
КАК ОБЕСПЕЧИТЬ КАЧЕСТВО ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ В УСЛОВИЯХ ЭКСТЕНСИВНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Финогенов Антон Владимирович,
генеральный директор ООО «Институт территориального планирования «Урбаника»

ПОСТАНОВКА ВОПРОСОВ

- 1. Каковы риски экстенсивного роста в городских агломерациях?**
- 2. Как обеспечить качество среды при реализации проектов КОТ?**
- 3. Как может выглядеть модель управления территорией в условиях роста?**

РИСКИ ЭКСТЕНСИВНОГО РАЗВИТИЯ

1. **Избыток предложения на рынке труда. Снижение уровня доходов населения**
2. **Отставание темпов развития инфраструктуры**
3. **Девелопмент м2. Качество не соответствует ожиданиям и запросам**
4. **Усугубление социальных проблем. Снижение качества жизни людей**
5. **Усиление нагрузки на бюджет**
6. **Снижение инвестиционной привлекательности территории**

РИСКИ ЭКСТЕНСИВНОГО РАЗВИТИЯ

ПОТРЕБИТЕЛЬ ВВОДИТСЯ В ЗАБЛУЖДЕНИЕ

**КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ КРУПНЫХ УЧАСТКОВ В ЧИСТОМ ПОЛЕ**

- Повышенная этажность и плотность застройки
- Неудовлетворительная транспортная доступность и дефицит парковочных мест
- Острый дефицит социальной инфраструктуры и общественных пространств
- Однообразная микрорайонная структура застройки
- Многие дома: жилищная обеспеченность 15 м²/чел.
(1-комн.квартиры – более 80 %)

РЕАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРОЖИВАНИЯ НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ОЖИДАНИЯМ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

РИСКИ ЭКСТЕНСИВНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИЕ ОКРАИНЫ – СУМЕРЕЧНАЯ ЗОНА

МИКРОРАЙОН 7-7А

СУЩЕСТВУЮЩАЯ СИТУАЦИЯ. ОКТЯБРЬ 2014



РАЗВИТИЕ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ



МИКРОРАЙОНЫ 2, 3

СУЩЕСТВУЮЩАЯ СИТУАЦИЯ. ОКТЯБРЬ 2014



РАЗВИТИЕ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ



Усугубление проблемы инсоляции

РИСКИ ЭКСТЕНСИВНОГО РАЗВИТИЯ

ЭКСТЕНСИВНЫЙ РОСТ ВЫШЕ ОЖИДАНИЙ

Были проанализированы действующие проекты планировки в городе Одинцово.
Их реализация в предусмотренных параметрах не приведет к улучшению качества городской среды.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| ПОКАЗАТЕЛЬ | ПО ПРОЕКТУ ГЕНПЛАНА | ПО СУММЕ ОЦЕНОК РАЗРАБОТЧИКОВ ППТ | ПО РЕАЛИСТИЧНОМУ СЦЕНАРИЮ (ПРИ ЖИЛОБЕСПЕЧЕННОСТИ 33,5 М2/ЧЕЛ.) | ПО СЦЕНАРИЮ МАКСИМАЛЬНОЙ ПЛОТНОСТИ (ПРИ ЖИЛОБЕСПЕЧЕННОСТИ 25 М2/ЧЕЛ.) |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Прирост жилфонда, тыс. м2 | 2100 | 3900 | 3900 | 3900 |
| Прирост населения, тыс. чел. | 35 000 | 130 000 | 140 000 | 190 000 |
| Прирост мест в школах | 9 500 | 16 000 | 16 000 | 16 000 |
| Прирост мест в детских садах | 2 500 | 5 500 | 5 500 | 5 500 |

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ ПЛАНИРОВКИ С БОЛЬШОЙ ВЕРОЯТНОСТЬЮ ПРИВЕДЕТ К УДВОЕНИЮ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ.

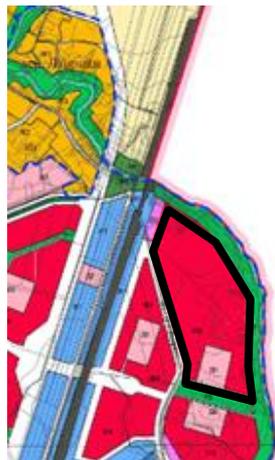
В ВИДУ ЭТОГО ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ В ГЕНПЛАНЕ ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ БУДУТ НЕДОСТАТОЧНЫ ДЛЯ ПОКРЫТИЯ ВОЗРАСТАЮЩИХ НАГРУЗОК.

