



**XV РОССИЙСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ФОРУМ**  
**19 - 23 августа 2015 года**  
**г. Алушта, Республика Крым**

**КОМПЛЕКСНАЯ СИСТЕМА  
УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ  
КАК ИНСТРУМЕНТ ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ**

**А.Н. Береговских**

Генеральный директор ИТП «Град», советник РААСН; профессор МААМ; член рабочих групп Минэкономразвития России, АСИ, ТПП РФ; вице-президент ГИС-Ассоциации; член правления секции АСДГ «Градоустройство»; главный редактор журнала «Управление развитием территории»

Россия, Омск

[www.itpgrad.ru](http://www.itpgrad.ru)





# УСЛОВИЯ СОЗДАНИЯ КОМПЛЕКСНОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ

## ПЯТЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЙ СОЗДАНИЯ КОМПЛЕКСНОЙ СИСТЕМЫ УРТ В РЕГИОНАХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ

В отношении каждого условия определены критерии оценки их соблюдения при приеме отдельных этапов работ и всего комплексного проекта, который способен стать действительным инструментом управления развитием территорий и недвижимости.

- 1 соответствие состава и содержания всех документов требованиям законодательства
- 2 взаимная согласованность социально-экономических и градостроительных решений
- 3 придание нормативам градостроительного проектирования статуса бюджетного обязательства
- 4 воплощение желаний и надежд жителей в документах планирования
- 5 результаты всех документов должны соответствовать системе технических требований в целях создания ИПД

**5 условий обеспечивают качество градостроительных решений, выступают гарантом государственной ответственности за эффективность управления развитием территорий**



- ❖ как использовать информацию о современном и будущем состоянии города для активизации экономической активности?
- ❖ как контролировать реализацию принятых решений?

## МОНИТОРИНГ

- ❖ в каких условиях будет развиваться город?
- ❖ каким городом он должен стать в будущем?

## ПРОГНОЗИРОВАНИЕ И ЦЕЛЕПОЛАГАНИЕ

- ❖ какие основные инвестиционные проекты нужно реализовать на территории?
- ❖ как увязать эти проекты между собой по исполнителям, срокам и стоимости реализации?

## ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ПРОГРАММИРОВАНИЕ

## ПЛАНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ

- ❖ что нужно сделать для реализации целей?
- ❖ какие «правила игры» нужно установить для участников экономических отношений в городе?



## I ПРОГНОЗИРОВАНИЕ И ЦЕЛЕПОЛАГАНИЕ

- ❖ Система требований и документам планирования;
- ❖ Сбор исходных данных и формирование ОИБД;
- ❖ Стратегия соц.-эк. развития;
- ❖ Концепция пространственного развития;
- ❖ Нормативы градостроительного проектирования;

- Оценка условий развития;
- Миссия города, приоритетные направления и цели развития;
- Городские ценности;
- Модель пространственного развития;
- Целевые показатели развития

## II ПЛАНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ

- ❖ Нормативные правовые акты;
- ❖ План мероприятий по реализации стратегии соц.-эк. развития;
- ❖ Генеральный план;
- ❖ План реализации генерального плана («дорожная карта»)
- ❖ Проект планировки территорий общего пользования;
- ❖ Правила землепользования и застройки;
- ❖ Правила по благоустройству территорий;

- Функциональное зонирование;
- Границы НП;
- Местоположение ОПЗ, ОМЗ;
- Красные линии;
- Формирование общественных пространств;
- Тер. зоны и град. регламенты;
- Требования к качеству среды.

## III ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ПРОГРАММИРОВАНИЕ

- ❖ ППиМ территорий (в том числе, первоочередного развития)
- ❖ Концепции и бизнес-планы проектов по развитию территорий;
- ❖ Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, социальной и транспортной инфраструктур;
- ❖ Инвестиционный паспорт МО (в том числе, инвестпаспорта отдельных инвестплощадок)
- ❖ Муниципальные программы

- Система мероприятий по реализации конкретных инвестиционных проектов по развитию города

## IV МОНИТОРИНГ

ИАС УРТ, в том числе ИСОГД, построенная на принципах инфраструктуры пространственных данных (ИПД) и решающая задачи:

- ❖ Автоматизации функций и услуг;
- ❖ Открытия и публичности данных;
- ❖ Обратной связи за счет интерактивности;
- ❖ Искключение коррупции;
- ❖ Обеспечения полноты налоговой базы;

- Инвестиционная прозрачность – единое информационное пространство с легитимной информацией
- Взаимный учет всех градостроительных ограничений при принятии решений – ускорение сроков предоставления гос. и муниципальных услуг
- Возможность аналитической обработки и оценки пространственных данных и документов



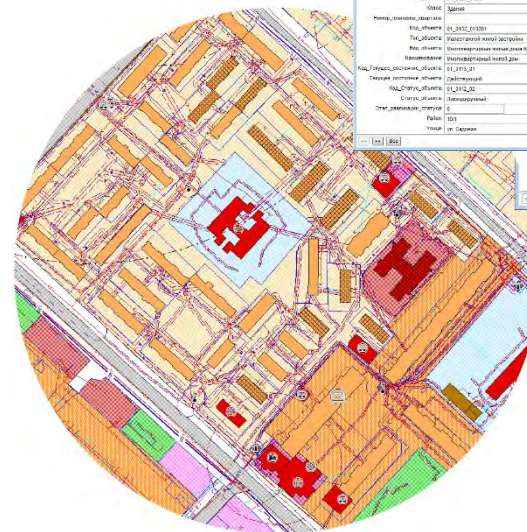
## Формирование информационного ресурса (базы данных) о состоянии и использовании территории городского округа



