование направлено на определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений
- - градостроительное зонирование осуществляется путем принятия и реализации правил землепользования и застройки

ТРЕБОВАНИЯ К ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ СХЕМЫ И ПРОЕКТА РАЙОННОЙ ПЛАНИРОВКИ, ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА, ДРУГОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Материалы исходной информации должны содержать:

- сведения об изученности объекта планирования (охваченности его территории материалами изысканий различного масштаба и направленности, наличии архивных и литературных источников, данных о его истории и так далее, перечень ранее выполненных научно-исследовательских, проектно-планировочных и прочих работ, учет которых обязателен при проектировании);
- данные по современному состоянию и имеющимся программам развития территории;
- сведения по современному использованию территории (в виде схем землепользования и табличного материала);
- данные обследований и прогнозов санитарно-гигиенических условий и экологической ситуации;
- данные социологических и социально-экономических обследований; данные по демографической ситуации;
- данные по характеристике жилой и общественной застройки, объектов промышленности, коммунального хозяйства, транспортной системы и строительной базы;
- картографические и справочные материалы результатов инженерных изысканий и исследований, а для курортов - материалы по оценке бальнеологических и курортных ресурсов и медицинскому зонированию;
- историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников истории и культуры;
- материалы экономических прогнозов;
- материалы планировочно-градостроительных и отраслевых территориальных проработок;
- директивные материалы по территории проектируемого объекта, имеющие отношение к его развитию, постановления и другие документы органов государственной власти и местного самоуправления, общественных и хозяйственных организаций;
- материалы топографо-геодезической подосновы соответствующих масштабов и инженерно-геологических изысканий.

ПОДХОДЫ К ЗОНИРОВАНИЮ ТЕРРИТОРИЙ

- Комплексное экономическое зонирование- комплексный анализ территории (экологический, историко-архитектурный, функционально-планировочный, инженерно-транспортный, социальный и др.) с учетом которого выделяют макрзоны по ценности среды (с применением стоимостной и балльной оценки); используется для расчета базовых ставок арендной платы, земельного налога
- Градостроительное зонирование – учитывает инженерно-геологические, природно-ландшафтные и др. ограничения определяющие режим градостроительства, устанавливает перспективы развития и функциональные виды
- Рентное зонирование – более детальный анализ с учетом развития рынка недвижимости и коммерческого использования отдельных участков. Приоритет доходности видов деятельности

Основные разделы положения о территориальном планировании

- Формирование урбанизированного каркаса территории. Зоны опережающего развития и полюса роста
- Формирование природно-экологического каркаса
- Регламентация хозяйственной деятельности. Зоны с особыми условиями использования территорий
- Мероприятия по развитию социальной инфраструктуры
- Мероприятия по экономическому развитию
- Мероприятия по охране объектов культурного наследия
- Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры
- Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры
- Мероприятия по охране окружающей среды и рациональному природопользованию
- Перечень мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
- ГИС-технологии

Характеристики территории

- 1. земельный участок характеризуется по признакам конфигурации в системе определенных координат
- 2. тот же участок характеризуется по признакам собственности, соседства с другими участками. Функциональных особенностей
- 3. тот же участок характеризуется конкретной системой показателей
- 4. участок характеризуется комбинацией общих данных

Территории по особенностям их освоения

- Площадки со сложными условиями освоения
- Площадки со сложными условиями инженерного обеспечения и транспортного обслуживания
- Площадки, требующие вывода крупных объектов различного функционального назначения
- Площадки с условиями средней сложности и мероприятия по выводу объектов различного назначения не требуют значительных затрат

Учет факторов при оценке территории (площадки)

- Социально-градостроительные – достижение нормативных уровней социально-экономического развития в области жилищного и социально-бытового строительства, обеспечение разнообразных типов застройки и надежности работы инженерного обеспечения, доступности и разнообразия мест приложения труда и центров культурно-бытового назначения
- Экономические факторы – эффективное использование капитальных вложений, необходимых для реализации проектного решения за счет рациональных приемов планировки и застройки, внедрения экономических типов зданий и обеспечения окупаемости капитальных вложений
- Экологические факторы- обеспечение благоприятных условий проживания, мероприятия по снижению шума, загазованности, электромагнитных излучений, радиации и т. п.