НЕОБХОДИМО ПРИНЯТИЕ ПРИНЦИПАЛЬНОГО РЕШЕНИЯ – ЛИБО КОРРЕКТИРОВКА ДЕЙСТВУЮЩИХ ПРОЕКТОВ ПЛАНИРОВКИ, ЛИБО РАЗРАБОТКА И РЕАЛИЗАЦИЯ ДОЛГОСРОЧНЫХ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНЫХ ПРОЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРНОГО РАЗВИТИЯ. АЛЬБОМ НОВОГО ОБЛИКА ПРЕДЛАГАЕТ КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ОБОИХ СЦЕНАРИЕВ

Градостроительная документация вводит в заблуждение

РИСКИ ЭКСТЕНСИВНОГО РАЗВИТИЯ

ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ РАСТЕТ. НЕ ТОЛЬКО НА БУМАГЕ



**ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНО РАСТЕТ НА КАЖДОМ
ЭТАПЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.**

**ПРИ ЭТОМ МОЩНОСТЬ ОБЪЕКТОВ
СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ НЕ
ПОВЫШАЕТСЯ**

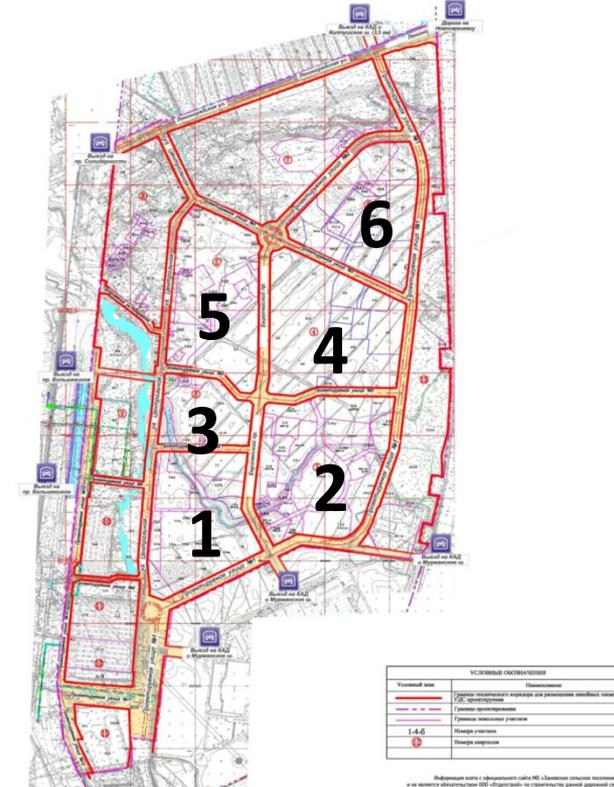
| Региональные граднормативы | Генеральный план | Проект планировки территории | Проектная декларация |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 4000 м ² /га | 9000 м ² /га | 14000 м ² /га | 20000 м ² /га |
| 120 000 м ² | 270 000 м ² | 350 000 м ² | 500 000 м ² |

РИСКИ ЭКСТЕНСИВНОГО РАЗВИТИЯ

ОТСТАВАНИЕ РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

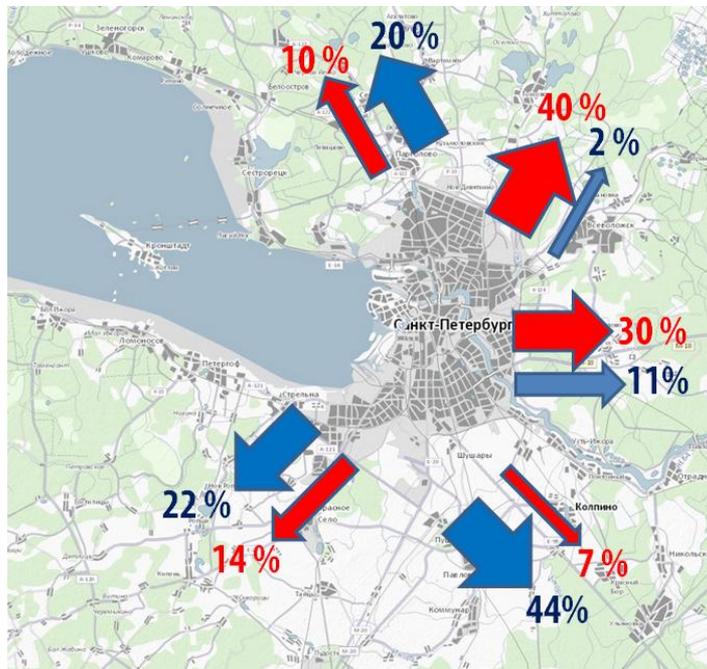
| № мкр | Население 2020 | Детсады необходимо / планируется | Школы необходимо / планируется |
|-------------|----------------|--|--|
| 1 | 14 500 | 600 / 330 | 900 / 600 |
| 2 | 27 000 | 1100 / 650 | 1650 / 1100 |
| 3 | 5 000 | 200 / 140 | 300 / 300* |
| 4 | 14 000 | 560 / 0 | 850 / 0 |
| 5 | 6 800 | 270 / 100 | 420 / 0 |
| 6 | 0 | 0 | 0 |
| 7 | 3 500 | 140 / 110 | 210 / 0 |
| ИТОГ | 70 800 | 2800 / 1330 | 4300 / 2000 |

План развития улично-дорожной сети Кудрово



РИСКИ ЭКСТЕНСИВНОГО РАЗВИТИЯ

НЕСБАЛАНСИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ СИСТЕМЫ

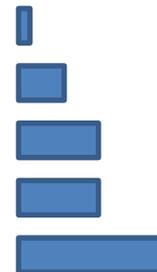


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И В РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПО ОСНОВНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ НОСИТ ПРОТИВОПОЛОЖНЫЙ ХАРАКТЕР

ПЛАНЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



ПЛАНЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДОЛЖНЫ БЫТЬ СОГЛАСОВАНЫ

УСИЛЕНИЕ НАГРУЗКИ НА БЮДЖЕТ

| | |
|--|--|
| <p>ОБЪЕМЫ ВВОДА</p> <p>Многоквартирные дома: 11,7 млн. м² к 2020 году</p> <p>Индивидуальные дома: 20 тыс. домовладений к 2020 году</p> <p>Прирост населения: 450 тыс. новых жителей к 2020 году</p> | <p>ХАРАКТЕРИСТИКИ</p> <p>Территориальная сверхконцентрация 90 % ввода – Мурино, Кудрово, Н. Девяткино, Бугры</p> <p>Сверхплотная многоэтажная застройка 80 % объектов: 15-27 этажей. Плотность 15-20 тыс. м²/га</p> <p>Жесткий эконом-класс. Среда второго сорта Более 95 % объектов : цены ниже СПб на 30 % 70 % квартир – студии и 1 комнатные. 15 м² на чел.</p> <p>Острый дефицит социальной инфраструктуры</p> |
| <p>МЕРЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ</p> <p>Регламентирование качества городской среды посредством РНПП и контроль за их выполнением</p> <ul style="list-style-type: none"> • Совершенствование РНПП • Повышение полномочий региональных органов власти • Отмена в судебном порядке градостроительной документации, противоречащей РНПП <p>Снижение издержек частных инвесторов</p> <ul style="list-style-type: none"> • Повышение прозрачности и упрощение процедуры согласования генпланов и ППТ, получения разрешения на строительство - снижение дефицита подготовленных земельных участков • Выработка действенных орг. мер поддержки инвесторов (подключения, согласования) | <p>ЖИЛЬЕ КАК ИНВЕСТПРОЕКТ</p> <p>52 тыс. рублей – средняя себестоимость 1 м² 65 тыс. рублей – средняя продажная цена 1 м² 13 тыс. рублей – прибыль застройщика с 1 м² 5-6 лет – ориентировочный жизненный цикл проекта (1,5 года – собственно проектирование и строительство)</p> <p>75 млрд. рублей в год – объем инвестиций в жилье 18 млрд. рублей/год – объем прибыли застройщиков</p> |
| <p>ЖИЛЬЕ КАК ЦЕНТР ЗАТРАТ</p> <p>20 млрд. рублей в год – ориентировочная стоимость строительства необходимых объектов инфраструктуры</p> <p>0,9 млрд. рублей в год – объем затрат бюджетов по госпрограмме «Обеспечение жильем»</p> | <p>ЖИЛЬЕ КАК НАЛОГООБЛАГАЕМАЯ БАЗА</p> <p>Максимальный потенциал роста налоговой базы</p> <p>11,5 млрд. руб./год – по НДФЛ 3,5 млрд. руб./год – по налогу на прибыль застройщиков 0,6 млрд. руб./год – по налогу на недвижимость (по кадастровой стоимости) 0,2 млрд. руб./год – по транспортному налогу 0,2 млрд. руб./год – по налогу на совокупный доход</p> <p>Итого: 16 млрд. руб. / год</p> |

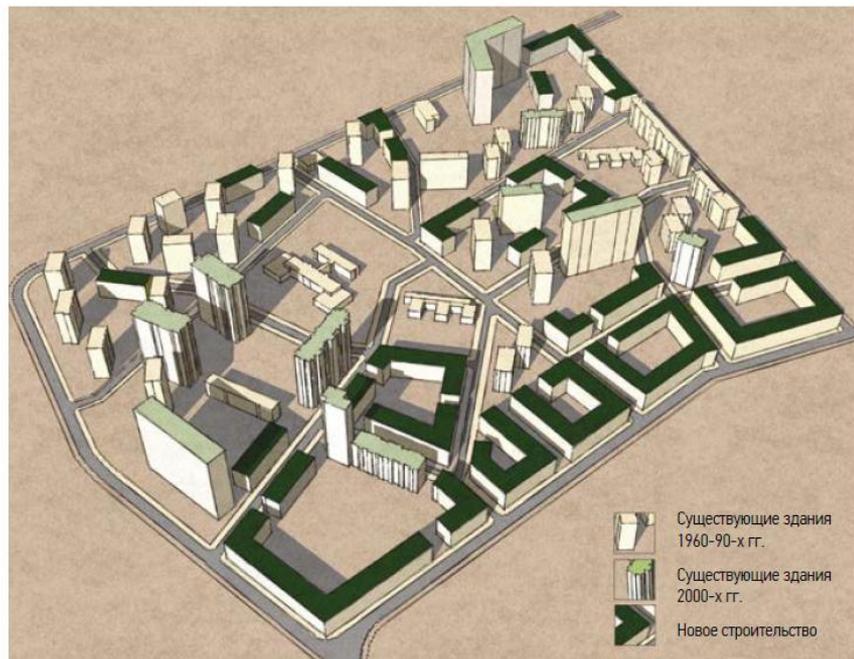
ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАЧЕСТВА СРЕДЫ В ПРОЕКТАХ КОТ