Подготовка единого  
координатного пространства,  
создание ортофотопланов



Создание электронно-цифровых  
планов масштабов 1:500

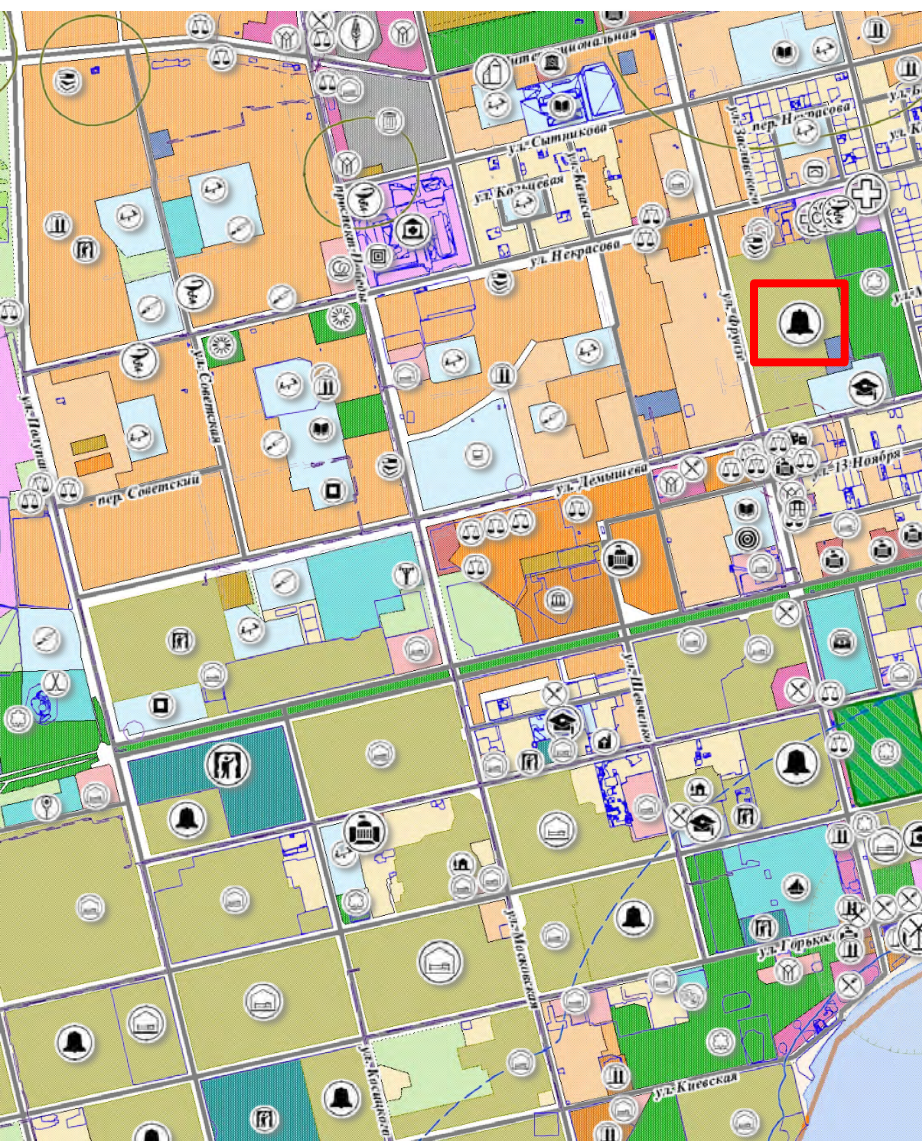


Подготовка обобщённой  
информационной базы данных об  
объектах градостроительной  
деятельности



# ФОРМИРОВАНИЕ ИНФОРМАЦИОННОГО БАНКА ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (г. Евпатория)

1



| Информация                     |                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------|
| Код_Класс:                     | 01_0101_14                              |
| Класс:                         | Объекты капитального строительства      |
| Код_объекта:                   | 01_0132_020729                          |
| Тип_объекта:                   | Здравоохранения                         |
| Вид_объекта:                   | Санаторно-курортные учреждения          |
| Наименование:                  | ФГБУ Санаторий "Фемида"                 |
| Код_Текущее_состояние_объекта: | 01_0113_01                              |
| Текущее_состояние_объекта:     | Действующий                             |
| Код_Статус_объекта:            |                                         |
| Статус_объекта:                |                                         |
| Этап_реализации_статуса:       | 0                                       |
| Код_Ед_изм_мощности:           | 01_0124_0112                            |
| Тип_Ед_изм_мощности:           | Объекты общественно-делового назначения |
| Ед_изм_мощности:               | мест                                    |
| Мощность:                      | 0                                       |
| Мощность_расчетная:            | 0                                       |
| Код_Значение_объекта:          | 01_0115_01                              |
| Значение_объекта:              | Федеральное                             |
| Степень_износа:                |                                         |
| Размер_град_ограничения:       |                                         |
| Код_Источники_финансирования:  |                                         |
| Источники_финансирования:      |                                         |
| Примечание:                    |                                         |
| Geo_Link:                      |                                         |
| Geo_Id:                        | {48D03951-1521-4E6E-87F3-40C0308527B2}  |
| Func_X:                        | 0,0000                                  |
| Func_Y:                        | 0,0000                                  |

<< >> Все

Об\_соц\_знач



# СТРАТЕГИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО И КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ (г. Евпатория)

I

## ЛОКАЛИЗАЦИЯ ОСНОВНЫХ ПРИОРИТЕТНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ

Оздоровительный и  
лечебный туризм

Интеллектуальный центр

Культурно-исторический  
туризм

Местная промышленность





# КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ (г. Евпатория)

I

Концептуальная модель пространственного развития Евпатории, являясь инструментом территориального планирования, отражает основные векторы развития городского округа и определяет его планировочную структуру.

