

Стратегия пространственного развития города – принципы построения модели

Е.С. Чугуевская

**Действительный государственный советник
Российской Федерации 2 класса,
профессор МААМ, член правления ВЭО России**



Генеральный план (ГП) как инструмент развития города

Тинькофф

ГП

документ – соглашение власти и граждан

документ межведомственной договоренности

инструмент комплексного инфраструктурного развития города

инструмент формирования качественной городской среды

инструмент повышения инвестиционной привлекательности города и обеспечения экономического роста

инструмент, обеспечивающий социальное развитие

цифровая модель развития города – как инструмент управления

Градостроительным Кодексом

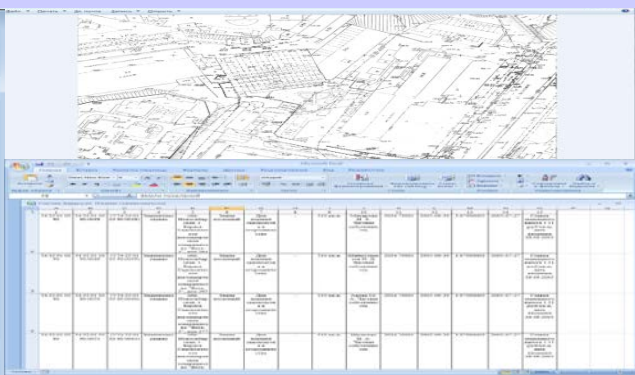
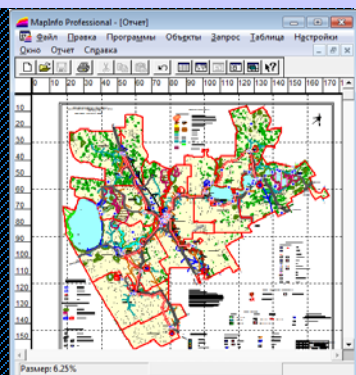


- из утверждаемой части исключены технико-экономические показатели
- не закреплены требования к качеству материалов
- отсутствует сутевой контроль, аудит, оценка, экспертиза
- отсутствуют квалификационные требования к разработчикам
- планировочная структура территории и ее совершенствование не является целями территориального планирования
- не установлена взаимосвязь между функциональными зонами генерального плана и территориальными зонами ПЗЗ



Ошибки

- технические
- технологические
- нормативные
- сутевые (профессиональные) планировочные



Основания для корректировки

- приведение в соответствие с документами территориального планирования (муниципального района, субъекта, Российской Федерации);
- приведение в соответствие с законодательством («лесная амнистия», 172 ФЗ, Правила ведения ФГИС ТП);
- устранение ошибок, несогласованных вопросов;
- определение границ населенных пунктов,
- приведение в соответствие с гос. программами, программами комплексного развития инфраструктур
- решения суда

Основания для новой разработки

- истек срок действия;
- изменился демографический прогноз;
- приведение в соответствии с документами стратегического планирования;
- иные решения органов местного самоуправления

Цели и задачи подготовки ГП города

Цели:

- Формирование компактного, социально-инклюзивного, хорошо связанного, интегрированного в развитие прилегающих территорий города с развитыми сервисными функциями и инновационной экономикой

Задачи:

- Преобразование неэффективно используемых территорий
- Комплексное, устойчивое развитие новых территорий
- Совершенствование планировочной структуры города
- Сбалансированное развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур

Базовые шаги по формированию целевой модели развития города

Тинькофф

1

Комплексный анализ и оценка эффектов реализации действующего генерального плана

2

Подготовка концепции и выделение четырех основных зон развития

3

Оценка степени инвестиционной активности и выделение приоритетных территорий

4

Определение основных параметров развития инфраструктур

5

Формирование основных параметров структурных элементов с использованием методов 3D моделирования

6

Определение пределов и условий допустимых изменений этих элементов. Модель интенсивности освоения территорий

Общая дифференциация территории города с выделением зон перспективного развития

Гиперотек

Перспективное развитие

Вовлечение неиспользуемых ранее земельных участков

Преобразование

- Редевелопмент
- Реновация
- Регенерация исторической застройки
- Ревитализация городской среды

Стабилизация

Ограничение нового строительства в зонах комфортного проживания, реконструкция

Консервация

- Ограничение развития
- Рекультивация нарушенных территорий

- Определяются основные направления развития планировочной системы города
- формируются основные параметры структурных элементов планировочной системы
- Определяется предел допустимых изменений этих элементов

**«...история успеха четко
свидетельствует, что в основе планов,
от которых город действительно
выигрывает всегда лежит четкая
концепция.»**

ООН ХАБИТАТ

Проект стандарта ОАО «Гипрогор» для концепции генерального плана (ГП) муниципального образования