ТЕХНОЛОГИИ

- 1. Учет критериев городской среды при проектировании КОТ**
- 2. Применение новых элементов социальной инфраструктуры**
- 3. Внедрение стандартов качества городской среды**
- 4. Ответственность девелопера за качество городской среды**
- 5. Привлечение ресурсов федерального и регионального бюджета**

УЧЕТ СРЕДОВЫХ КРИТЕРИЕВ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ КОТ

ПРИВАТНЫЕ КВАРТАЛЫ (6-7 ЭТАЖЕЙ)



СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПРОБЛЕМЫ

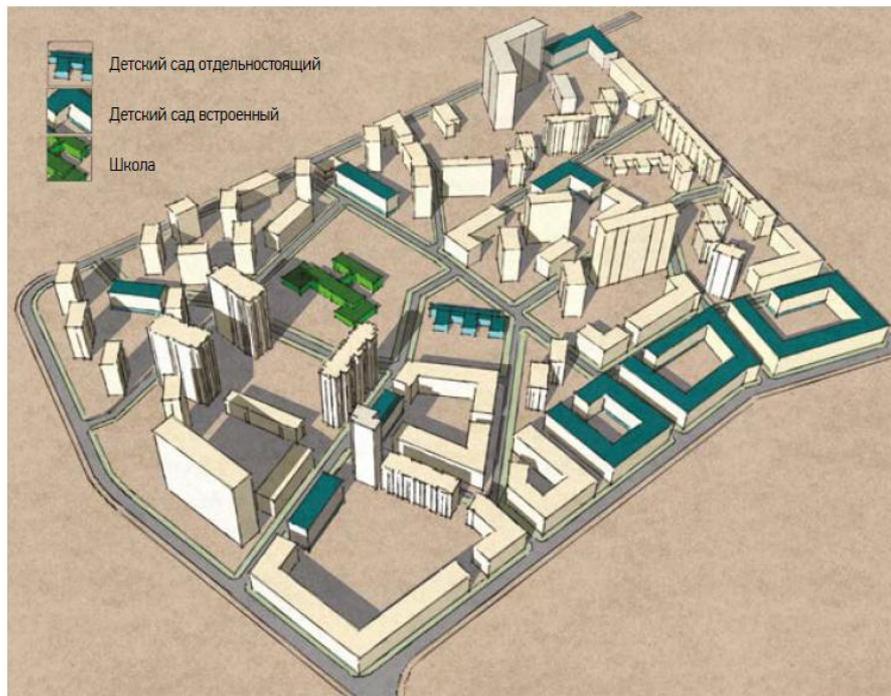
- Большой размер территории — 39 га.
- Отсутствие внутренних связей.
- Проблемы парковки.
- Низкий уровень благоустройства дворовых и междворовых территорий.
- Отсутствие связи между старой и новой застройкой.

ПРИНЦИПЫ

- Разделение существующего квартала на более пронцаемые части.
- Ограничение этажности зданий до 5-9 этажей.
- Создание системы частных и публичных открытых пространств.
- Создание современной системы парковки разных форматов.
- Распределенная модель развития социальной инфраструктуры.

УЧЕТ СРЕДОВЫХ КРИТЕРИЕВ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ КОТ

РАСПРЕДЕЛЕННАЯ МОДЕЛЬ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



| ПОКАЗАТЕЛЬ | СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ | ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Количество мест в детских садах | 275 | 1105 |
| Количество мест в школах | 1400 | 2295 |

НОВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ШКОЛЬНЫЙ КАМПУС

Школьный кампус представляет собой территорию, на которой расположены все объекты, предусмотренные функциональной программы школы. «Школьный кампус» является частью транзитной кроссквартальной велосипедной коммуникации.

Основные принципы:

- Не только воспитательные и образовательные функции школы, но и развитие социальных и созидательных навыков учащихся;
- Использование объектов школьной инфраструктуры как полезных публичных сервисов в квартале.

3 основных компонента школьного кампуса:

1. Корпус общеобразовательных классов - отдельно расположенное здание, в котором размещены только общеобразовательные классы и лаборатории. В период вне школьной программы доступ в него закрыт. Однако возможно продумать отдельные виды классов и пространств, доступных использованию в первом этаже.



2. Корпуса внешкольных функций
К функциям, доступным для использования вне периода школьной программы, можно отнести: спортивные залы, бассейны, открытые игровые площадки, школьные столовые, залы собраний, мастерские, студии рукоделия, медиатеки и др.



3. Школьный парк

Школьный парк – выделенное озелененное единое пространство или цепь связанных пространств, в которых располагаются объекты внешкольных функций вперемежку с прогулочными объектами, игровыми площадками, организованными местами отдыха.



НОВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ДОШКОЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Основной принцип:

В целях повышения эффективности использования пространства квартала для размещения детских садов наиболее оптимально использовать **первые этажи** жилых домов или **специализированные пристройки**.

Такие способы размещения при выполнении специальных требований (разграничение территории игровой и хозяйственной зон, разделение входов в жилую часть здания от входов в детский сад и др.) будут полностью **соответствовать законодательству** и позволят избежать создания больших огороженных территорий детских садов в центре кварталов.



Пример: Детский сад на первом этаже жилого дома, Гамбург, Германия

Пример: Многоквартирный дом «Grenelle» с пристроенным детским садом, Париж



Пример: Типовой проект жилой секции серии П-44 Т с пристроенным детским садом на 150 мест, Москва



НОВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ЦЕНТРЫ СОЦИАЛЬНОЙ ЗАБОТЫ

Основной принцип:

Центр Повседневной Заботы может располагаться в каждом квартале в пределах пешеходной доступности и станет опорным пунктом государственной, общественной и семейной поддержки всех категорий нетрудоспособного населения – от младенческого и дошкольного возраста до преклонного, включая людей с ограниченными возможностями и специальными потребностями, а также временно нетрудоспособных. ЦПЗ может также заменять собой три-четыре отдельных детских сада в традиционной модели микрорайона.

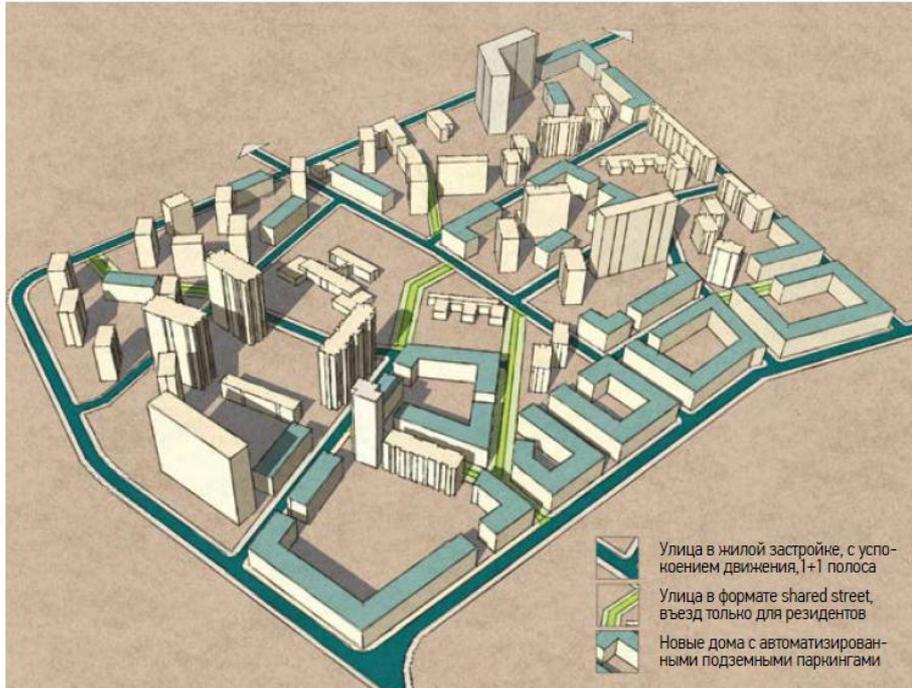


Функциональная программа центров повседневной заботы

1. Офис медицинской поддержки:
 - кабинет консультаций,
 - диагностический бокс-изолятор,
 - офис врача общей практики,
 - кабинет терапии
2. Офис юридической поддержки
3. Офис социальной поддержки
4. Офис психологической поддержки
5. Офисы проектов общественных фондов и социального предпринимательства
6. Инфраструктура общего пользования ЦПЗ:
 - кабинеты консультаций,
 - общая приемная + вс,
 - переговорная для групповых обсуждений,
 - опорный пункт патронажных и волонтерских служб,
 - склад/прокат садового и снегоуборочного инвентаря и техники
7. Зал ЛФК
8. Ясельная группа
9. Кулинарный клуб/чайная/городская гостиная
10. Открытые игровые площадки + прозрачный навес-павильон от непогоды
11. Сад для уединенного отдыха
12. Зал групповых/студийных занятий

УЧЕТ СРЕДОВЫХ КРИТЕРИЕВ – ТРАНСПОРТНАЯ МОДЕЛЬ КОТ

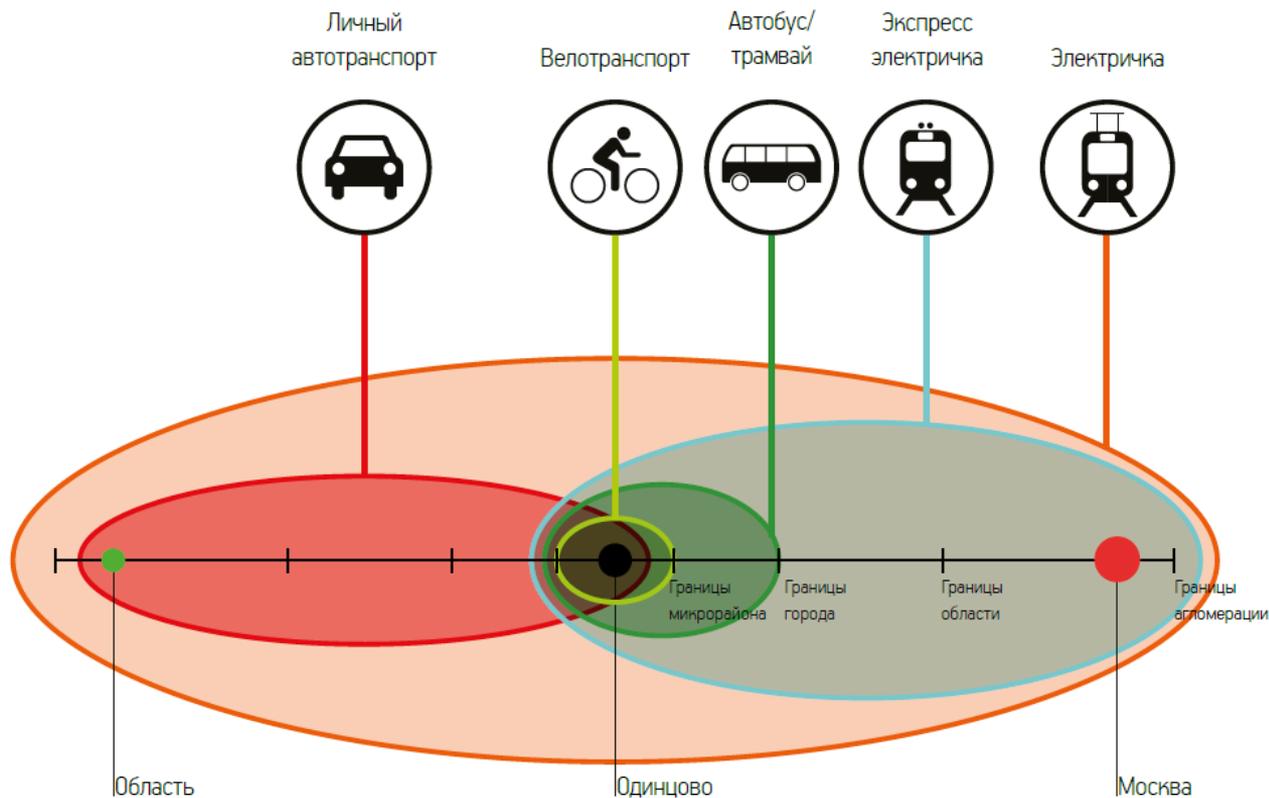
РАЗВИТИЕ ПАРКОВОЧНОГО ПРОСТРАНСТВА



ПРОЕКТНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

| | |
|-------------|---|
| 17 000 чел. | Население |
| 7140 шт. | Автомобилей во владении |
| 3927 (55%) | Количество парковочных мест в подземных паркингах на территории микрорайона |
| 400 (5%) | Количество парковочных мест в пределах УДС |
| 2813 (40%) | Количество автомобилей, хранящихся на периферийных паркингах |

НОВАЯ ГОРОДСКАЯ ТРАНСПОРТНАЯ ПОЛИТИКА

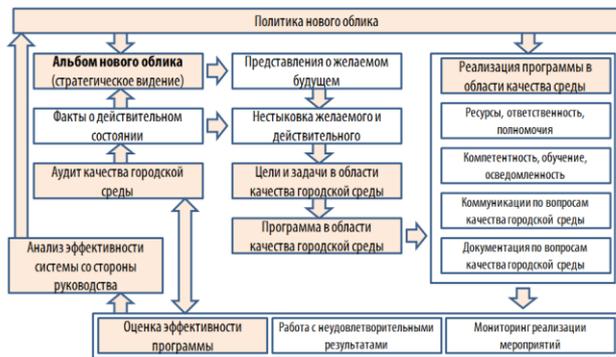


СОВМЕСТНО С ЯУЗАПРОЕКТ

ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТОВ КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Принципы создания качественной городской среды:

1. ПРИНЦИП ФУНКЦИОНАЛЬНОГО РАЗНООБРАЗИЯ
2. ПРИНЦИП КОМФОРТНОЙ ПЕШЕХОДНОЙ СРЕДЫ
3. ПРИНЦИП КОМФОРТНОЙ МОБИЛЬНОСТИ
4. ПРИНЦИП КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ДЛЯ ОБЩЕНИЯ
5. ПРИНЦИП ГАРМОНИИ С ПРИРОДОЙ



Наличие возможностей для доступа сиди и полулежа под навесом

Качественное озеленение

Широкие тротуары

Качественное покрытие тротуара



Пространство имеет компактные размеры и окружено плотной застройкой. Как следствие, оно востребовано людьми

Качественный дизайн и покрытие тротуара

Качественное озеленение

Наличие возможностей для удобного общения сиди (скамейка и защищенном от ветра месте)

Отсутствие автомобилей



Пространство имеет компактные размеры и окружено плотной застройкой. Как следствие, оно востребовано людьми

Качественный дизайн и покрытие тротуара

Качественное озеленение

Качественный дизайн и единый стиль оформления уличной мебели



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДЕВЕЛОПЕРА ЗА КАЧЕСТВО СРЕДЫ

Концепция развития территории формирует Критерии, определяющие качество городской среды

Механизм удержания качества – контроль девелопером реализации проекта до и после передачи земель застройщику, участие в согласовании проектной документации

ЭТАПЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СРЕДОВОЙ ПОЛИТИКИ ДЕВЕЛОПЕРА:

1. Маркетинговое зонирование территории – ранжирование территории по величине эффекта для политики удержания качества

- зона свободной застройки – территория отдается под самостоятельное освоение застройщика
- зона согласованной застройки - согласование с девелопером разрабатываемой застройщиками градостроительной и проектной документации
- зона ответственной застройки - девелопер самостоятельно разрабатывает градостроительную, а в некоторых случаях и проектную документацию

2. Заключение ковенантного соглашения (договора) между девелопером и покупателем земельного участка - требования девелопера (обязующие условия в области качества городской среды) включаются в договор купли-продажи земельного участка

ПРИВЛЕЧЕНИЕ РЕСУРСОВ БЮДЖЕТА

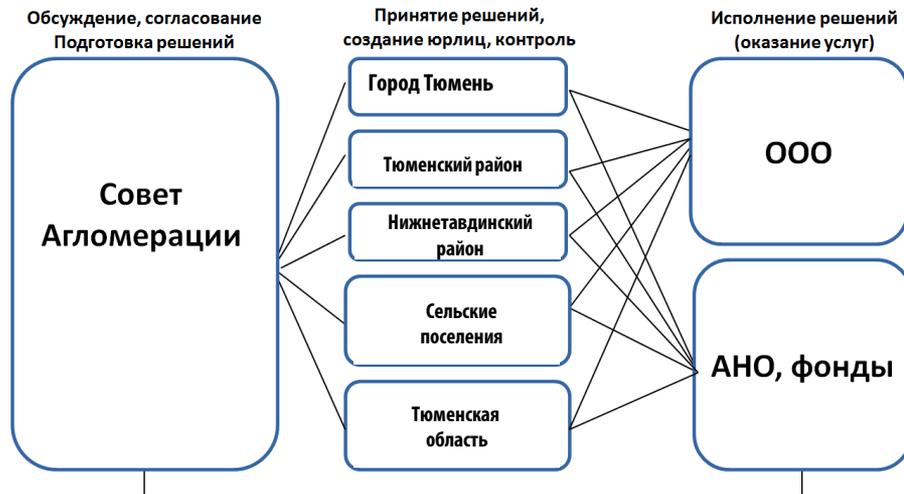


МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ

- 1. Организационная схема**
- 2. Источники финансирования**
- 3. Варианты оптимизации затрат**
- 4. Агентство по развитию городских территорий**

МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ

МЕЖВЕДОМСТВЕННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ



ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

- Трехуровневая структура системы управления;
- Проектный подход вместо институциональных форм;
- Делегирование исполнения полномочий, а не самих полномочий.
- Возможно реализовать в рамках действующего законодательства.

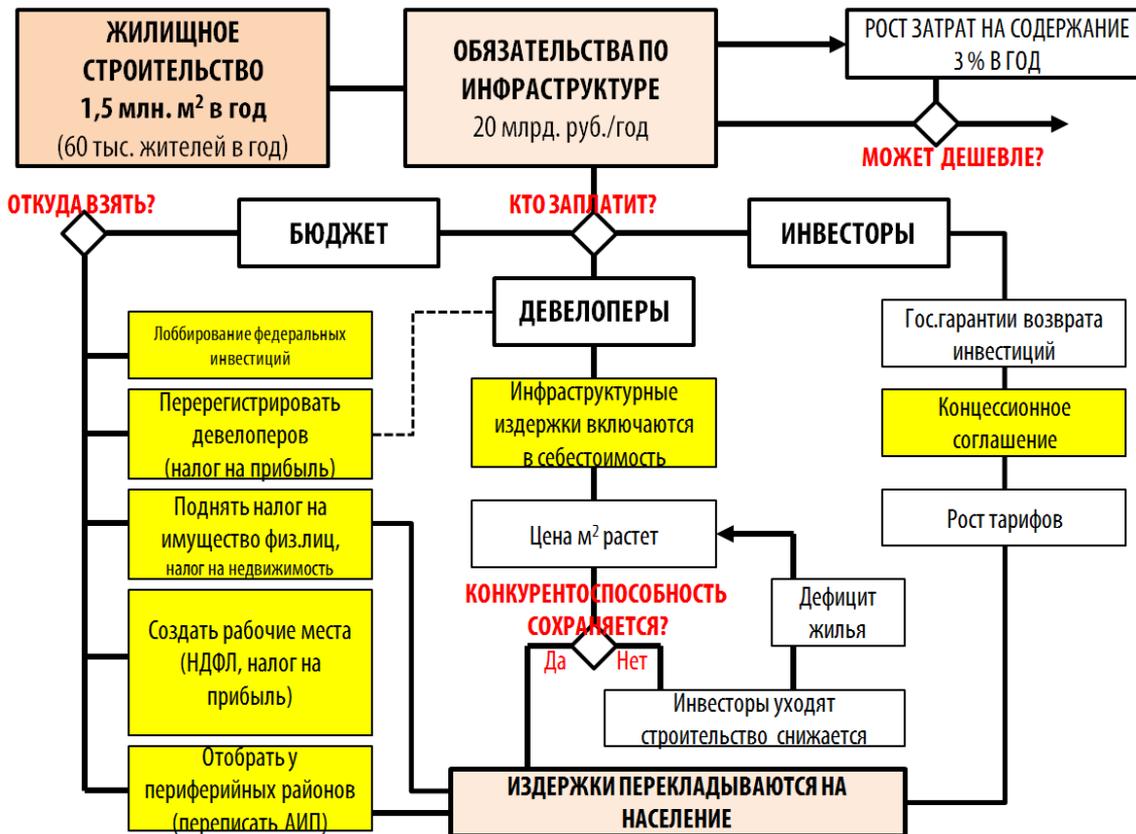
ФОРМЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

- Разовые соглашения;
- Длительные соглашения по вопросам совместного ведения;
- Организация совместных хозяйствующих субъектов.

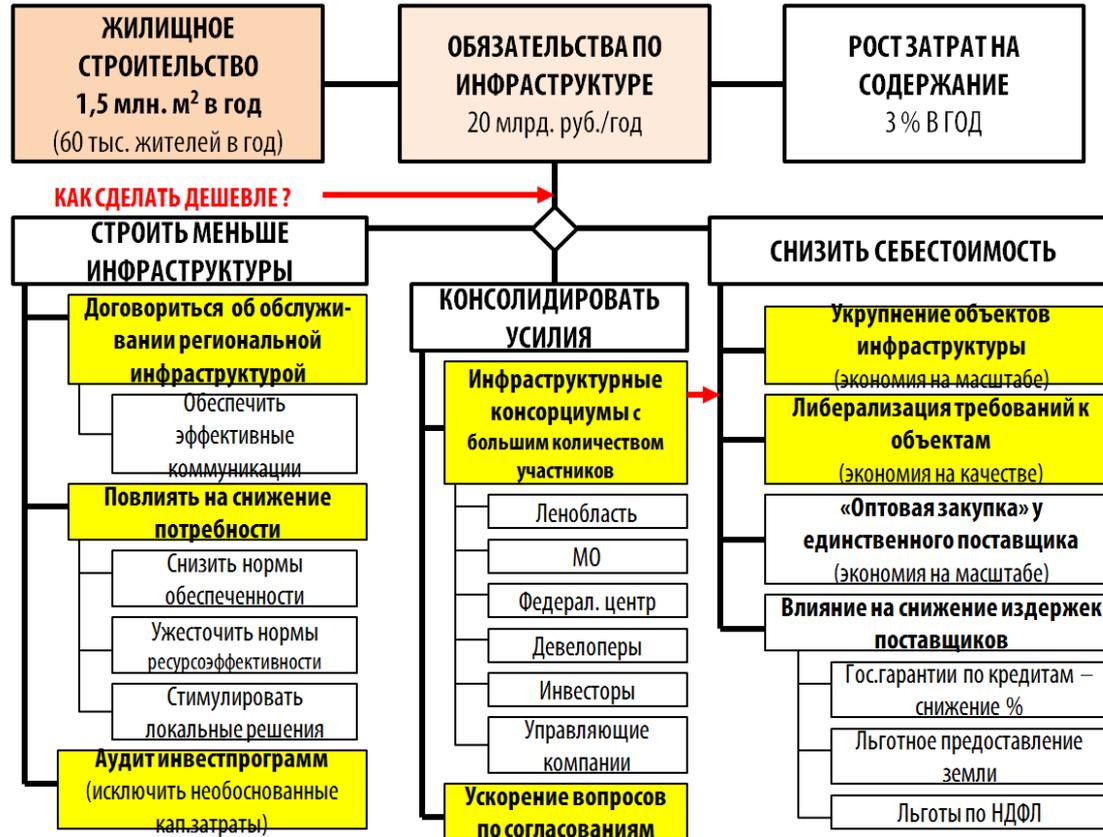
ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ МОДЕЛЬ

- Согласование интересов участников агломерации при сохранении самостоятельности каждого;
- Выработка консенсуса по вопросам взаимодействия при сохранении ответственности каждого участника агломерации за обеспечение реализации согласованных решений;
- Сочетание политической координации в рамках Координационного совета с конкретными формами межмуниципального сотрудничества, построенного по проектному принципу.

МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ. НЕЛЕГКИЙ ВЫБОР



МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ. ВАРИАНТЫ ОПТИМИЗАЦИИ



МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ

АГЕНТСТВО ПО РАЗВИТИЮ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ:

- Повышение качества (уровня комфорта) городской среды - **в интересах жителей**
- Рост капитализации недвижимости - **в интересах девелоперов, собственников**
- Привлечение частных инвестиций в решение задач благоустройства территории, строительство отдельных элементов инфраструктуры - **в интересах властей, управляющих компаний**
- Исполнение государственных и муниципальных программ, снижение общего уровня социальной напряженности, рост инвестиционной привлекательности территории, возможности создания новых рабочих мест - **в интересах властей**
- Формирование команды профессионалов, способных решать сложные задачи городского развития - **в интересах создателей агентства.**

ВОЗМОЖНЫЕ УЧРЕДИТЕЛИ:

- Органы исполнительной власти;
- Органы местного самоуправления;
- Представители бизнеса (девелоперы, управляющие компании, консультанты в сфере городского планирования, недвижимости)
- Университеты;
- Общественные организации.

ОСНОВНЫЕ ШАГИ:

- Организация агентства;
- Инициирование городских проектов;
- Запуск работы проектного офиса;
- Встраивание в бюджетный процесс