Условные обозначения

- Общественно-деловая зона, ядро города
- Многофункциональная зона
- Жилая зона с высокой плотностью
- Жилая зона
- Жилая зона, планируемая к строительству
- Санаторно-курортная зона
- Защитное озеленение
- Цифровая долина, индустриальный парк
- Промышленная зона
- Иннопарк
- Акватории
- Общественный центр санаторно-курортной зоны
- Общественный центр историко-культурной зоны
- Порт
- Транспортно-пересадочный узел, центр общественно-деловой зоны
- Общественный центр иннопарка
- Общественный центр индустриального кластера
- Вектор территориального развития
- Зона влияния иннопарка, объединяющая направления развития территории в сфере биотехнологий, курортологии, здоровья





## МОДЕЛЬ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ.

Размещение территории мега рынка и мега хранилища сельхозпродукции, территории для аутлетов – сезонной продажи товаров

Модернизация аэропорта в мультимодальный транспортный узел (ХАБ)

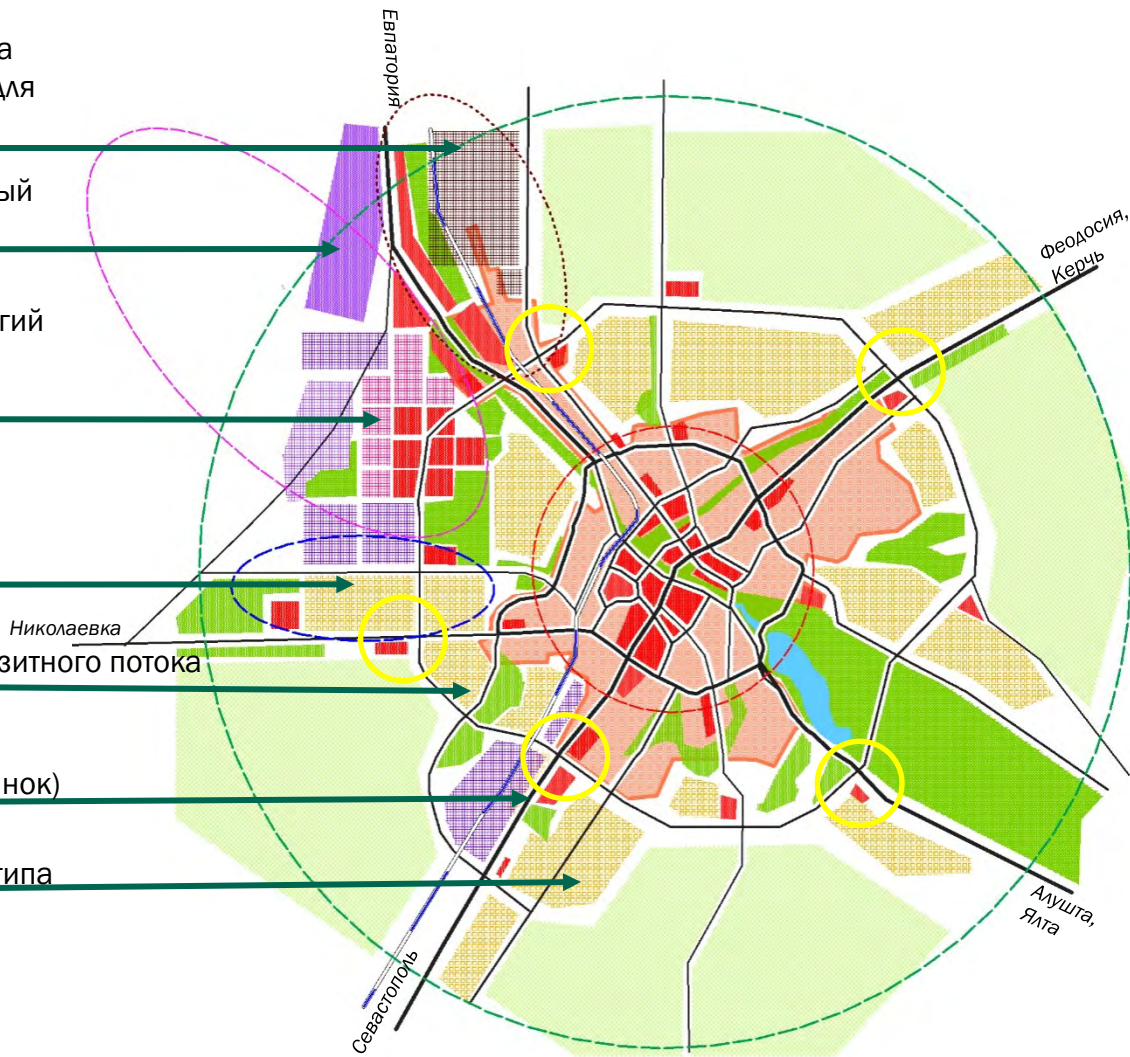
Наукоград – центр инновационных технологий  
Конгресс центр с комплексом гостиниц, апарт-отелей на 10 000 мест

Студенческий кампус сельского хозяйства с опытными полями, лабораториями и пр.

Строительство транспортного обьездного кольца города для вывода транзитного потока

Организация «вестибюльных зон» (СТО, автобусная станция, оптовый агрорынок)

Перспективные жилые территории нового типа



**СИМФЕРОПОЛЬ - ГОРОД МОЛОДЕЖИ,  
ГОРОД ОБРАЗОВАННЫХ ЛЮДЕЙ, ГОРОД ДЛЯ ОБРАЗОВАННЫХ ЛЮДЕЙ**



# НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ (г. Евпатория)

I

ПРИМЕР СВЯЗИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТРАТЕГИИ СОЦ.-ЭК. РАЗВИТИЯ, МЕСТНЫХ НОРМАТИВОВ ГРАД. ПРОЕКТИРОВАНИЯ (МНГП) И ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА (ГП):

## СТРАТЕГИЯ

Стратегическая цель:  
создание благоприятных  
условия для  
оздоровления населения

Целевой индикатор:  
удельный вес населения,  
систематически  
занимающегося  
физкультурой