Понятие результата в градостроительном решении

- Полезный результат решений в градостроительстве и территориальной планировке зависит от их экономической эффективности, социальной эффективности (создания условий для устойчивого развития населения), и экологической эффективности (создания условий для устойчивого функционирования природной и антропогенной среды обитания).
- При определении экономической эффективности используются *техничко-экономические показатели*, т.е. величины, критерии, уровни, измерители, коэффициенты, индикаторы, индексы и т.д., позволяющие судить о полезном результате и затратах ресурсов и инвестиций для его достижения. Среди множества показателей, характеризующих экономическую эффективность решений в градостроительстве и территориальной планировке наиболее важными являются:
- баланс территории, баланс трудовых ресурсов, интенсивность использования территории, доступность мест тяготения, затраты на освоение территории, стоимость строительства, эксплуатационные расходы.

Показатели эффективности решений

- **Баланс территории** характеризуется соотношением территорий (и акваторий) различного функционального назначения по состоянию на момент проектирования, на первую очередь реализации, на момент полной реализации проекта.
- **Баланс трудовых ресурсов** включает систему показателей, характеризующих численность экономически активного населения в границах территориального образования или поселения с учетом возрастнополового состава, соотнесенную с наличием и качеством рабочих мест.
- **Интенсивность использования территории** показывает уровень ее функциональной нагруженности. К показателям интенсивности относятся: плотность населения, застройки, жилищного фонда, транспортной сети, озелененность территории и др. Интенсивность использования свидетельствует о наличии в границах рассматриваемой территории пустующих или неэффективно используемых земель. Оценка интенсивности использования территории проводится с использованием основных технико-экономических показателей: плотность населения, плотность застройки, плотность жилищного фонда, средневзвешенная этажность, удельные показатели зон разного функционального назначения в расчете на одного жителя.
- **Доступность мест тяготения** характеризуется временем, которое надо затратить, или расстоянием, которое надо преодолеть населению от мест нахождения (жилой дом, предприятие) до мест тяготения — мест работы, отдыха, объектов общественного обслуживания, остановок общественного транспорта и др.
- **Стоимость строительства** в градостроительстве и территориальной планировке определяется по укрупненным показателям включает затраты на освоение территории и эксплуатационные расходы.

Показатели эффективности решений

- **Затраты на освоение территории** включают стоимость затрат, предшествующих началу строительства — затраты на отвод участка, инженерную подготовку территории, прокладку уличной сети, инженерное оборудование..
- **Эксплуатационные расходы** рассчитываются по прогнозным данным о затратах, необходимых для функционирования градостроительного объекта, и о доходах, которые ожидаются в результате взимания платы за землю (земельный налог, плата за аренду и др.).
- **Нормативный метод экономической оценки** заключается в сравнении технико-экономических показателей проектного решения с градостроительными нормативами (социальными стандартами). Нормативный метод может применяться и для сравнения вариантов проектного решения с тем, чтобы определить вариант, в большей степени соответствующий нормативным показателям.
- **Сравнительная оценка вариантов** выбора территории для градостроительного освоения проводится с использованием следующих технико-экономических показателей: компактность территории; удельный вес условно непригодных для застройки территорий; удельные затраты на освоение территории. Критерием оптимальности является минимизация затрат на освоение территории, прокладке транспортных и инженерно-технических коммуникаций, затрат времени на связи с пунктами внешнего тяготения. Сравнение различных вариантов развития может производиться на имитационных математических моделях, абстрагированных от содержания элементов системы и имитирующих ее поведение в некоторой среде. Изменяя условия (например, поля расселения, этажность застройки, средства сообщения), можно наблюдать вероятностные модификации поведения реальной системы.

Задачи Генерального плана города (нового и реконструируемого)

- Градостроительное планирование на двух уровнях: общий генеральный план и план застройки конкретного участка
- В генеральном плане развития города выделяют следующие приоритетные задачи:
- - определение принципов градостроительного развития с учетом перспективных экономических и социальных макроэкономических показателей;
- - разработка планировочной и архитектурно-пространственной структуры города с обоснованием направлений градостроительного развития жилых, производственных и общественных территорий;
- - разработка норм и правил проектирования планировки и застройки города, совершенствование нормативной базы строительства жилых и нежилых зданий, социально-значимых сооружений;
- - повышение качества городской среды, снижение неблагоприятного антропогенного воздействия на окружающую среду;
- - оценка эффективности использования объектов недвижимости, инвестиционного потенциала, ресурсной обеспеченности инженерной инфраструктурой территории города.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА, ДРУГОГО ПОСЕЛЕНИЯ