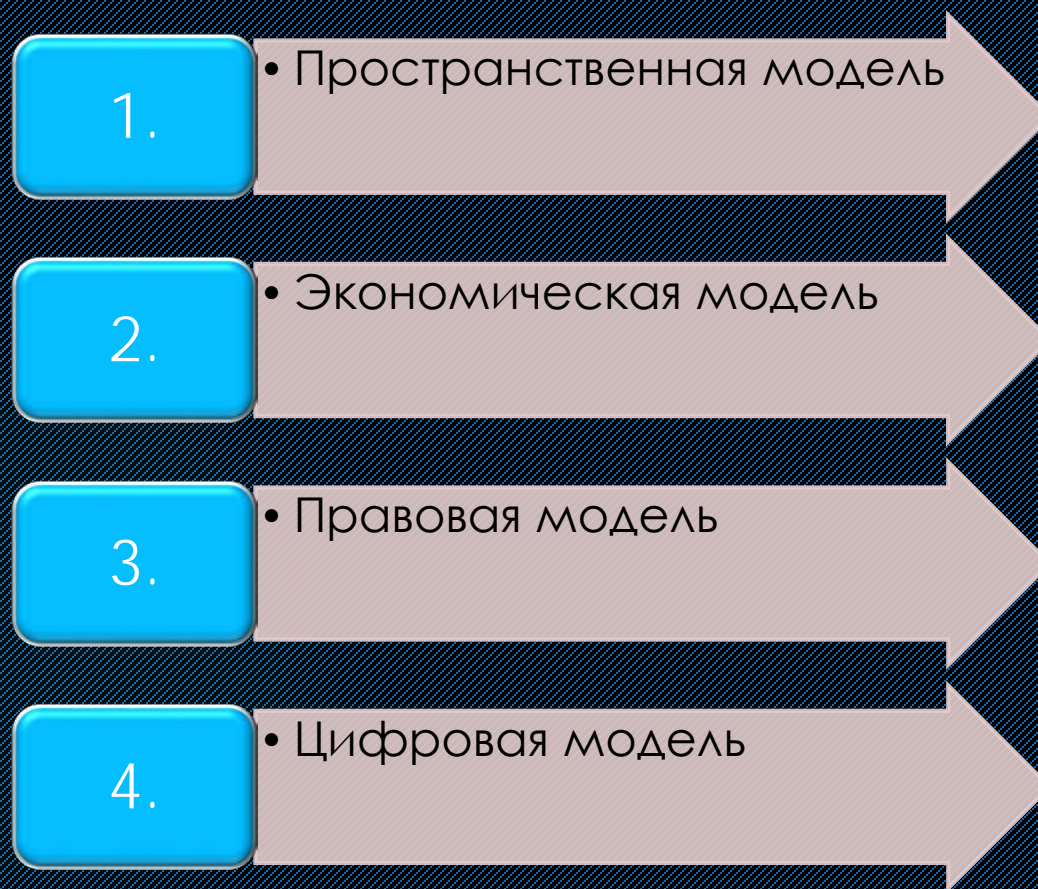
Аналитический блок:

1. Анализ действующего ГП («плюсы» и «минусы»).
2. Обоснование необходимости корректировки (техническая, технологическая, правовая).
3. Формирование «Местной повестки» на основании обсуждения с жителями.
4. Выделение «Болевых точек города» и основных планировочных ограничений.
5. Экономические характеристики города (демография, приоритетные и перспективные виды экономической деятельности по ОКВЭД, конкурентные преимущества города, основные характеристики бюджета).
6. Анализ инфраструктурной обеспеченности территории города в разрезе административных районов.
7. Анализ состояния жилого фонда в территориальном разрезе.
8. Анализ состояния промышленных территорий.
9. Анализ города в системе расселения.

Проектные решения:

1. Совершенствование и развитие планировочного каркаса Города.
2. Определение «точек роста».
3. Выделение приоритетных общественных пространств.
4. Принципы построения пространственной модели города.
5. Основные характеристики экономической модели города.
6. Предложения по устранению инфраструктурных разрывов, Повышению многообразия услуг.
7. Предложения по реновации жилого фонда.
8. Предложения по редевелопменту промышленных территорий.
9. Предложения по формированию и развитию агломерационных связей.

4 взаимосвязанных проектных модели развития города



Пространственная модель

1.

- Развитие и совершенствование планировочной структуры города, основанное на принципах компактности сбалансированного устойчивого развития, многообразия функций.

2.

- Выделение территорий для зон преобразования неэффективного использования, стабилизации существующей застройки, определение новых территорий для комплексного устойчивого развития

3.

- Определение «функционального урбанизированного ареала» - территории концентрации городской активности и определения её дальнейшего развития в структуре города

4.

