



УДК 332.28:625.76

© *А. В. Вдовенко, П. А. Пегин, 2010*

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ МОДЕЛИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА И УЛИЧНО- ДОРОЖНОЙ СЕТИ ТЕРРИТОРИИ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЗОН РЕКОНСТРУКЦИИ ГОРОДА

Вдовенко А. В. – канд. техн. наук, доц. завкафедрой «Геодезия и землеустройство», тел.: (4212) 76-17-29, e-mail: avdovenko@mail.khstu.ru; *Пегин П. А.* – канд. техн. наук, доц. кафедры «Автомобильные дороги», тел. (4212) 76-17-23, e-mail: pegin@mail.khstu.ru (ТОГУ)

Решения генерального плана и градостроительное зонирование должны способствовать повышению инвестиционной привлекательности городской территории и развитию транспортной инфраструктуры. Приведены результаты моделирования инвестиционно-строительного потенциала земельных участков и улично-дорожной сети, используемые при проектировании зон реконструкции дальневосточного города.

The general plan and urban development zoning must enhance investment attraction of the city territory and facilitate development of transport infrastructure. The simulation results of investment and construction potential of plots of land and street network used in designing zones of reconstruction of a Far Eastern town are given.

Ключевые слова: инвестиции, генеральный план, элемент планировочной структуры, улично-дорожная сеть, земельный участок, зоны реконструкции, инвестиционно-строительный потенциал.

В настоящее время инвестиционная привлекательность города напрямую зависит от проектного решения генерального плана и градостроительного зонирования территории города.

На постиндустриальном этапе развития главный фактор инвестиционной привлекательности крупного города – это его потребительский спрос.

Интерес к территории как к потребительскому рынку имеет крупный торговый капитал, который осуществляет инвестиции в регионы для формирования инфраструктур сбыта.

У типичного инвестора в большинстве случаев преобладает логика приобретения земли для реализации быстро окупающихся проектов, что подра-

зумекает низкий уровень ответственности за перспективное развитие территории. Между тем конкурентоспособное развитие территории города невозможно без реализации крупных инвестиционных проектов, влияние которых выходит за границы локального земельного участка. Таким образом, актуальность применения современных инструментов анализа инвестиционного потенциала территории не вызывает сомнений, особенно с учетом долгосрочных интересов муниципалитетов.

Рассмотрен процесс применения результатов моделирования инвестиционно-строительного потенциала земельных участков при проектировании инвестиционных зон реконструкции на территории города Благовещенска с учетом материалов территориального планирования (генерального плана и правил землепользования и застройки).

В задачу генерального плана входит комплекс мер по повышению эффективности использования городских территорий, обеспечению оптимизации функционального использования территории.

Наиболее ценные земли города Благовещенска расположены в Центральном и Центральном историческом районах. Целесообразным в этой ситуации является разработка программы расселения жителей индивидуальной малоэтажной застройки Центрального района, которая учитывала бы интересы заинтересованных сторон как жителей, так и инвесторов.

Проектом генерального плана предлагаются некоторые принципы территориального развития города:

- значительно более рационально, чем прежде использовать территории, повысить плотности жилой застройки;
- создать специализированные деловые зоны в центральных, сложившихся промышленных и других районах города;
- территория города – городские земли необходимо рассматривать не только как собственно градостроительный ресурс, но и как один из важнейших экономических, так что по отношению к ней, как и по отношению к другим ресурсам, должна неуклонно проводиться ресурсосберегающая политика;
- создать прецедент для дисперсного территориального развития города вне существующих границ, путем активного формирования городской агломерации;
- оптимизация улично-дорожной сети как внутри районов, так и между ними.

Анализ территории центральной части города показал, что проведение полной реконструкции центра не представляется возможным.

Учитывая новую экономическую ситуацию и специфику города, ряду районов в центре предложен для застройки смешанный тип, с выборочной реконструкцией вдоль основных транспортных магистралей, преимущественно под общественную застройку. Это даст возможность собственникам земельных участков развивать жилищное строительство.



Новое жилищное строительство генеральным планом намечается разместить как на свободных территориях, так и на территориях реконструкции. При этом территории реконструкции подразделяются на три типа:

1. Территории современной усадебной застройки, подвергаемые постепенному уплотнению за счет дополнительного жилищного строительства на тех же участках, строительство новых малоэтажных домов с большей площадью взамен старых или реконструкции существующих домов с увеличением их площади путем пристройки или надстройки.

2. Реконструкция на территориях, подвергаемых полному сносу существующего усадебного фонда.

