

**ФОРУМ
ДОРОЖНЫХ
ИНИЦИАТИВ**

28-30 МАЯ
2025
IRCFORUM.RU



СТРАТЕГИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ПРИДОРОЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ С УЧАСТИЕМ ЕИР

Должанская Анна Андреевна

Руководитель по параметрам развития территории
подразделения Градостроительство, сопровождение проектов и инфраструктура

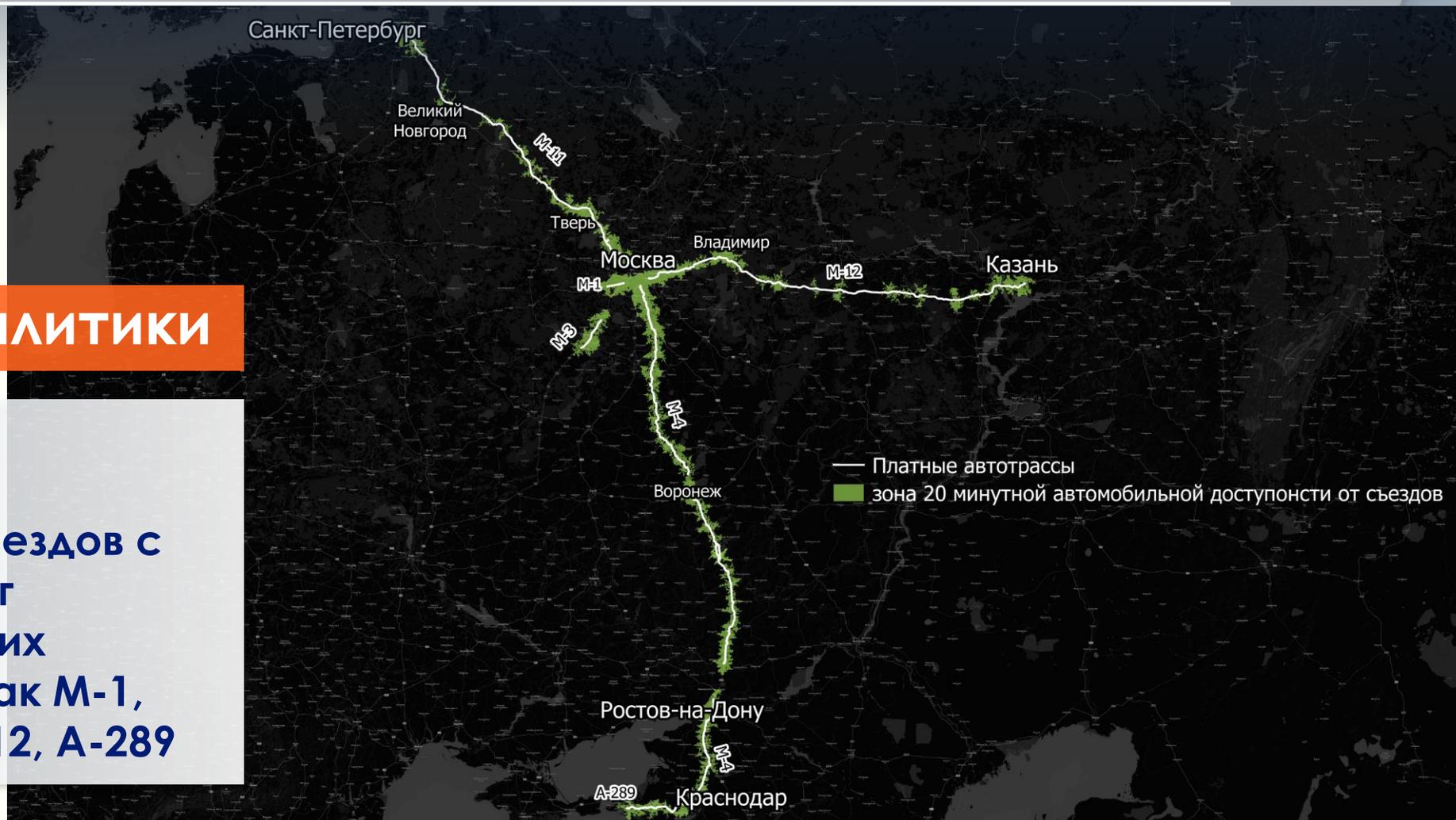
АО «ДОМ.РФ»



ИНТЕГРАЦИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ТРАССИОВОК СКОРОСТНЫХ АВТОМАГИСТРАЛЕЙ

Итоги аналитики

**Зона 20 минутной
автомобильной
доступности от съездов с
платных автодорог
Росавтодора (или их
участков), таких как М-1,
М-3, М-4, М-11, М-12, А-289**



РЕАЛИЗАЦИЯ

Расположение участков вдоль скоростных трасс открывает более широкие возможности для их использования. Такие земельные участки можно использовать под размещение объектов дорожного сервиса (заправки, СТО, кемпинги и т. п.) или логистических центров.

Объекты расположенные вблизи крупных автомагистралей обладают более высоким коммерческим потенциалом и повышенным спросом.

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА

Согласно данным ведущих аналитических ресурсов, осуществляющих деятельность в оценочной сфере (справочники АБН, Лейфер) стоимость объектов, расположенных вблизи крупных автомагистралей и имеющих хорошую транспортную доступность, могут отличаться от объектов не обладающих данными характеристиками в большую сторону **на 30-40%**

ТОРГИ



Участок 6,22 га в Ростовской области, с **18 до 115 млн рублей** по итогам торгов – более, чем в 6 раз повышена стоимость по сравнению с независимой оценкой.

Мастер-план – инструмент стратегического пространственного развития территорий.



СОСТАВ МАСТЕР-ПЛАНОВ

КОМПЛЕКСНЫЙ АНАЛИЗ

(история, планировочная структура, инфраструктуры, природный каркас, ОКН и ограничения, социально-экономическое состояние, социокультурная модель)

ЦЕЛЕПОЛАГАНИЕ И КОНЦЕПЦИЯ

(сценарии развития, предложения по развитию планировочной структуры, инфраструктур, предварительная экономическая оценка)

ПРОЕКТЫ РАЗВИТИЯ

(разработка архитектурно-градостроительных концепций точек роста, детализация решений по развитию инфраструктур)

ДОРОЖНАЯ КАРТА, ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ



ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ



В этом случае заказчику нужен документ-обоснование для фиксации новых проектов развития и нового строительства. Этот подход, как правило, не приводит к созданию полноценного стратегического мастер-плана.

ОТРАСЛЕВОЙ



Проработка одного или нескольких разделов, которым отдается очевидный приоритет в одной или двух сферах.

Тогда мастер-план отличается по степени проработки от раздела к разделу. Такой подход также не дает заказчику законченной стратегии.

КОМПЛЕКСНЫЙ СТРАТЕГИЧЕСКИЙ



Цель - обретение комплексного инструмента работы с территорией большого масштаба. Исполнитель должен обладать глубокими компетенциями по всем направлениям планирования. Результатом работы становится мастер-план, в котором есть стратегическая рамка развития территории, тактические направления развития, мероприятия по всем основным городским инфраструктурам и сферам.

СТЕЙКХОЛДЕРЫ:



ЖИТЕЛИ



БИЗНЕС



ВЛАСТЬ



ЭКСПЕРТЫ

СТРАТЕГИЯ

ТЕРРИТОРИЯ

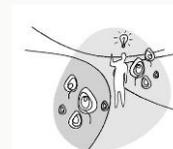
МАСТЕР-ПЛАН

Межотраслевой документ стратегического пространственного планирования города

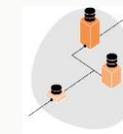
ДОРОЖНАЯ КАРТА

Сформированный пошаговый план выполнения предложенных решений по развитию города позволит планомерно реализовать градостроительную стратегию.