- Построение многоуровневой параметрической модели существующей и планируемой застройки с использованием методов 3-D моделирования

Современные направления пространственного развития (Модель 7 R)

1. Реновация жилой застройки

2. Редевелопмент промышленных территорий

3. Регенерация исторической застройки

4. Ревитализация городской среды

5. Развитие социальной инфраструктуры

6. Реконструкция инженерных коммуникаций

7. Реорганизация транспортной системы

Расстановка приоритетов по значимости на планируемый период,
определение целевых эффектов

Взаимосвязи планировочных структур промышленных городов и технологических укладов

Тупиков

Характеристики технологических укладов	Планировочные особенности городов
I – 1770 г.-1840 г. Использование энергии воды	«Город-завод» на плотине у реки
II – 1836г.-1896г. Паровые машины, уголь, развитие промышленности	Новые промышленные территории, не привязанные к реке. Дисперсное размещение промышленных территорий в структуре городов
III – 1880г.-1940г. Электричество, индустриализация	Комплексные промышленно-селитебные районы, моногорода, индустриальные «города –районы»
IV – 1930-1990 Двигатели внутреннего сгорания, атомная энергия	Удаленные промплощадки, разделение промышленных и жилых территорий
V – 1970-2010 Микроэлектроника, робототехника	Новые промышленные узлы, территории-спутники
VI – 2010-2040 Нанoeлектроника, биотехнологии, гeнная инженерия, «чистая энергия»	Возврат «чистых» предприятий в структуру жилых районов

Влияние технологических укладов на формирование системы расселения:

I – II - локальная система расселения

III - город-агломерация, «соц.городки»

IV – V – развитие городских агломерационных систем

VI - формирование конурбаций как систем городских агломераций с высокоскоростными связями

Переход к шестому технологическому укладу

Технология

Особенности 6-го технологического уклада

- Материалы с заданными свойствами
- Биотехнологии
- Космическая техника
- Тонкая химия
- Система искусственного интеллекта
- Глобальные информационные сети
- Высокоскоростные транспортные системы
- Новые виды топлива – «чистая энергия»

Преимущества 6-го технологического уклада перед 5-м

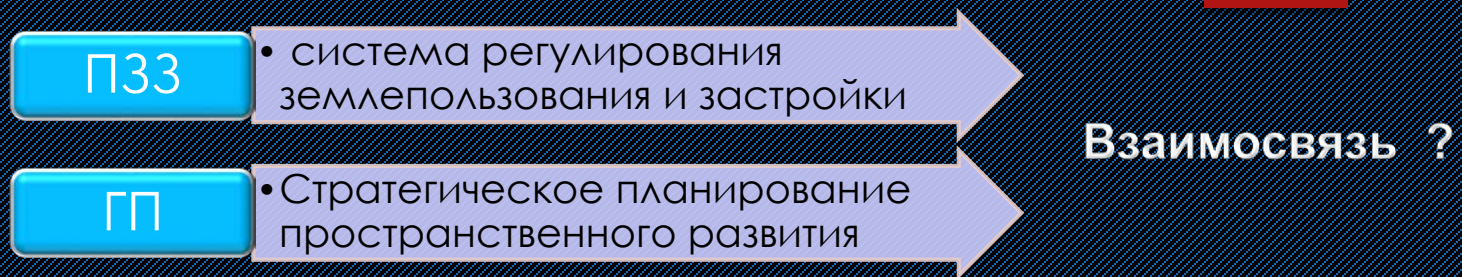
- Большая интеллектуализация производства
- Переход к непрерывному инновационному процессу
- Непрерывное образование
- Снижение негативного воздействия на экосистему
- Отсутствие необходимости в больших производственных площадях

Особенности городов 6-го технологического уклада

- Смешанное расположение жилых и производственных объектов
- Многофункциональность
- Новые стандарты качества городов
- Высокоскоростные транспортные системы
- Конурбации

Оценка изменения экономических показателей при реализации градостроительного развития территории (сравнение вариантов пространственной организации)

- Инвестиционные затраты бюджета на развитие инфраструктуры
- Эксплуатационные расходы бюджета на содержание инфраструктуры и благоустройство территории города
- Необходимый объем внебюджетных инвестиций
- Ожидаемые доходы бюджета по имущественным налогам
- Показатели земельной ренты
- Прирост реальной капитализации жилого фонда
- Целевые показатели социально-экономического развития



Переход от функциональных зон (планируемых) к территориальным зонам (регулирования)
Виды переходов:

- Прямой – совпадение зон
- Косвенный – выделение зон преобразования и многофункциональных зон
- Опосредованный – через основные и условно-разрешенные ВРИЗУ