3. Территории смешанной застройки, подвергаемые выборочной реконструкции при частичном сносе существующего усадебного фонда и строительстве на освободившихся участках разноэтажного нового жилого фонда.

Для обеспечения потребности населения в новом жилищном строительстве необходимо 730 га новых территорий. В связи с отсутствием свободных территорий в городской черте для муниципального жилищного строительства предлагается развитие города в северо-западном направлении, где будет построен новый жилой район капитальной застройки. В Северном районе и в районе совхоза «Тепличный» планируется строительство разноэтажной индивидуальной застройки на свободных территориях площадью 285 га.

При моделировании инвестиционно-строительного потенциала территории города предварительно было выбрано четыре элемента планировочной структуры, расположенных в Центрально-историческом, Центральном, Северном (Северный жилой район) районах города, а также в районе совхозов «Благовещенский» и «Тепличный» (жилой район «Игнатьевская усадьба»), которые являются потенциально привлекательными для инвесторов. Выбор элементов планировочной структуры представлен на рис. 1.

В качестве модельных для экспериментальных расчетов инвестиционно-строительного потенциала (ИСП) выбрано по одному земельному участку в каждом элементе планировочной структуры. Для удобства каждому модельному участку присваивался тот же порядковый номер, что и элементу планировочной структуры (№ 1 – в Центрально-историческом районе, № 2 – в Центральном, № 3 – в Северном жилом районе и № 4 – в жилом районе «Игнатьевская усадьба»). Выбор модельных участков проводился по критериям, изложенным в [5]. При оценке эффективности инвестиционно-строительного потенциала на каждом исследуемом участке рассматривалось два варианта застройки его территории (в соответствии с [1, 2]). Первый вариант застройки предполагал строительство жилого комплекса с офисными помещениями, магазинами на первом этаже и подземную автостоянку, второй вариант – строительство гостиничного комплекса.

При сравнении использования инвестиционно-строительного потенциала территорий модельных участков, расположенных в разных зонах города, получены значения прибыли и эффективности инвестиционно-строительного потенциала.