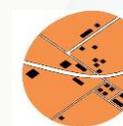
ИНСТРУМЕНТЫ



МЕЖОТРАСЛЕВОЕ И
МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОЕ
ВИДЕНИЕ



ЛОББИЗМ



ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ



ВОВЛЕЧЕНИЕ



МАРКЕТИНГ



КООРДИНАЦИЯ

КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА И СБОР МНЕНИЙ

1 ЭТАП

Этап работ направлен на комплексное исследование существующего положения объекта проектирования, на выявление основных проблем и потребностей, сбор идей и предложений горожан, проведение проектных сессий с привлечением экспертов

ГИПОТЕЗЫ РАЗВИТИЯ

2 ЭТАП

Формирование гипотезы развития на данном этапе позволяет оценить ее перспективность и актуальность для территории и ее жителей

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ

3 ЭТАП

Стратегия будет направлена на сбалансированное пространственное развитие территории для повышения ее привлекательности в глазах жителей

ДЕТАЛИЗАЦИЯ РЕШЕНИЙ

4 ЭТАП

На данном этапе происходит максимальная детализация решений градостроительной стратегии, выраженная в эскизах будущих пространств

ДОРОЖНАЯ КАРТА

5 ЭТАП

Результатом станет сформированный пошаговый план реализации предложенных решений в градостроительной стратегии развития территории

В целом

Комплексное
развитие территорий
**в соответствии
с региональным
законодательством**

ДОМ.РФ

Комплексное
развитие территорий
**в соответствии с 161-ФЗ,
на земельных участках
находящихся в федеральной
собственности**



Основные этапы реализации ДОМ.РФ проектов КРТ



1 этап

Целенаправленный поиск неэффективно используемых федеральных земель

Подготовка предложений о вовлечении в оборот земельных участков для рассмотрения вопроса Правительственной комиссией

Решение правительственной комиссии о целесообразности ДОМ.РФ осуществление агентских полномочий

Оформление ДОМ.РФ агентских полномочий

2 этап

Предложения ДОМ.РФ об использовании ЗУ для КРТ (в т.ч. концепция)

Согласование субъекта РФ¹

Решение правительственной комиссии о целесообразности КРТ

Аукцион на право заключения договора КРТ

3 этап

Разработка и утверждение ДПТ в соответствии с условиями договора

Изменения в ГП и ПЗЗ, в срок не позднее чем 90² дней со дня утверждения ДПТ

Освоение арендатором ЗУ в соответствии с графиком мероприятий и условиями договора

Ввод объектов в эксплуатацию

1. Согласно пункту 5 части 9 статьи 11 Закона № 161-ФЗ и на основании части 3 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации необходимо согласование Предложения АО «ДОМ.РФ» высшим исполнительным органом власти субъекта Российской Федерации

2. Согласно части 2.1 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Реализация ДОМ.РФ проектов комплексного развития незастроенной территории (КРТ)

В рамках 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий»



Цель до 2030 г.

>100 млн кв. м
жилья построить
до 2030 г.



с 2021 по 2025 гг.

более **30** млн кв. м
введено жилья
с участием ДОМ.РФ

Всего находятся в работе

120
проектов КРТ

50
субъектов РФ

5,862 тыс. га
общая площадь

25 млн кв. м
градостроительный потенциал



Получили согласие субъекта

99
проектов КРТ

47
субъектах РФ

19,2 млн кв. м
градостроительный потенциал



Заклученные договоры КРТ

59
договоров

9,3 млн кв. м
градостроительный
потенциал

Проекты КРТ ДОМ.РФ (нежилая застройка)

В проработке **17** проектов КРТ на площади **462 га**, **13** из них согласованы субъектом, по **6** приняты решения ПК



Отель представлен одним протяженным корпусом с переменной этажностью с дополнительными террасами и балконами на каждом этаже.



**ФОРУМ
ДОРОЖНЫХ
ИНИЦИАТИВ**

28-30 МАЯ
2025
IRCFORUM.RU

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