## МНГП

Удельная мощность  
физкультурно-спортивных  
залов (кв. м площади пола на 1  
тыс. человек)

Удельный норматив  
территории для размещений  
физкультурно-спортивного зала  
(кв. м на 1 кв. м площади зала)

## ГП

Мощность  
физкультурно-  
спортивных залов  
(кв. м площади  
пола)

Площадь  
земельного  
участка (кв. м/га)

$$H_c = \frac{1000 \times B \times A \times Ч \times M}{D \times C \times 3}$$

$$M_c = \frac{H_c \times Ч_{НАС}}{1000}$$

## ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ

Количество дней  
работы учреждения  
в году (Д)

Коэффициент  
сменности работы  
учреждения в день (С)

Удельная комфортная  
мощность (М)

Средний коэффициент  
единовременной загрузки  
(наполняемости) учреждения



### Состав, порядок подготовки ДТП МО, порядок подготовки изменений и внесения их в такие документы

- ❖ Расширение состава текстовых и графических материалов документов территориального планирования, установление дополнительных процедур (общественное обсуждение проектов и т.п.)

### Состав, порядок подготовки планов реализации ДТП МО

- ❖ Обоснование необходимости подготовки планов реализации документов территориального планирования муниципальных образований

### Порядок подготовки, утверждения МНГП и внесения изменений в них

- ❖ Установление дополнительных процедур (общественное обсуждение проектов и т.п.)

### Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки

- ❖ Установление прав, обязанностей и порядка деятельности комиссии при подготовке проекта ПЗЗ, внесении изменений в ПЗЗ, выдаче разрешений на условно-разрешенный вид и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

### Порядок подготовки ДППТ, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления

- ❖ Установление порядка рассмотрения предложений заинтересованных лиц о разработке документации по планировке территорий, условий финансирования процесса разработки документации по планировке территории

### Порядок создания и ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

- ❖ Определение статуса автоматизированной информационной системы обеспечения деятельности, состава дополнительных разделов информационной системы обеспечения деятельности и порядка их ведения

### Порядок установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности

- ❖ Определение порядка деятельности органа местного самоуправления, наблюдателей, представителей граждан и их объединений, возможных мер по восстановлению благоприятных условий жизнедеятельности человека

### Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

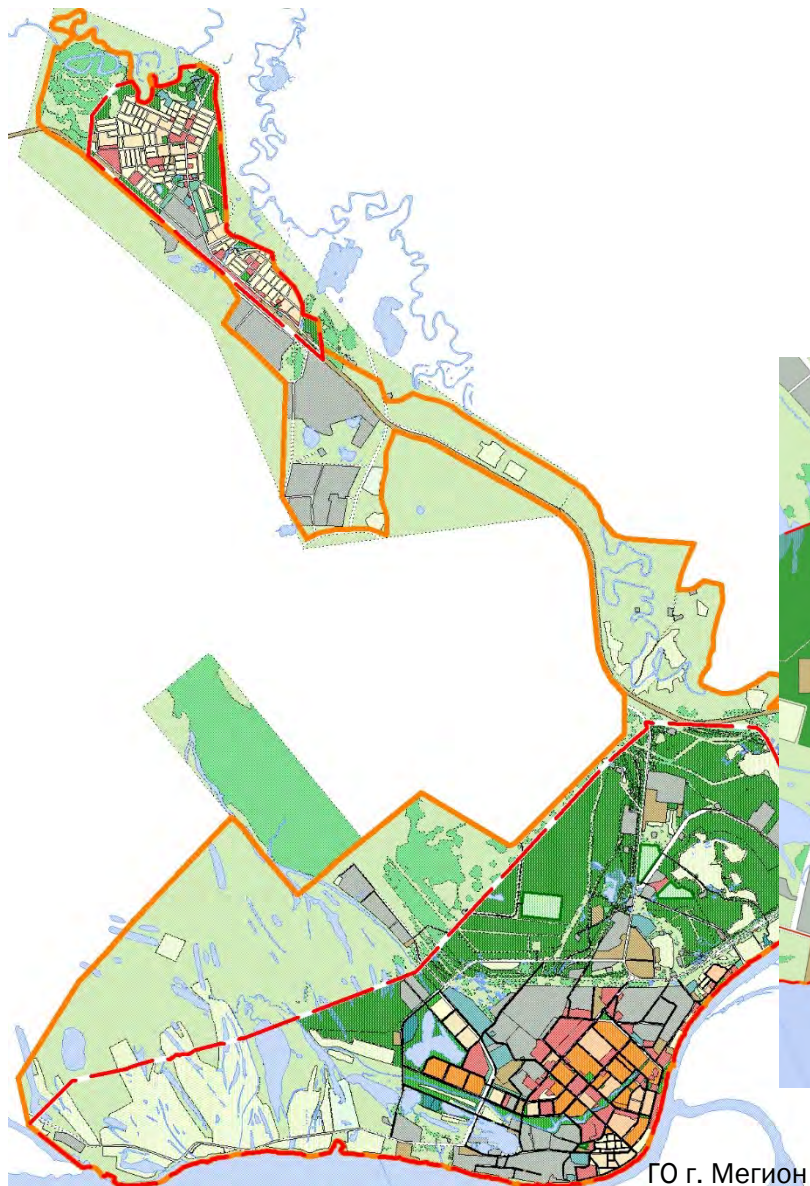
- ❖ Определение сроков проведения публичных слушаний, порядка представления и рассмотрения предложений и замечаний заинтересованных лиц, порядок участия заинтересованных лиц в публичных слушаниях



## ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

### УТВЕРЖДАЕТ:

- ❖ Границы населенных пунктов
- ❖ Функциональное зонирование
- ❖ Местоположение и параметры объектов местного значения



ГО г. Мегион

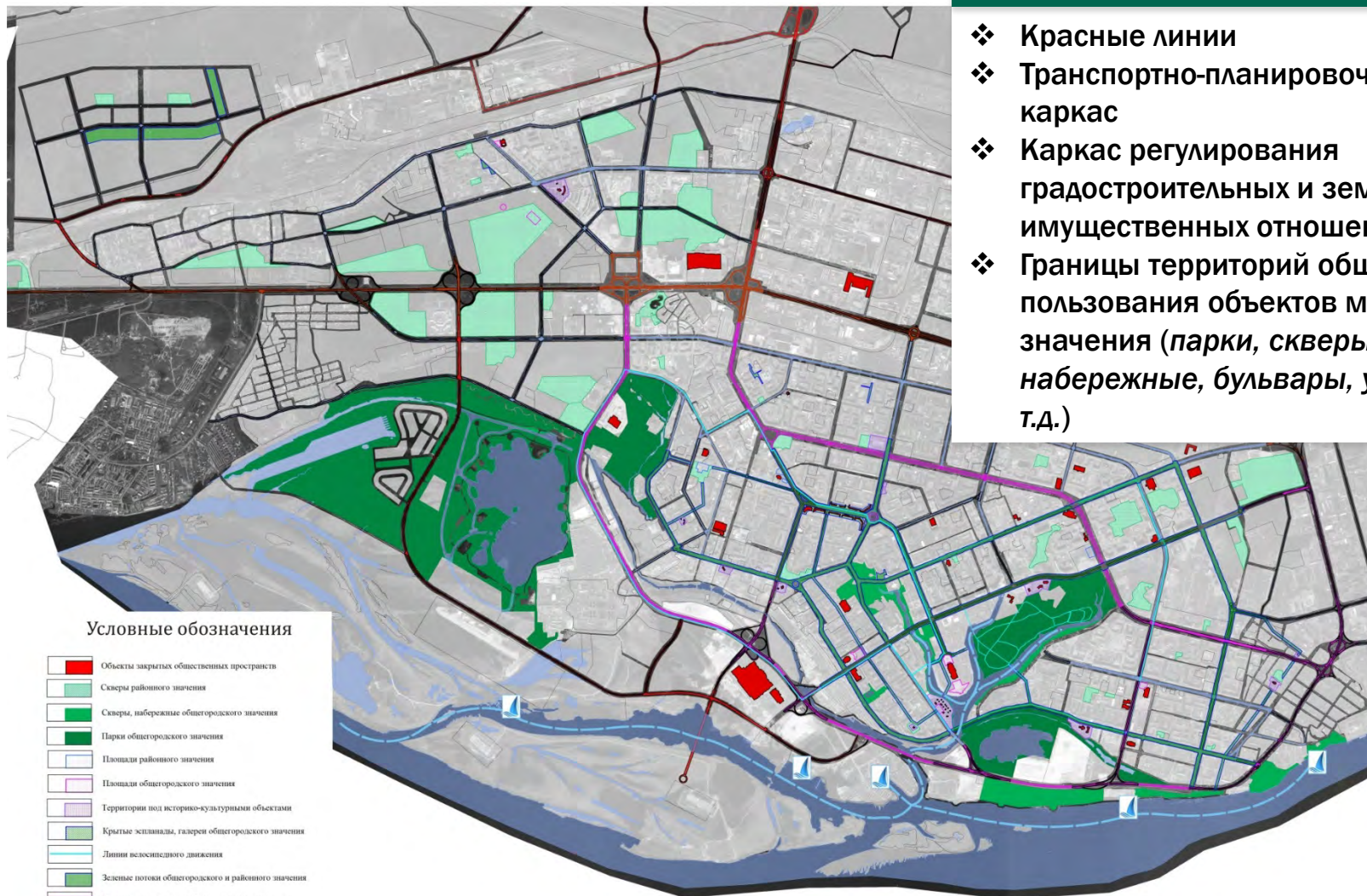


г. Мегион



### УТВЕРЖДАЕТ:

- ❖ Красные линии
- ❖ Транспортно-планировочный каркас
- ❖ Каркас регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений
- ❖ Границы территорий общего пользования объектов местного значения (парки, скверы, набережные, бульвары, улицы и т.д.)