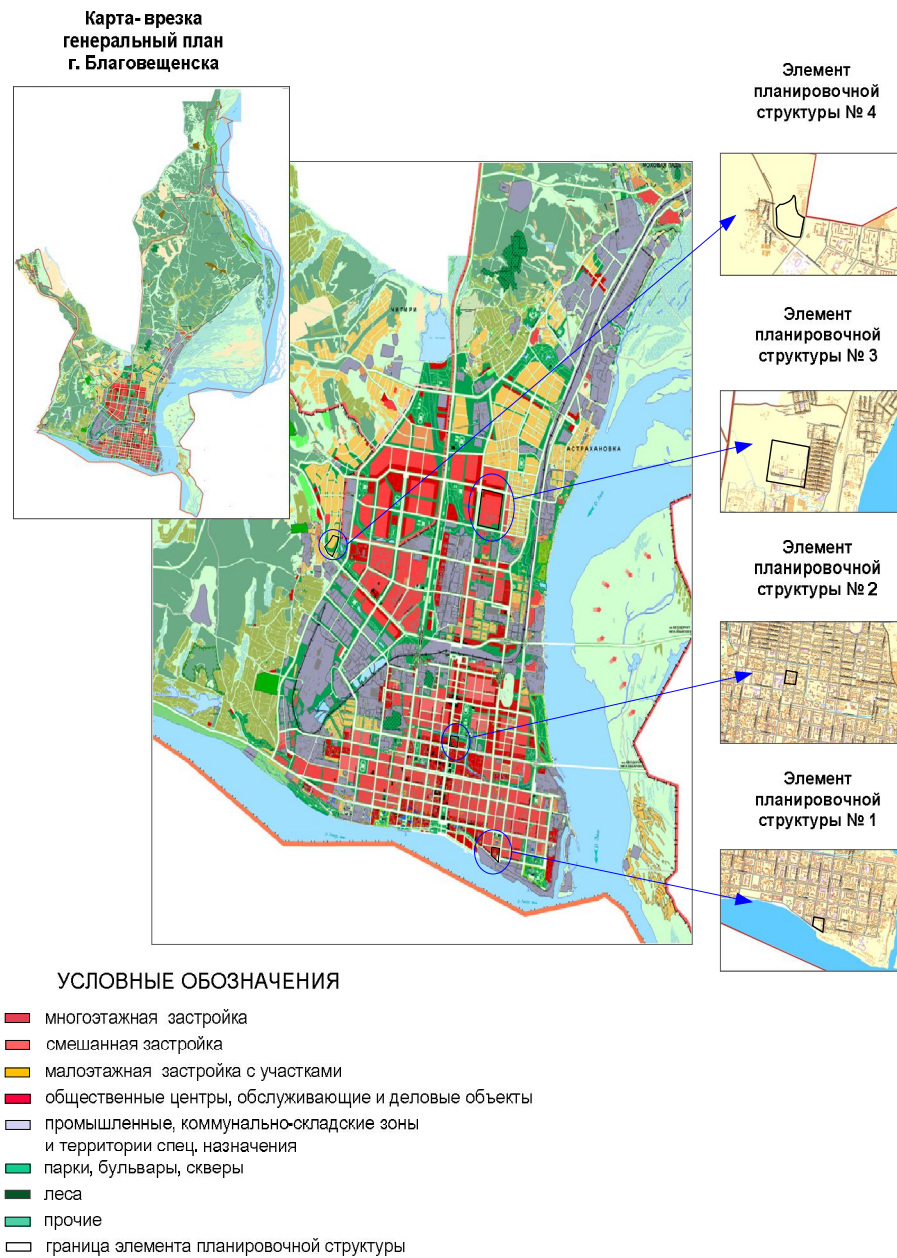


Рис. 1. Схема размещения элементов планировочной структуры на территории города Благовещенска



Анализ основных показателей доходов инвестора и города от строительства на территориях модельных участков жилого комплекса (в перерасчете на 1 м^2 площади земельного участка) показал (рис. 2), что наибольший ИСП характерен для территории модельного земельного участка в Центральном районе (42,79 %). Доход инвестора от строительства на территории Центрального района также максимален и составляет 105,09 тыс. руб. с 1 м^2 площади земельного участка. Этот участок расположен в Центральном районе города и имеет высокую градостроительную ценность, что значительно влияет на инвестиционно-строительный потенциал территории.

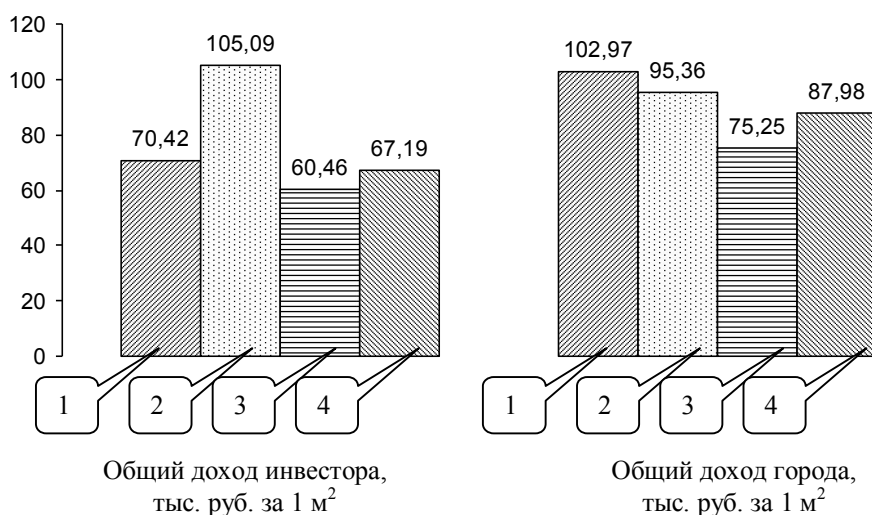


Рис. 2. Диаграмма доходов от строительства «Жилого комплекса» в районах города Благовещенска:

- 1 – участок в Центрально-историческом районе, 2 – участок в Центральном районе, 3 – участок в Северном жилом районе, 4 – участок в районе «Игнатьевская усадьба»

Аналогичная ситуация наблюдается и при расчетах, выполненных для второго варианта использования исследуемых участков (строительство гостиничного комплекса).

Результаты расчетов по второму варианту представлены на рис. 3 и свидетельствуют о том, что инвестору наиболее выгодно использовать под строительство гостиничного комплекса территорию в Центральном районе г. Благовещенска, где (ИЭП = 41,23 %).

Сравнение инвестиционно-строительного потенциала исследуемых модельных земельных участков, находящихся в разных планировочных элементах г. Благовещенска, показало, что наибольшую прибыль инвестору принесет строительство объектов на территории центра города, где стоимость 1 м^2 земли значительно выше. Модельные участки, расположенные в отдаленных от центра наиболее экологически чистых районах (Северный район и «Иг-

натъевская усадьба)), также можно считать инвестиционно-привлекательными (прибыль инвестора сопоставима с доходами от строительства в в Центральном-историческом районе).