- Территория общая площадь и детальное структурирование по зонам, формам собственности
 - Население с учетом различных социально-экономических характеристик
 - Жилищное строительство с учетом детального описания форм собственности, этажности, изношенности, распределения
 - Учреждения системы культурно-бытового обслуживания населения по видам и нормативам на 1000 жителей
 - Транспортное обслуживание по видам транспорта и детального описания протяженности, плотности и др.
 - Инженерное оборудование и благоустройство подробное детальное нормативно-техническое описание
 - Охрана окружающей среды по видам и допустимым уровням загрязнения
1. Техничко-экономические показатели генерального плана приводятся на следующие этапы:
 - исходный год действующего генерального плана (или ретроспективные данные за 10 - 15 лет);
 - исходный год нового генерального плана;
 - проектные этапы.
 2. Показатели по потребности в электроэнергии, теплоте, воде, газе на коммунально-бытовые и промышленные нужды и по объему сброса хозяйственно-бытовых и промышленных сточных вод принимаются по данным соответствующих краевых, областных, городских и районных служб.

Программный подход

- Взаимообусловленность программного подхода в формировании и реализации генерального плана развития города и разработки инвестиционных проектов, создания и обновления имущественных комплексов, развития частно-государственного партнерства в экономике города.
- Методологически инвестиционные проекты базируются на воспроизводственном цикле инвестиционных вложений, включающем этапы проектирования, строительства и эксплуатации объектов недвижимости.

Контроль и надзор

- Целевое назначение контрольной деятельности — проверка законности и целесообразности как принимаемых решений, так и избранных форм и методов осуществления деятельности подконтрольным объектом.
- Целевое назначение административного надзора — проверяется соответствие некоторых параметров деятельности поднадзорного субъекта определённым нормам и правилам, т. е. законность.

Основные виды контроля и надзора

- Производственный контроль за качеством строительства следует выполнять следующие действия: входной контроль проектной документации, предоставленной застройщиком (заказчиком); приёмку вынесенной в натуру геодезической разбивочной основы; входной контроль применяемых материалов, изделий; операционный контроль в процессе выполнения и по завершении операций; оценку соответствия выполненных работ, результаты которых становятся недоступными после начала выполнения последующих работ
- Технический надзор
- Авторский надзор осуществляется на основании договора (распорядительного документа) и проводится, как правило, в течение всего периода строительства и ввода в эксплуатацию объекта
- Государственный строительный надзор - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации (Гр.к ст. 54)
- Строительный контроль (Гр.к ст. 53)
- Экспертная оценка (Гр.к ст. 49)
- Государственный санитарно-эпидемиологический надзор

Глава Гр.К. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства

- Инженерные изыскания для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства
- Архитектурно-строительное проектирование
- Особо опасные, технически сложные и уникальные объекты
- Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий
- Аттестация физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и и или результатов инженерных изысканий
- Аккредитация юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации, результатов инженерных изысканий
- Разрешение на строительство
- Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства
- Строительный контроль
- Государственный строительный надзор
- Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию

Информационное обеспечение градостроительной деятельности

- Цель ИСОГД обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства
- ИСОГД включает:
 - о документах территориального планирования различного уровня
 - о правилах землепользования и застройки, внесения в них изменений
 - об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий
 - о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд
 - о геодезических и картографических материалах
 - о создании искусственного земельного участка
 - дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках и иные документы и материалы.
- Сведения ИСОГД систематизируются в соответствии с кадастровым делением РФ

Пользователи ИСОГД

- 1. Органы государственной власти (как федерального, так и регионального уровня), органы местного самоуправления. Постоянный доступ к разнообразной градостроительной информации является необходимым условием деятельности пользователей этой категории
- 2. Коммерческие пользователи, в том числе: -коммерческие конечные потребители (особо отметим инвесторов, девелоперов, риэлторов). Модель их работы отличается регулярным обращением к системе и сложностью запросов; - и коммерческие поставщики информации.
- Некоммерческие пользователи, в том числе: граждане, которых следует рассматривать скорее как нерегулярных клиентов, нежели истинных пользователей; система образования; научные организации.