#### Условные обозначения

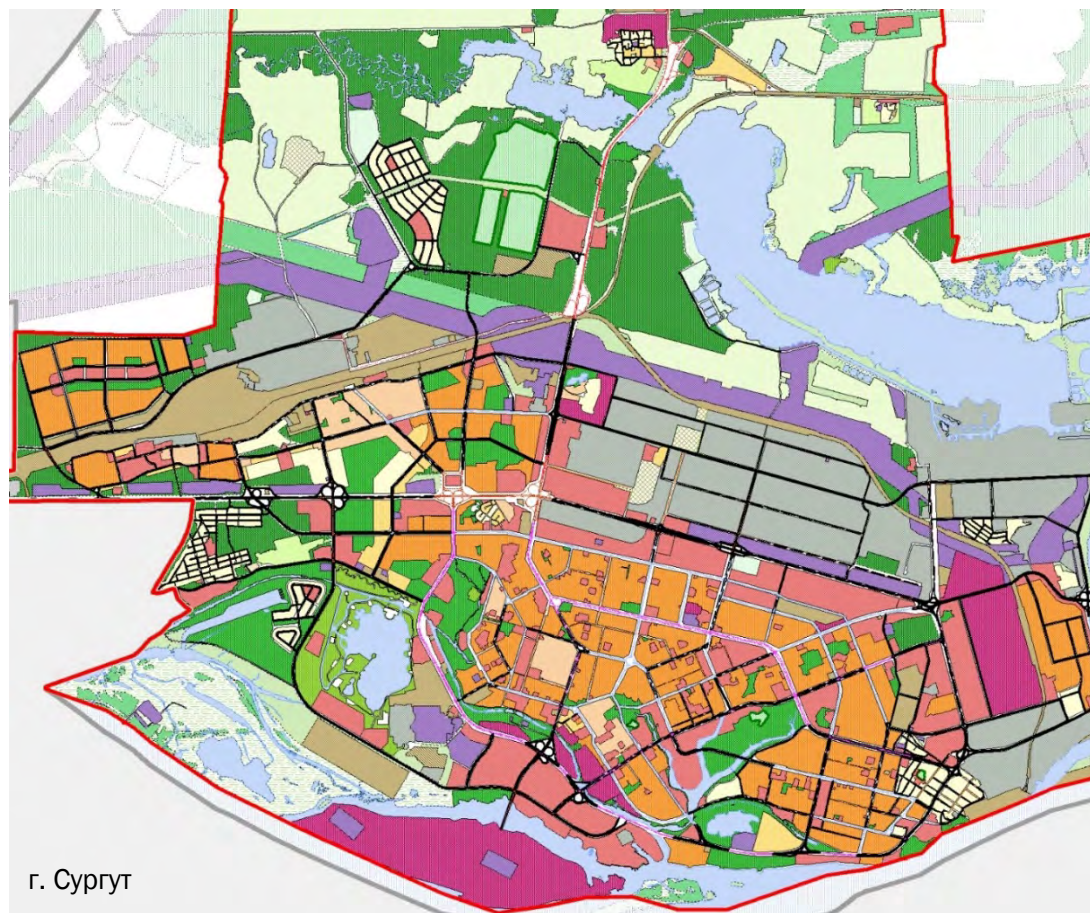
- Объекты закрытых общественных пространств
- Скверы районного значения
- Скверы, набережные общегородского значения
- Парки общегородского значения
- Площади районного значения
- Площади общегородского значения
- Территории под историко-культурными объектами
- Крытые эстакады, галереи общегородского значения
- Линии велосипедного движения
- Зеленые потоки общегородского и районного значения
- Магистральные улицы общегородского значения
- Магистральные улицы районного значения

г. Surgut



### УТВЕРЖДАЮТ:

- ❖ Границы и виды территориальных зон
- ❖ Параметры развития земельных участков и объектов капитального строительства, с учетом ограничений ЗОУИТ





**Правила благоустройства территории - нормативно-правовой акт, которым устанавливается порядок благоустройства и содержания объектов благоустройства города, определяются правовые, экономические, экологические, социальные и организационные основы благоустройства.**

**Внесение изменений в правила благоустройства:**

- ❖ **Дополнение схемами и картами, отображающими территории размещения регулируемых объектов благоустройства. Разрабатываются с учетом генерального плана**
- ❖ **Иллюстративный материал о типовых проектах объектах благоустройства**
- ❖ **Дополнение содержания требований правил благоустройства в части:**
  - **архитектурно-художественный облик;**
  - **детализации требований к объектам благоустройства**

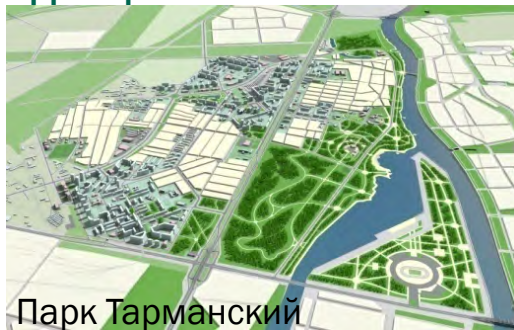
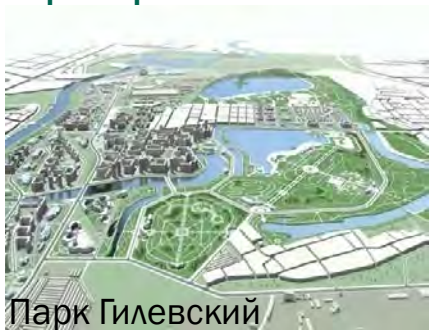


**Благоустройство территории** - комплекс мероприятий по инженерной подготовке и обеспечению безопасности, озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм и объектов монументального искусства.