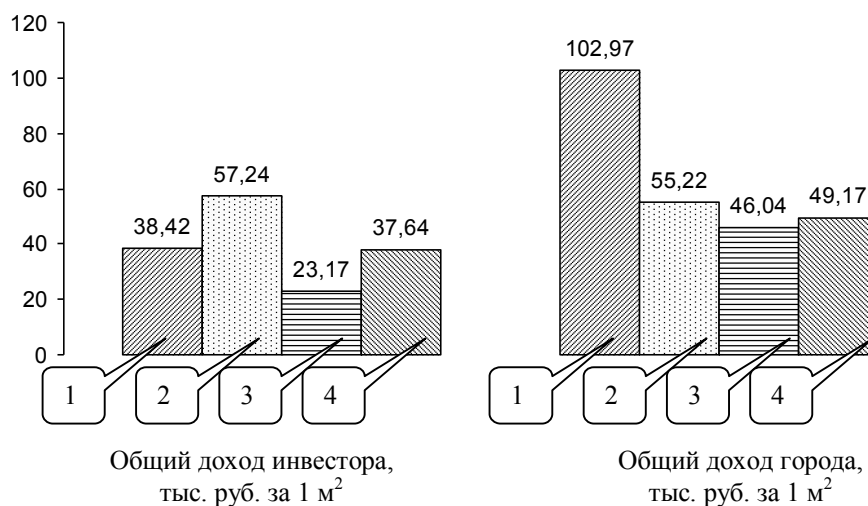


Рис. 3. Диаграмма доходов от строительства гостиничного комплекса в районах города Благовещенска:

1 – участок в Центральном-историческом районе, 2 – участок в Центральном районе, 3 – участок в Северном жилом районе, 4 – участок в районе «Игнатьевская усадьба»

Для более наглядного представления об инвестиционной привлекательности территории Благовещенска в соответствии с документами территориального планирования, а также с учетом результатов приведенных выше исследований была составлена карта-схема «Инвестиционные зоны реконструкции г. Благовещенска» (рис. 4). Такая карта будет служить хорошим дополнением к уже имеющейся градостроительной документации и обеспечит соответствие инвестиционных проектов долгосрочным интересам муниципалитета в сфере социально-экономического и территориального развития.

Необходимость инвестиций в улучшение работы транспортной инфраструктуры городов ни у кого не вызывает сомнений. Это обусловлено явным отставанием уровня развития транспортных систем от потребностей населения. Транспортные проблемы сдерживают развитие территорий, снижают эффективность капиталовложений в другие сферы деятельности. Поэтому особое внимание при планировании инвестиционных зон города необходимо уделить повышению потребительских свойств существующих транспортных систем с предусмотрением их реконструкции. Уширение проезжей части и создание транспортных развязок в проблемных узлах позволит не только по-



высить пропускную способность дорог, но и обеспечить беспрепятственный подъезд к очагам притяжений.