Основные подходы к ведению ИСОГД как комплексной системы управления территорией

- • ИСОГД – муниципальная геоинформационная система, позволяющая собирать разномасштабные, полученные из разных источников данные о территории в едином проекте.
- • ИСОГД – хранилище архивных документов.
- • ИСОГД – система автоматизации документооборота, связанного с градостроительной деятельностью.
- • ИСОГД – система сбора и предоставления информации.
- • ИСОГД – инструмент планирования развития территории муниципального образования.
- • ИСОГД – система мониторинга использования территории.

Задачи ИСОГД в территориально-пространственном развитии города

- — формирование единого экономического и градостроительного пространства территории городского округа в целом и населенных пунктов входящих в его состав;
- — создание автоматизированной информационно-аналитической системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования в качестве инструмента управления развитием территории городского округа и основы для внедрения автоматизированной информационной системы обеспечения деятельности органов местного самоуправления во всех сферах муниципального хозяйства;
- — обеспечение публичности градостроительной документации и механизма правового регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений;
- — устранение излишних административных барьеров при оформлении исходно-разрешительной документации на освоение земельных участков и реконструкцию объектов капитального строительства;
- — улучшение инвестиционного климата в городском округе и повышение его конкурентоспособности

Комплексный проект системы управления развитием территории муниципального образования

- 1. Анализ действующих муниципальных программ и нормативных правовых актов в сфере регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений
- 2. Сбор исходных данных по градостроительной документации, зарегистрированным правом на объекты недвижимости, техническим характеристикам объектов недвижимости, объектам транспортной и инженерной инфраструктурам, объектам негативного влияния на окружающую среду и т. д.
- 3. Формирование градостроительного паспорта городского округа и населенных пунктов, входящих в его состав
- 4. Корректировка генерального плана города, в том числе разработка утверждаемой части генерального плана
- 5. Разработка проектов планировки и межевания застроенных территорий и территорий, подлежащих застройке
- 6. Разработка правил землепользования и застройки
- 7. Разработка проекта плана реализации генерального плана и создание электронной модели поэтапной реализации программы градостроительного развития.
- 8. Разработка системы расчета размеров платежей за землю на основе оценочного зонирования территории
- 9. Разработка программы инвестиционного освоения территории города.
- 10. Подготовка публичного сборника основных положений градостроительного развития городского округа, в том числе населенных пунктов, входящих в его состав.
- 11. Создание службы информационного обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) и обучение работе с электронными ресурсами сотрудников службы ИСОГД и всех заинтересованных структурных подразделений администрации муниципального образования.

Федеральная ГИС территориального планирования

- Стратегии (программы) развития отдельных отраслей экономики, приоритетные проекты, межгосударственные программы, программы социально-экономического развития субъектов РФ, муниципальных образований, принятые в установленном порядке и реализуемые за счет средств бюджетов различного уровня
- Проекты документов территориального планирования и материалы по их обоснованию
- Документы территориального планирования
- Правила землепользования и застройки
- Цифровые топографические карты
- Историко-культурные опорные планы исторических поселений федерального, регионального значения
- Нормативы градостроительного проектирования
- Информация о границах субъектов, муниципальных образований, о размещении объектов федерального, регионального, местного значения, о зонах с особыми условиями использования территорий, о территориях объектов культурного наследия, об особо охраняемых природных территориях, о территориях, подверженных риску ЧС природного и техногенного характера, об особых экономических зонах, о результатах инженерных изысканий, о месторождениях и проявлениях полезных ископаемых и иная информация

Информационный портал градостроительного комплекса

- Публичный портал: справочники объектов организаций, пообъектное предоставление информации по запросам инвесторов застройщиков, реестры конкурсных объектов, каталог строительных материалов.
- Служебный портал: реестр инвестиционных объектов, реестр организаций-участников, формирование адресных перечней застройки, подготовка градостроительной и разрешительной документации, выбор инвесторов, проектирование, выбор подрядчиков, строительство и ввод в эксплуатацию

Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности

- Виды ответственности: дисциплинарная, административная, уголовная.
- Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических, юридических лиц при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования
- Возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объектов капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения
- Компенсация вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу физических лиц
- Расследование случаев причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц