

---

# 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 м<sup>2</sup>/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.**

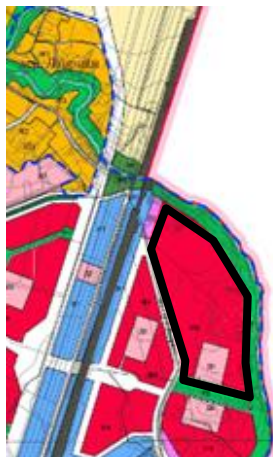
**В ВИДУ ЭТОГО ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ В ГЕНПЛАНЕ ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ БУДУТ НЕДОСТАТОЧНЫ ДЛЯ ПОКРЫТИЯ ВОЗРАСТАЮЩИХ НАГРУЗОК.**

**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**

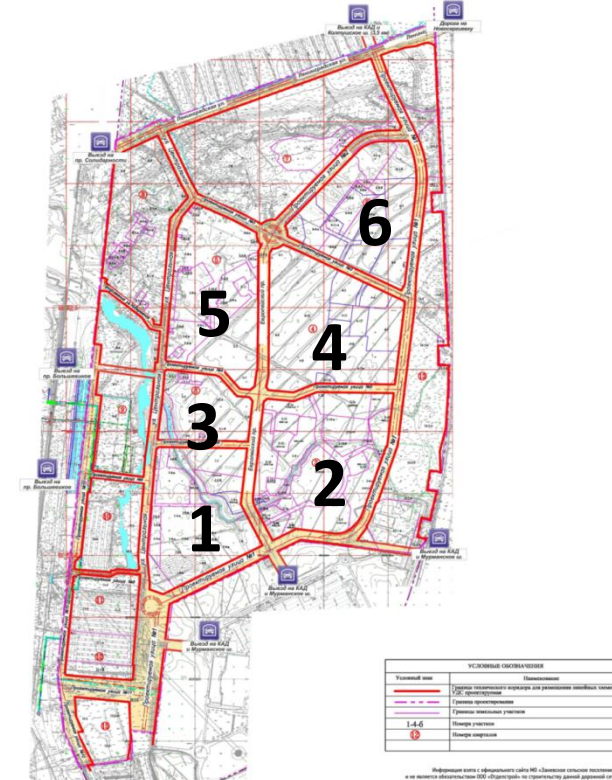
Региональные граднормативы	Генеральный план	Проект планировки территории	Проектная декларация
4000 м <sup>2</sup> /га	9000 м <sup>2</sup> /га	14000 м <sup>2</sup> /га	20000 м <sup>2</sup> /га
120 000 м <sup>2</sup>	270 000 м <sup>2</sup>	350 000 м <sup>2</sup>	500 000 м <sup>2</sup>

## РИСКИ ЭКСТЕНСИВНОГО РАЗВИТИЯ

## ОТСТАВАНИЕ РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

№ мкр	Население 2020	Детсады необходимо / планируется	Школы <b>необходимо</b> / 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
<b>ИТОГ</b>	<b>70 800</b>	<b>2800 / 1330</b>	<b>4300 / 2000</b>

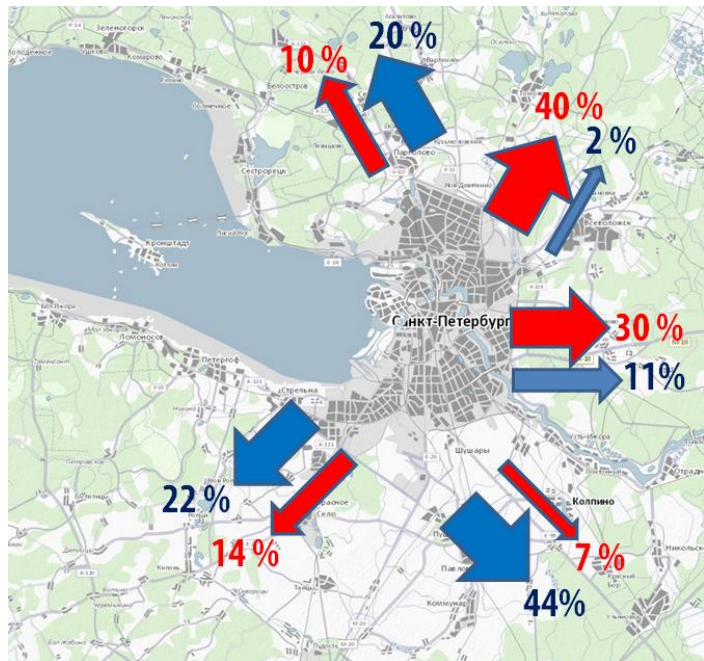
План развития улично-дорожной сети Кудрово





## РИСКИ ЭКСТЕНСИВНОГО РАЗВИТИЯ

## НЕСБАЛАНСИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ СИСТЕМЫ

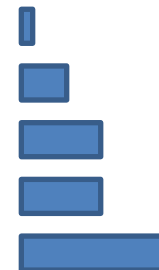


**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И В РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПО ОСНОВНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ НОСИТ ПРОТИВОПОЛОЖНЫЙ ХАРАКТЕР**

ПЛАНЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



**ПЛАНЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДОЛЖНЫ БЫТЬ СОГЛАСОВАНЫ**

## УСИЛЕНИЕ НАГРУЗКИ НА БЮДЖЕТ

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

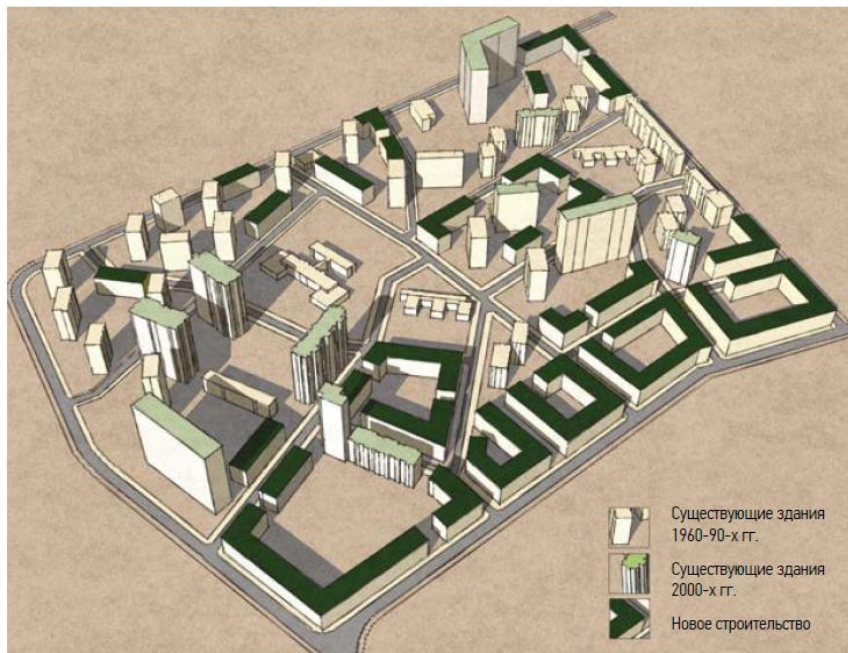
# ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАЧЕСТВА СРЕДЫ В ПРОЕКТАХ КОТ

## 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

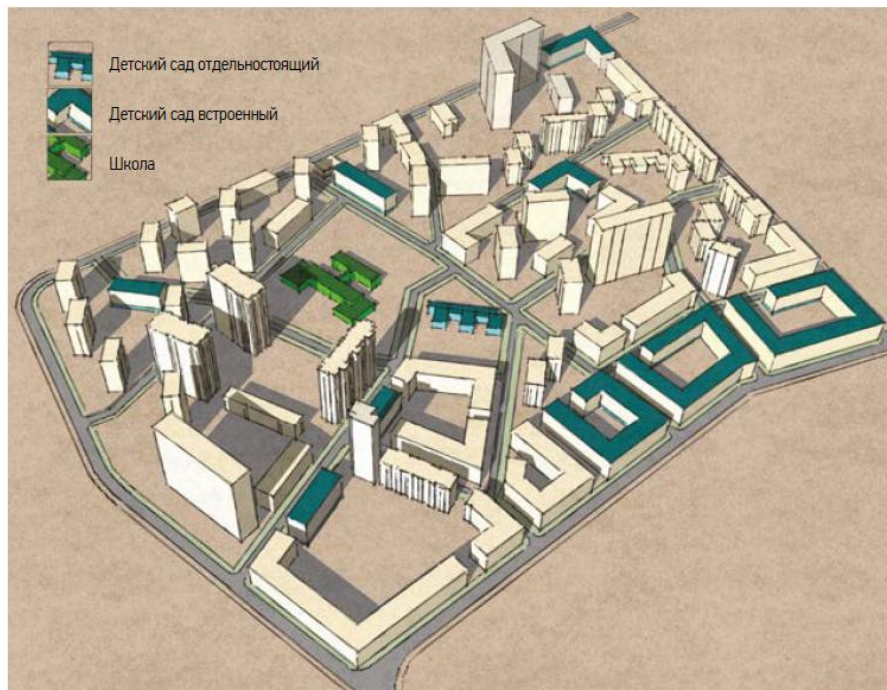
- Большой размер территории — 39 га.
- Отсутствие внутренних связей.
- Проблемы парковки.
- Низкий уровень благоустройства дворовых и междворовых территорий.
- Отсутствие связи между старой и новой застройкой.

### 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

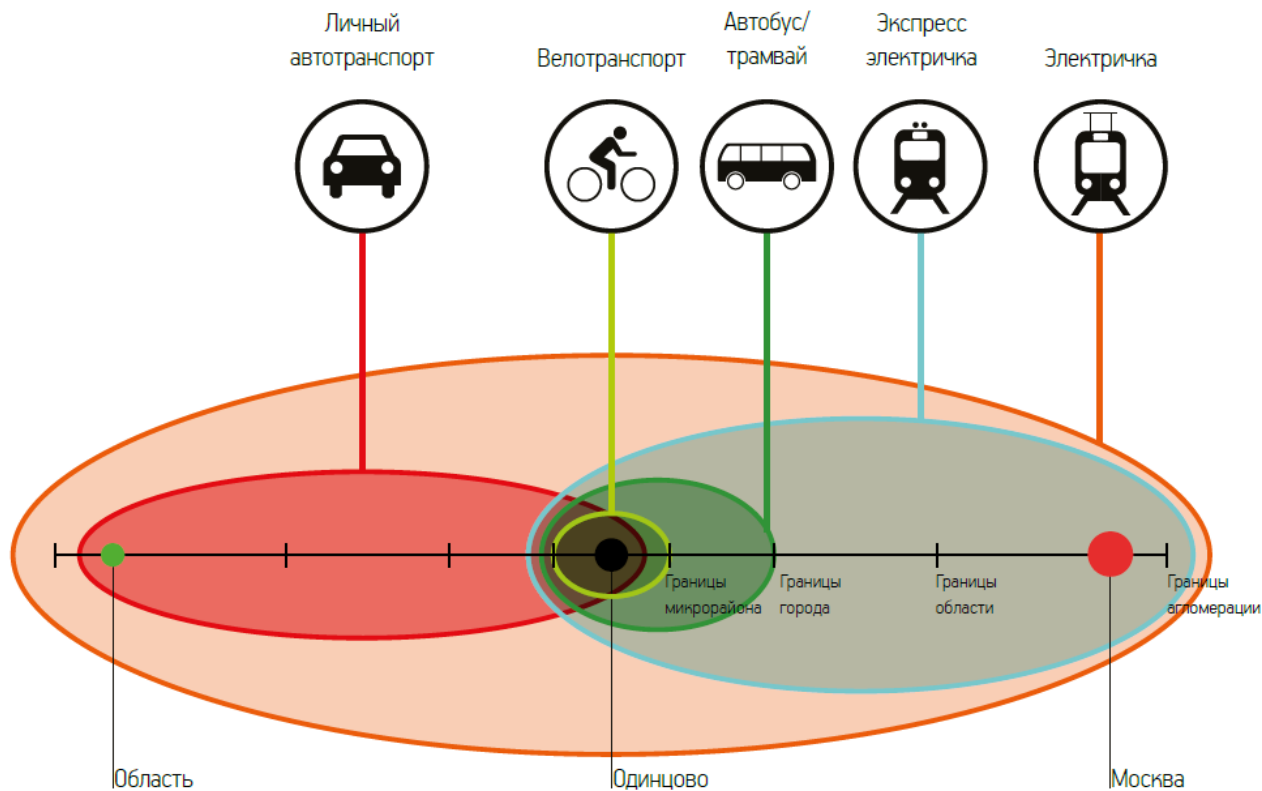
## РАЗВИТИЕ ПАРКОВОЧНОГО ПРОСТРАНСТВА



## 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

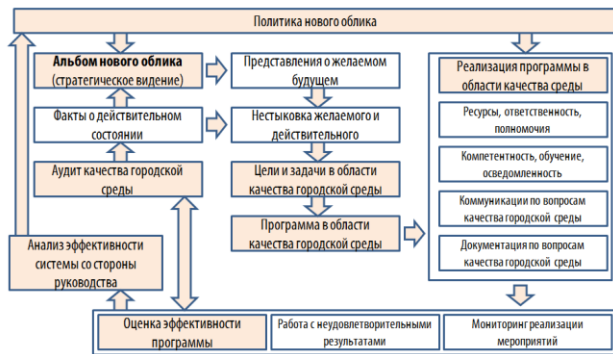


СОВМЕСТНО С ЯУЗАПРОЕКТ

# 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

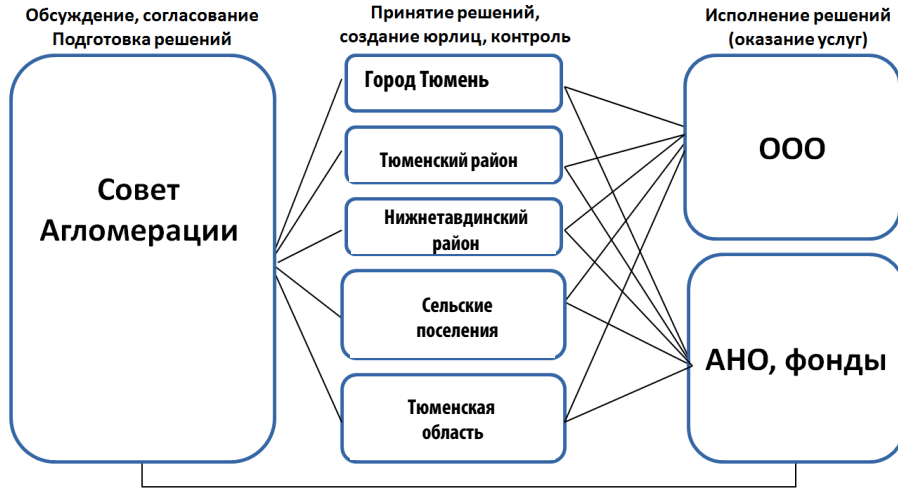


# МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ

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

## МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ

## МЕЖВЕДОМСТВЕННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ



## 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.

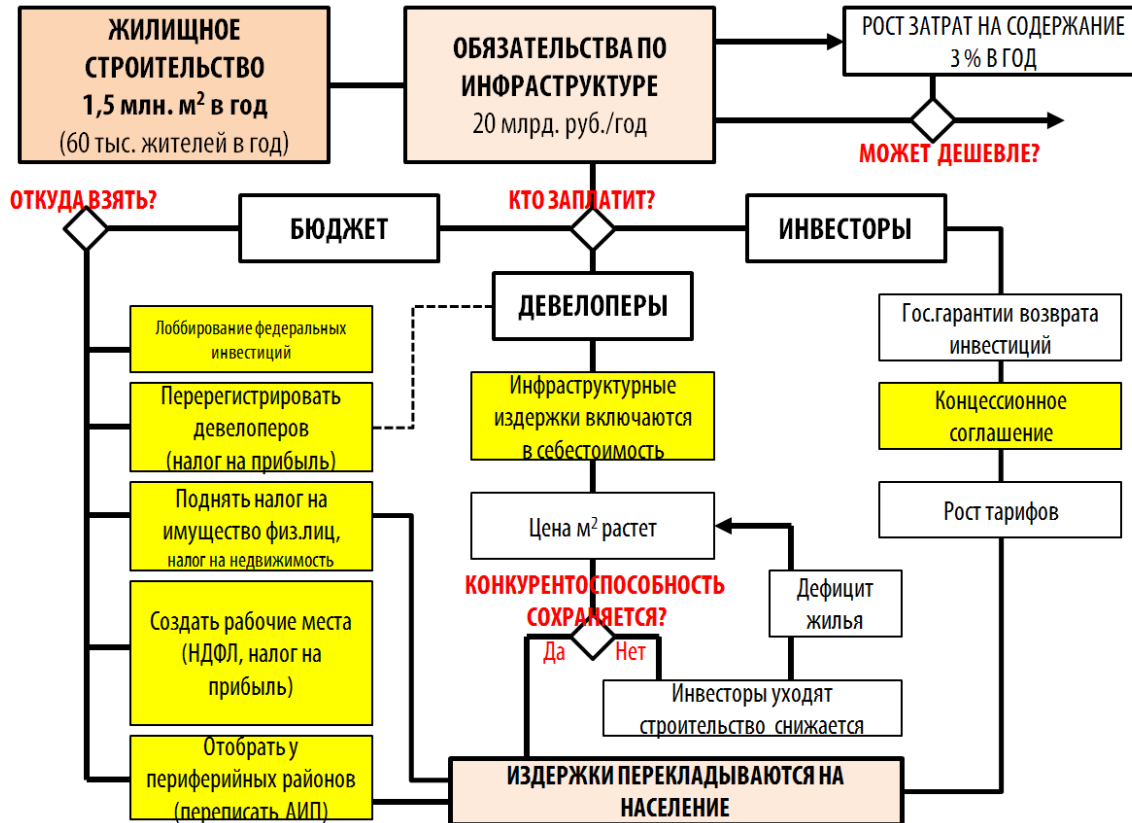
## ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