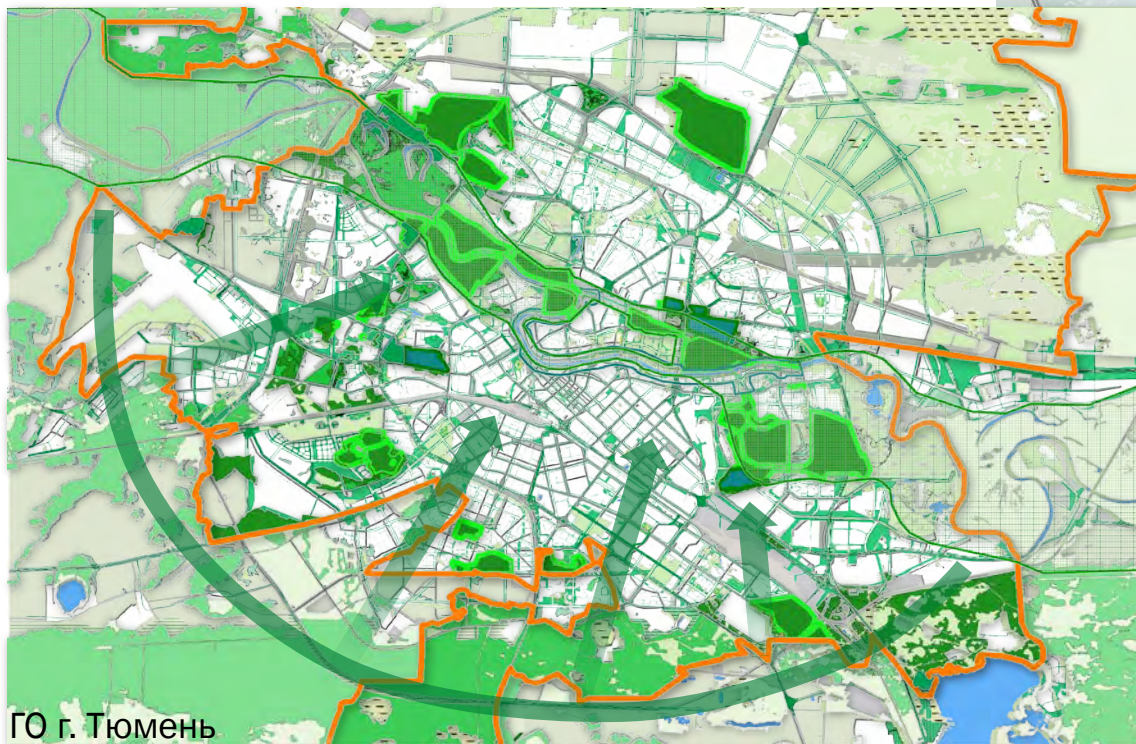


### Пример схем озеленения территории



### УТВЕРЖДАЮТ:

- ❖ Требования к архитектурно-художественному облику застройки для различных территориальных зон и объектов общего пользования





Проект планировки и межевания территории под комплексное освоение

Проект планировки и межевания застроенных территорий, подлежащих первоочередному развитию

Проект планировки и межевания территорий, не подлежащих преобразованию

Проект планировки и межевания линейных объектов

Проект планировки и межевания улично-дорожной сети

Проект планировки и межевания промышленной территории





## Цели

- ❖ обеспечение сбалансированного развития систем коммунальной инфраструктуры;
- ❖ обеспечение надежности, энергетической эффективности коммунальных систем;
- ❖ снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека;
- ❖ повышение качества поставляемых для потребителей товаров, оказываемых услуг;
- ❖ получение субсидий муниципальным бюджетам на софинансирование сферы жилищно-коммунального хозяйства.

## Задачи

- ❖ формирование перечня мероприятий;
- ❖ определение затрат, эффектов и источников инвестиций;
- ❖ проверка доступности для граждан стоимости коммунальных услуг.

## Требования

- ❖ Методические рекомендации по разработке ПКРСКИ (приказ Минрегиона от 6 мая 2011 г. N 204);
- ❖ Требования к ПКРСКИ (постановление Правительства РФ от 14.06.2013 № 502).



Комплексное открытое инвестиционное предложение, описывающее преимущества реализации инвестиционных проектов на территории муниципального образования (на примере г. Сургута)

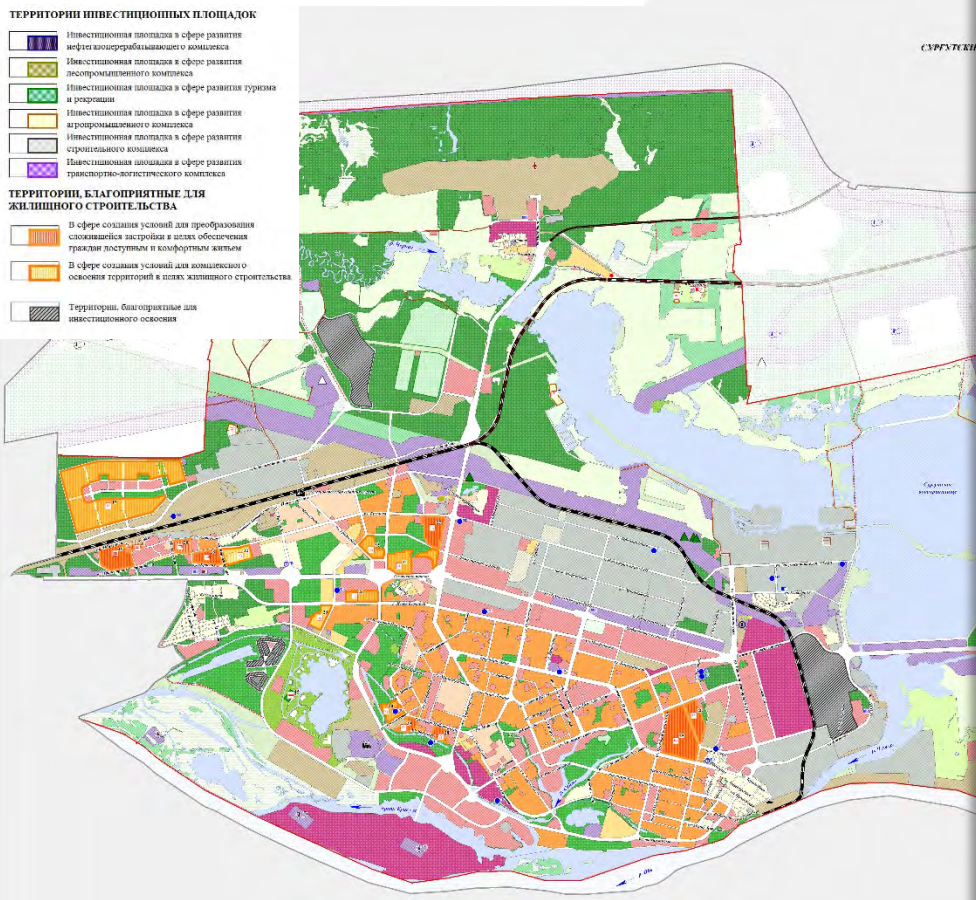
## Инвестиционный паспорт МО

### ТЕРРИТОРИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПЛОЩАДОК

- Инвестиционная площадка в сфере развития нефтяногазодобывающего комплекса
- Инвестиционная площадка в сфере развития лесопромышленного комплекса
- Инвестиционная площадка в сфере развития туризма и рекреации
- Инвестиционная площадка в сфере развития агропромышленного комплекса
- Инвестиционная площадка в сфере развития строительного комплекса
- Инвестиционная площадка в сфере развития транспортно-логистического комплекса