Функциональное зонирование в динамике развития города. Система взаимосвязей

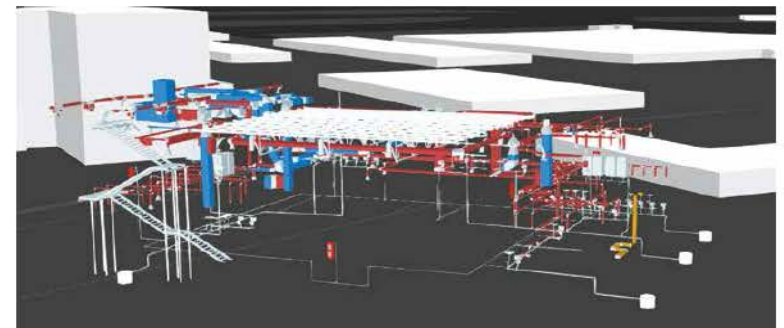
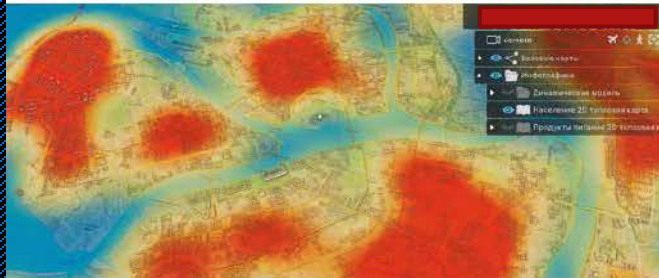
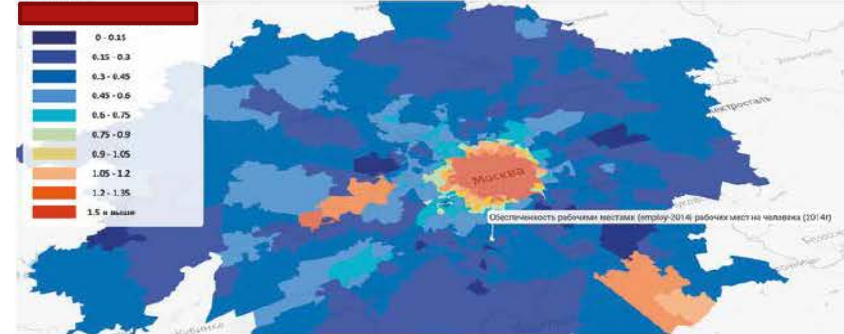
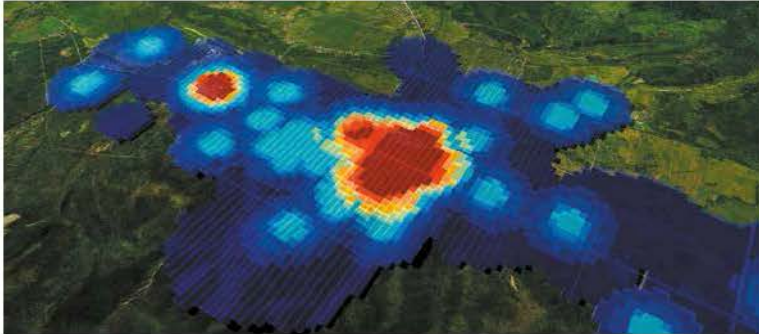
Тиняков



Переход от генплана как цифрового документа к генплану как информационно-аналитической системе
Базовые функции:

- Мониторинг реализации ГП с использованием 3-D моделей объектов
- Оценка изменений капитализации территории
- Оценка изменений качества городской среды
- Непрерывное ведение ПЗЗ
- Анализ соответствия ГПЗУ и ППТ, генплану и ПЗЗ
- Геоинформационная платформа для «умного города»
- Обеспечение соучаствующего проектирования с жителями

Использование цифровых технологий при подготовке генеральных планов



Использование данных ДЗЗ, картирование социологических данных, 3-D моделирование

Система управления развитием территории с системами моделирования (анализ и прогноз развития)

Информ

ГЕОПОРТАЛ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
ИТД РБ

ГЕНПЛАН

Главная | О портале | Новости | Контакты | Печать

ПЛАНИРОВАНИЕ

- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ
- ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ
- ОГРАНИЧЕНИЯ
- ПРИРОДНО-РЕСУРСНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ
- ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ
- ТРАНСПОРТНАЯ СИСТЕМА
- ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ ДО 2015
- РЕЗУЛЬТАТ АНАЛИЗА

ГЕНПЛАН

- ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

- ЗОНЫ ОХРАНЫ ЕСТЕСТВЕННЫХ ЛАНДШАФТОВ
- ЗОНЫ ОХРАНЫ ВОДОЕМОВ
- ЗОНЫ ОСОБОГО КОНТРОЛЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
- ЗЕЛЕНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ
- ИСТОРИКО-АРХИТЕКТУРНЫЙ РЕПЕТАМЕНТ

© АИИТО. Башкортостан. Дистрибуция: 2012

РЕКОНСТРУКЦИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ГОРОДА

ЦЕНТР ГОРОДА ТРАДИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЕН ДЛЯ БИЗНЕСА И СЕРВИСОВ КАК
МЕСТО КОНЦЕНТРАЦИИ ФУНКЦИЙ И АКТИВНОСТЕЙ

10 ПРИЧИН РАЗВИВАТЬ ЦЕНТР ГОРОДА



◆ 1
СОХРАНЕНИЕ АУТЕНТИЧНОСТИ ИСТОРИЧЕСКОГО ГОРОДА - ФОРМИРОВАНИЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ



◆ 2
ВНЕСЕНИЕ НОВЫХ ФУНКЦИЙ (ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ)
- Стрит - ритейл
- Бизнес и торговые центры
- Креативные кластеры
- Места досуга - разнообразные рекреации



◆ 3
УЛУЧШЕНИЕ ДЕЛОВОГО КЛИМАТА, ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ, НОВЫЕ РАБОЧИЕ МЕСТА, УЛУЧШЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЯ ГОРОЖАН



◆ 4
УЛУЧШЕНИЕ ИМИДЖА ГОРОДА ЧЕРЕЗ ПОВЫШЕНИЕ ЕГО ТУРИСТИЧЕСКОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ



◆ 5
УВЕЛИЧЕНИЕ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТОКА И СРЕДНЕГО ЧЕКА В СФЕРЕ СЕРВИСОВ



◆ 6
СЕТЬ ВУЗОВ В ЦЕНТРЕ

ГОРОДА - СТУДЕНЧЕСТВО, МОЛОДЕЖЬ - ОСНОВА АКТИВИЗАЦИИ ГОРОДСКОЙ



◆ 7
УВЕЛИЧЕНИЕ АРЕНДНЫХ СТАВОК И КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ - УВЕЛИЧЕНИЕ ПОСТУПЛЕНИЙ В ГОРОДСКОЙ БЮДЖЕТ



◆ 8
БЕЗОПАСНАЯ И ДОСТУПНАЯ СРЕДА - ОСНОВА УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ



◆ 9
ИНФОРМАЦИОННАЯ ОТКРЫТОСТЬ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДОМ - ДОВЕРИЕ ГОРОЖАН



◆ 10
УЛУЧШЕНИЕ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ ГОРОЖАН

РЕКОНСТРУКЦИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ГОРОДА

СТОЛИЧНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЦЕНТРА ГОРОДА

АНАЛИЗ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ВЫЯВИЛ
ВЫСОКИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ
ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА

1

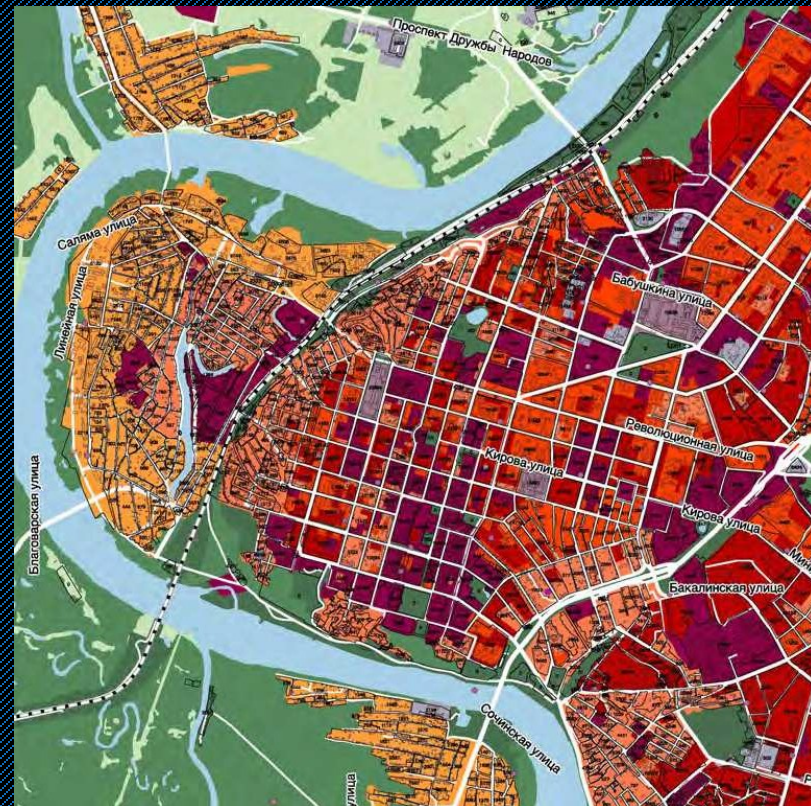
СОХРАНИЛАСЬ
ИСТОРИЧЕСКАЯ
ПЛАНИРОВКА УЛИЦ

2

СОХРАНЕНЫ ИСТОРИЧЕСКИЕ
ЗДАНИЯ И ОБЪЕКТЫ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ:
- ТОЧЕЧНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ
ИСТОРИЧЕСКОГО ЯДРА
- РЕНОВАЦИЯ ПРИЛЕГАЮЩИХ
ТЕРРИТОРИЙ



РЕКОНСТРУКЦИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ГОРОДА

ИСТОРИЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ ЦЕНТРА ГОРОДА

№ 1

СОХРАНИЛИСЬ ИСТОРИЧЕСКИЕ:
- ПЛАНИРОВКА УЛИЦ
- ЗАСТРОЙКА (ЧАСТИЧНО)
СОХРАНИВШАЯСЯ ПЛАНИРОВОЧНАЯ
СТРУКТУРА КАК ГЕНЕТИЧЕСКИЙ КОД
ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ГОРОДА

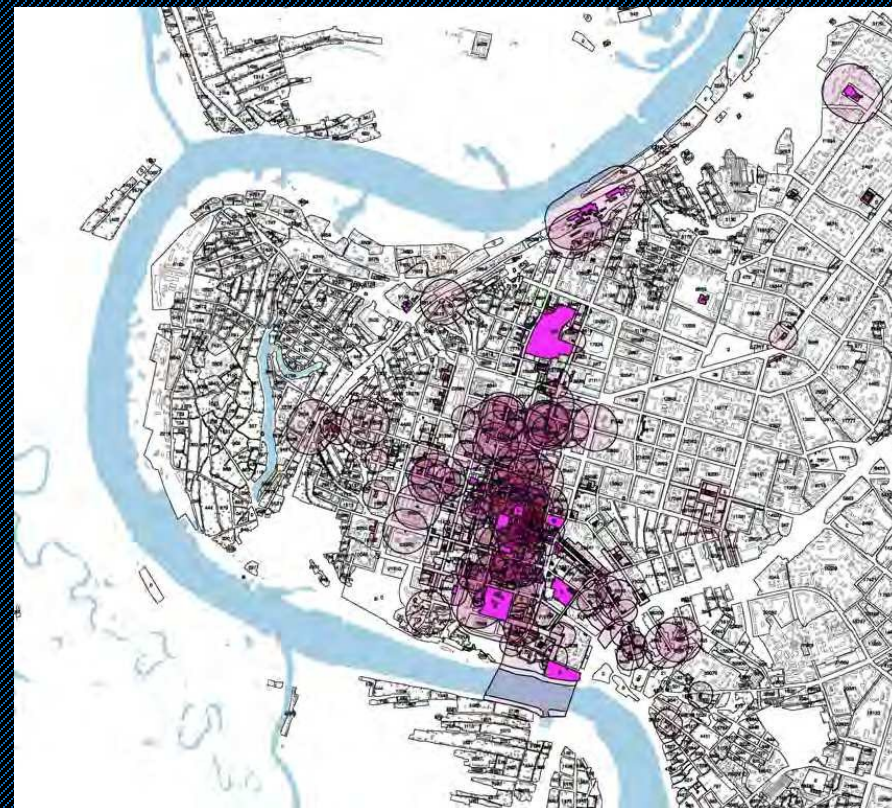


Схема расположения объектов культурного наследия.

РЕКОНСТРУКЦИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ГОРОДА

СРЕДОВОЙ ПОТЕНЦИАЛ ЦЕНТРА ГОРОДА

№ 2 СОХРАНЕНЫ ИСТОРИЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ И
ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

ВЫВОД

ПОЗВОЛЯЕТ ВОССОЗДАТЬ АТМОСФЕРУ ИСТОРИЧЕСКОЙ
СРЕДЫ ГОРОДА



РЕКОНСТРУКЦИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ГОРОДА

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЦЕНТРА ГОРОДА

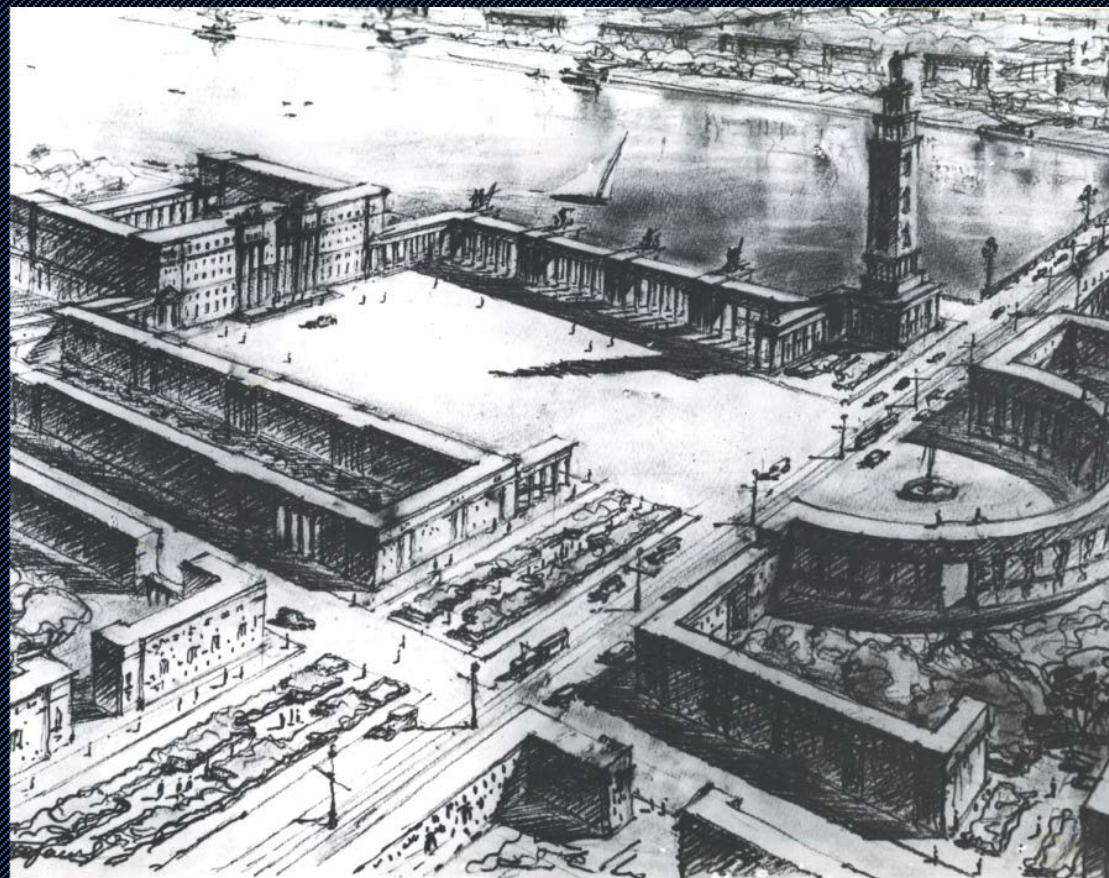
№ 3

БЛАГОУСТРОЙСТВО, ТОЧЕЧНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ И
РЕНОВАЦИЯ - НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ:
ФОРМИРОВАНИЕ ГОРОДСКОГО ЦЕНТРА,
ВЫСОКАЯ ПЛОТНОСТЬ ФУНКЦИЙ,
ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ

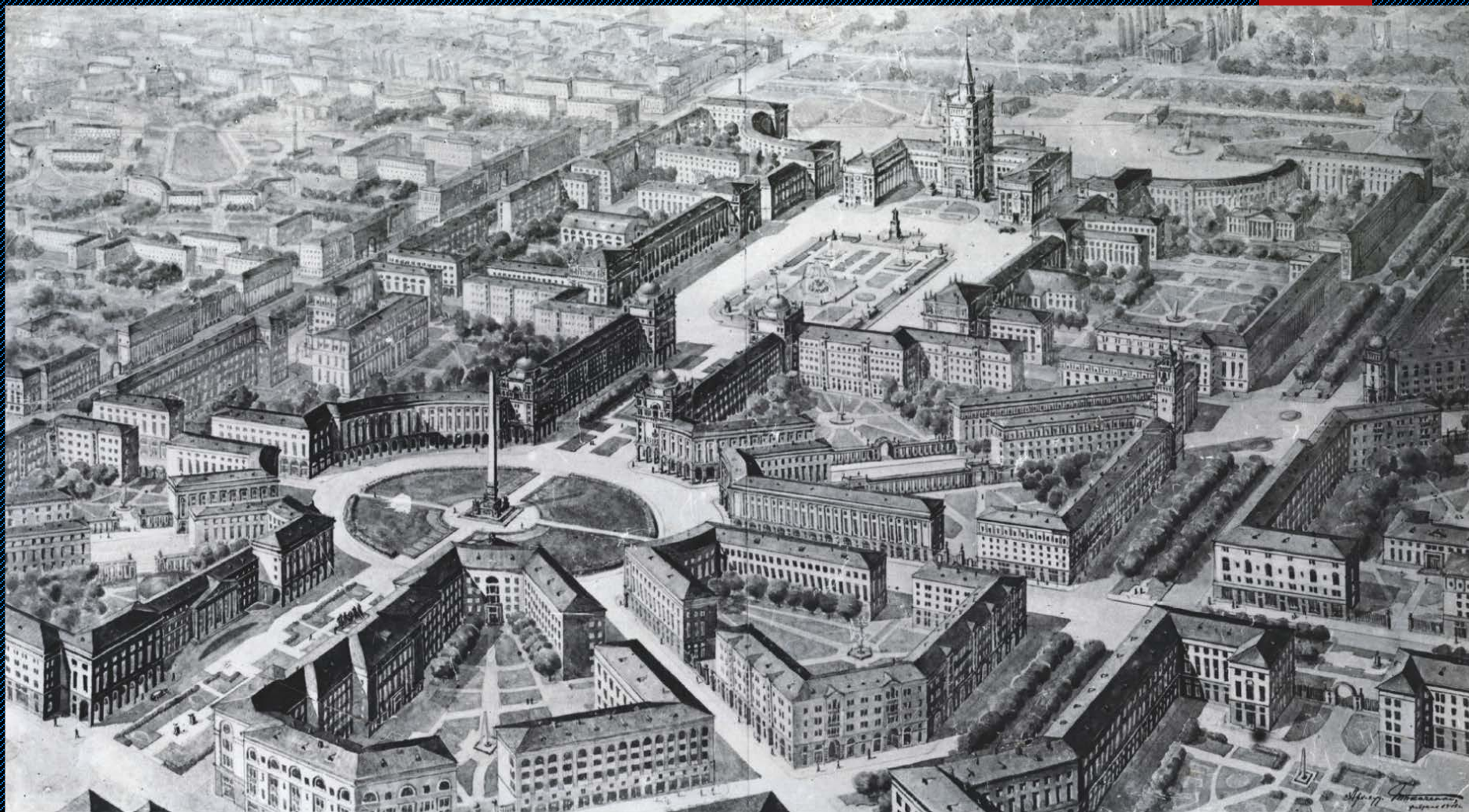
ВЫВОД

- 1. ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ**
ФОРМИРОВАНИЕ ПОЛНОЦЕННОГО ГОРОДСКОГО ЦЕНТРА ДАСТ ВЫСОКУЮ ПЛОТНОСТЬ ФУНКЦИЙ И СЕРВИСОВ ПРИ СОВМЕЩЕНИИ С ДЕЛОВОЙ И ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКОЙ: СТРИТ-РИТЕЙЛ, КАФЕ, МУЗЕИ, ВЫСТАВКИ, КРЕАТИВНЫЕ КЛАСТЕРЫ И Т. Д.
- 2. ВОЗМОЖНОСТЬ УВЕЛИЧЕНИЯ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТОКА**
ПРИ ДЕЛИКАТНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ И БЛАГОУСТРОЙСТВЕ ВОЗМОЖНО И НЕОБХОДИМО ВОССОЗДАТЬ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР, ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ И ДЛЯ ГОРОЖАН, И ДЛЯ ТУРИСТОВ.
- 3. ВОЗМОЖНОСТЬ УЛУЧШЕНИЯ УСЛОВИЙ ЖИЗНИ ГОРОЖАН, СОЗДАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**