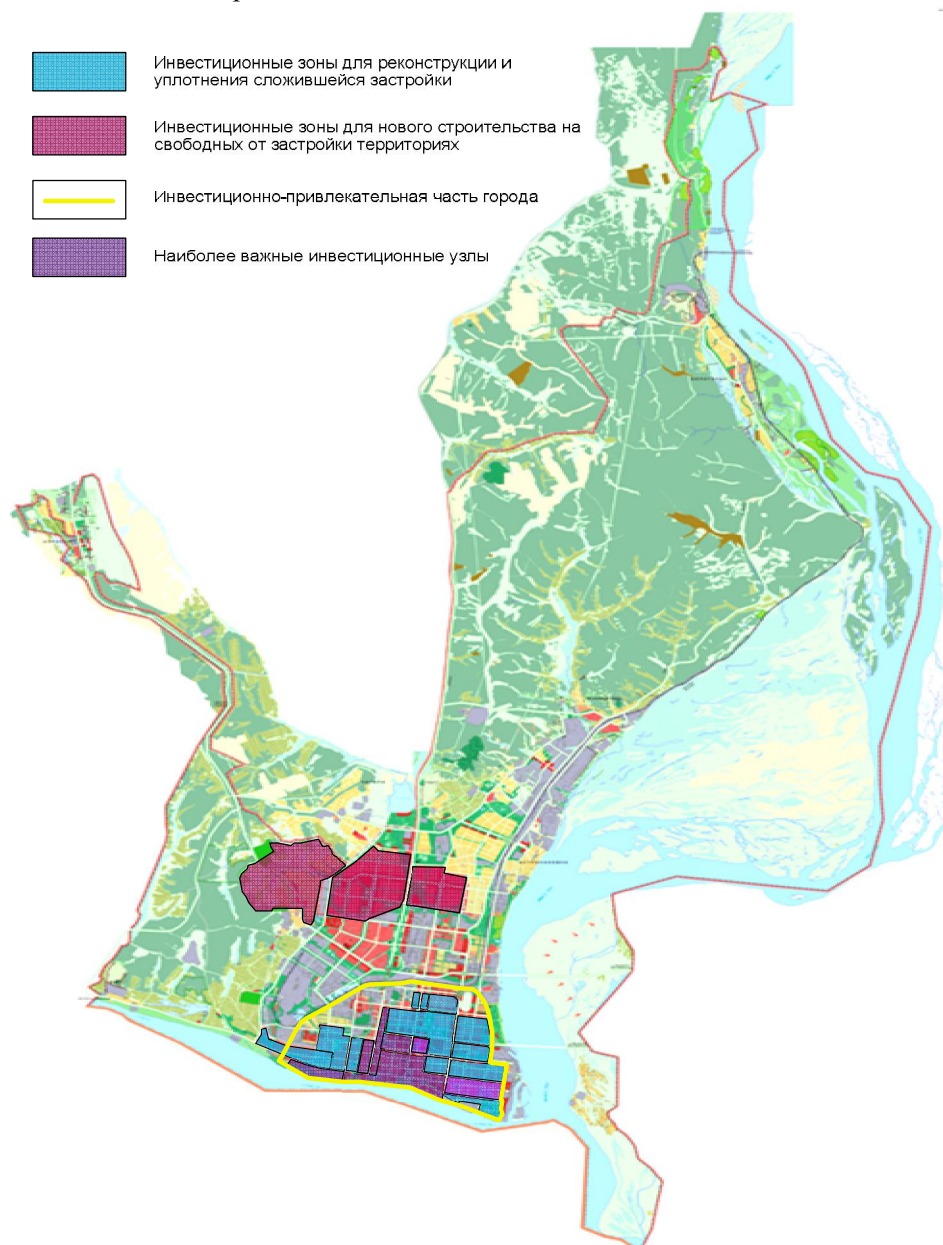


Рис. 4. Карта-схема «Инвестиционные зоны реконструкции» города Благовещенска»

В генеральном плане Благовещенска планировочно определены инвестиционные предложения для крупного бизнеса – это создание комплексных

центров потребления (торговля, услуги, досуг, спорт). Вокруг таких комплексных центров потребления формируется пояс наиболее дорогой земли под жилую застройку, возникают кварталы жилья повышенной комфортности. Таким образом, центры потребления повышают совокупную рыночную стоимость городской земли в целом. Кроме того, появляются новые факторы роста стоимости земли (например, экологические), помимо фактора близости к историческому или деловому центрам, что является источником поступления дополнительных доходов в муниципальный бюджет.

Библиографические ссылки

1. *Пояснительная* записка к генеральному плану города Благовещенска «Информация по проекту генерального плана города Благовещенска 2006 г.»
2. *«Правила* землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска» Проект. Благовещенск, 2008. (в редакции от 28.01.2010).
3. *Закон* Амурской области «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области» от 29.12.2008 № 166 – ОЗ.
4. *Закон* Амурской области «Об инвестиционной деятельности в Амурской области» от 5.09.2007 г. № 347 – ОЗ (в ред. от 30.06.2008 г.)
5. *Вдовенко А. В., Карева Л. А., Оргина М. А.* Моделирование инвестиционно-строительного потенциала земельных участков на территории города Хабаровска // Дальний Восток. Автомобильные дороги и безопасность движения: международный сборник научных трудов / под ред. П. А. Пегина. 2009. № 9.
6. *Мурашева А. А., Вдовенко А. В.* Экономические механизмы регулирования земельных отношений // Аграрная наука. Журнал межгосударственного совета по аграрной науке и информации стран СНГ. 2008. Вып. 2.
7. *Вдовенко А. В., Протасевич Е. В.* Информационные технологии в системе управления градостроительным развитием территории муниципального образования // Вестник Тихоокеанского государственного университета. 2009. № 4(15).
8. *Пегин П. А.* Исследование характеристик транспортного потока на солнцепопасных участках автомобильной дороги // Вестник Тихоокеанского государственного университета. 2010. № 2(17).