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

## ФОРМЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

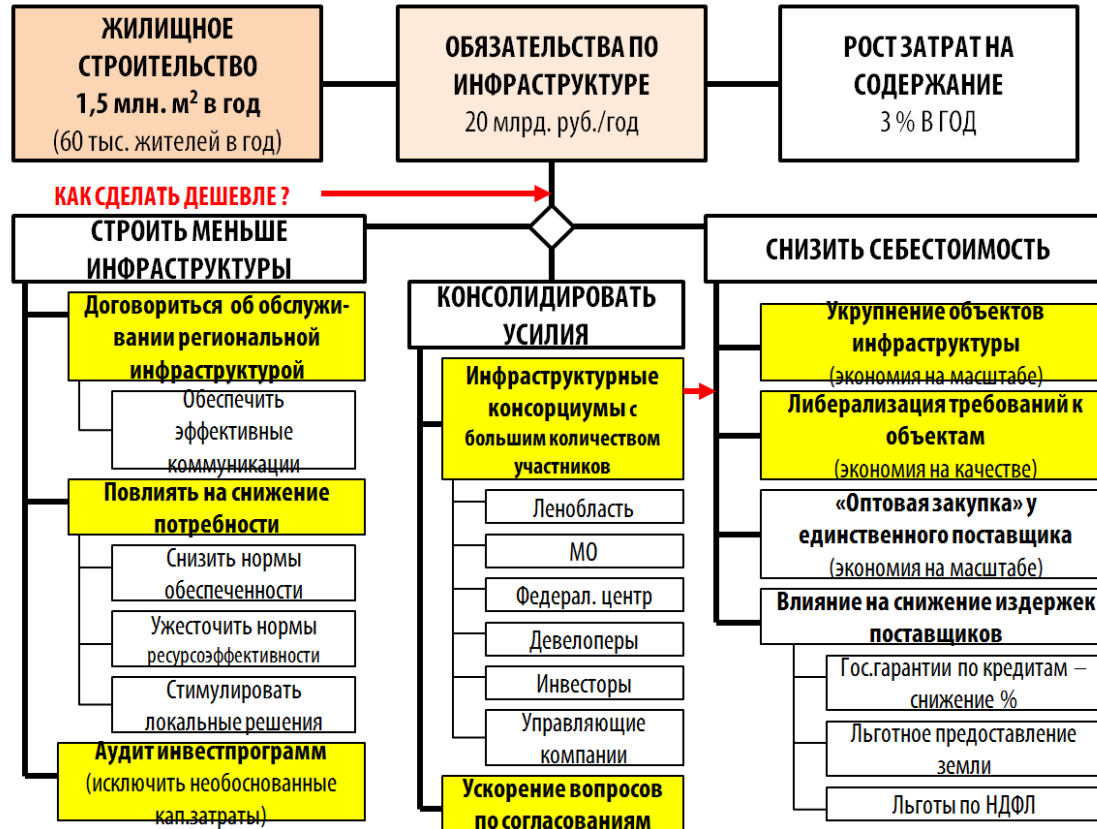
- Разовые соглашения;
- Длительные соглашения по вопросам совместного ведения;
- Организация совместных хозяйствующих субъектов.

# 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