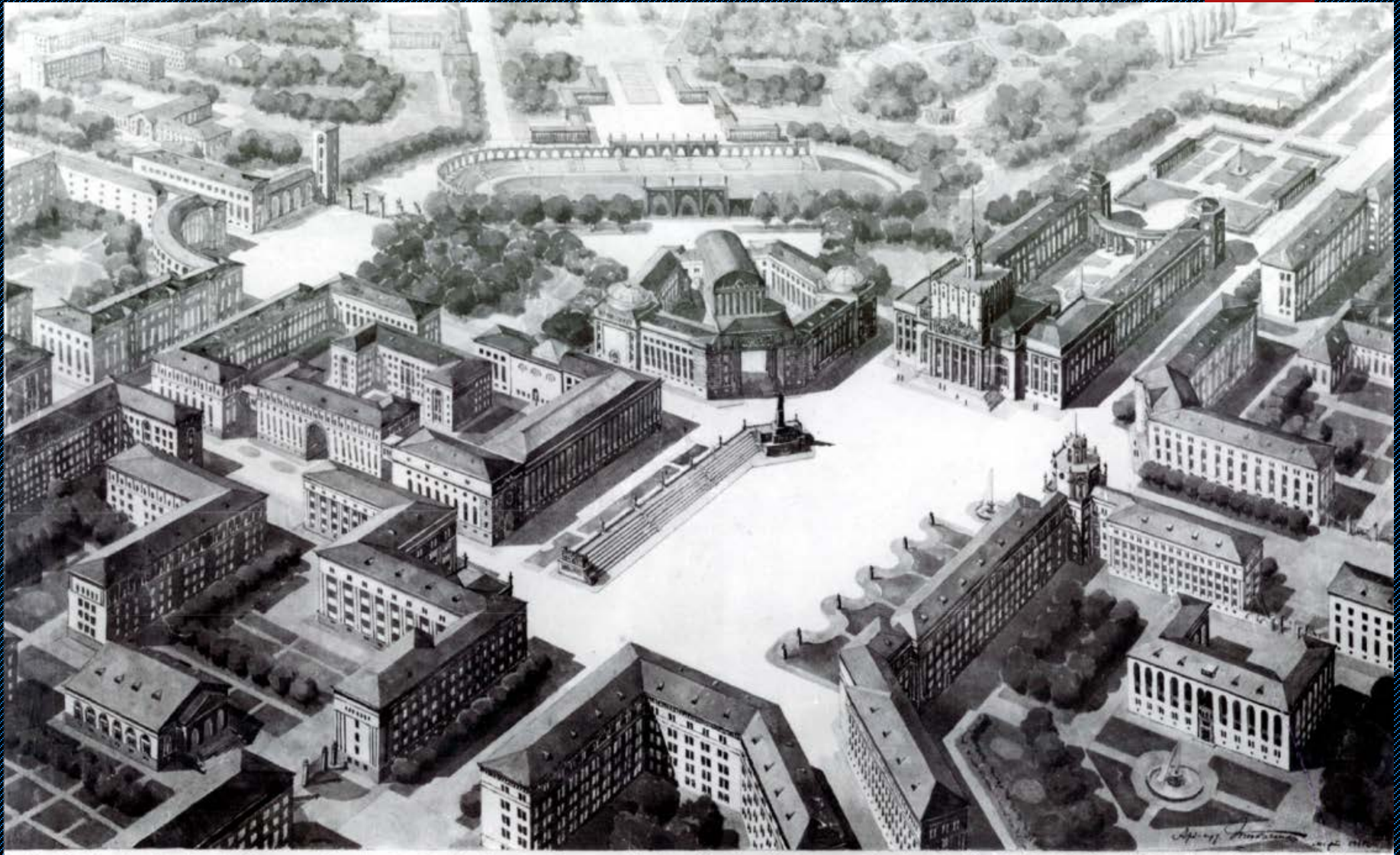


ЯРОСЛАВЛЬ



П Е Р С П Е К Т И В А Ц Е Н Т Р А Г О Р О Д А С Т А Л И Н С К

СТАЛИНСК



КИСЕЛЕВСК. ЧЕРКАСОВ КАМЕНЬ. ПЕРСПЕКТИВА ЦЕНТРА

КИСЕЛЕВСК



АШХАБАД

«Как бы техника не кичилась, ей никогда не достичь того храма, который она строит, и не перекричать застенчивый шепот Искусства».

К.С. Мельников

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