### ТЕРРИТОРИИ, БЛАГОПРИЯТНЫЕ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- В сфере создания условий для преобразования сложившейся застройки в целях обеспечения граждан поступком и комфортом жизни
- В сфере создания условий для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства
- Территории, благоприятные для инвестиционного освоения



Характеристики инвестиционной площадки №2 в сфере развития агропромышленного комплекса



Рис. 2. Территория инвестиционной площадки

Таблица 2

Характеристики инвестиционной площадки

| № п/п | Характеристика                                                                      | Ед. изм. | Значение          |                                                                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                     |          | в настоящее время | в будущем в результате освоения инвестиционной площадки                                                                                   |
|       | Общие сведения                                                                      |          |                   |                                                                                                                                           |
| 1.    | Наименование инвестиционного проекта                                                | -        |                   | строительство предприятия пищевой промышленности (цех по производству мясных полуфабрикатов ориентировочной мощностью 360-500 тонн в год) |
| 1.1.  | Местоположение                                                                      | -        |                   | Центральный планировочный район, 0,2 км от пос. Лесной                                                                                    |
| 1.2.  | Ориентировочная площадь территории инвестиционной площадки                          | га       |                   | 2,0                                                                                                                                       |
| 1.3.  | Сроки освоения инвестиционной площадки                                              | -        |                   | 2021-2029 гг.                                                                                                                             |
| 1.4.  | Предполагаемые условия привлечения инвестора                                        | -        |                   | выкуп, аренда                                                                                                                             |
| 1.5.  | Ближайшие производственные объекты и расстояние до них                              | -        |                   | -                                                                                                                                         |
| 1.6.  | Вид права на земельный участок и недвижимость на территории инвестиционной площадки | -        |                   | собственность                                                                                                                             |
| 1.7.  | Основные градостроительные характеристики                                           |          |                   |                                                                                                                                           |
| 2.    | Функциональное назначение территории инвестиционной площадки                        | -        |                   | объектов сельскохозяйственного назначения                                                                                                 |



## МУНИЦИПАЛЬНАЯ ИСОГД – ОСНОВА 3-Х УРОВНЕВОЙ СИСТЕМЫ

### Портал региональной ГИС

Использование данных в публичных и отраслевых web-приложениях

### ИАС УРТ

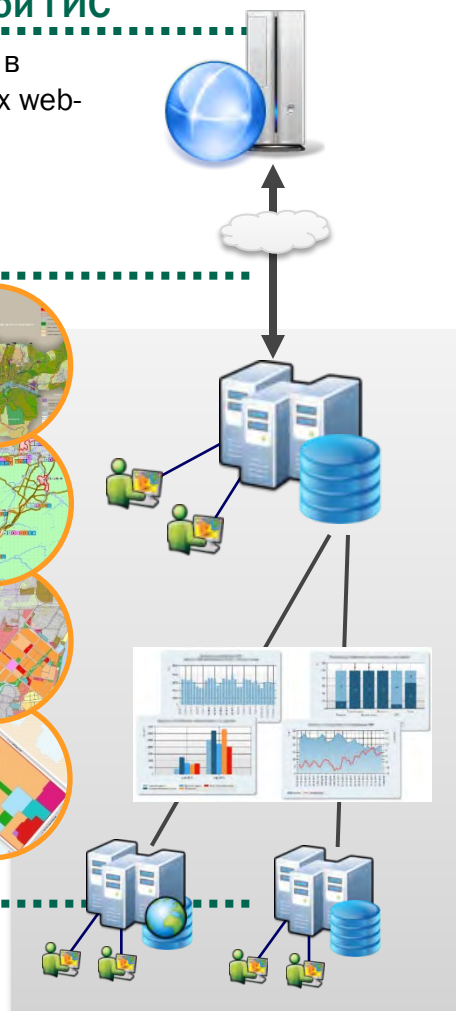
1:100000 СТП

1:25000 СТП МР,

1:10000 (5000) ГП

1:2000 (500) ППМ,  
ПЗЗ, дежурная карта

### СУРТ МО



Управление информацией на основе автоматизированных бизнес-процессов предоставления государственных и муниципальных услуг и исполнения функций

### Ключевые информационные массивы муниципального уровня:

- ❖ инженерные изыскания, необходимые для строительства;
- ❖ базовая картография М 1:500 – М 1:25000
- ❖ адресный план;
- ❖ инженерная инфраструктура, реальные точки подключения к сетям;
- ❖ данные по распоряжению земельными ресурсами:
  - реестр земельных участков;
  - реестр договоров аренды;
  - реестр субъектов;
  - экономическое зонирование.

### Градостроительная документация:

- ❖ Генеральный план города
- ❖ Правила землепользования и застройки
- ❖ Проекты планировки и межевания
- ❖ Дела о застроенных и подлежащих застройке ЗУ

От органа местного самоуправления в первую очередь зависит эффективность использования территории и решение задачи создания благоприятных условий для жизни граждан.



**Задачи реализации государственной градостроительной политики на местном уровне:**

- 1** Создание нормативно-правовой и методической баз на основе лучших практик Российской Федерации;
- 2** Утверждение единой системы требований к исходным данным и результатам градостроительных решений;
- 3** Обеспечение целостности стратегического социально-экономического и территориального планирования, планировки и градостроительного зонирования и инструментов мониторинга реализации градостроительных решений.



**XV РОССИЙСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ФОРУМ**  
**19 - 23 августа 2015 года**  
**г. Алушта, Республика Крым**

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ**



**А.Н. Береговских**

Генеральный директор ИТП «Град», советник РААСН; профессор МААМ; член рабочих групп Минэкономразвития России, АСИ, ТПП РФ; вице-президент ГИС-Ассоциации; член правления секции АСДГ «Градоустройство»; главный редактор журнала «Управление развитием территории»

Россия, Омск

[www.itpgrad.ru](http://www.itpgrad.ru)