

Лекция 2. Оценка потенциала проектируемой территории

Дисциплина: Исследовательская деятельность в сфере
планировки территории

Потенциал территории как объект стратегического государственного управления

- * Стратегии 2020 требует оценки потенциала территории в целом, а не только его рассмотрения с позиций оценки наличия ресурсов: природных, трудовых, производственных, интеллектуальных и т.п.



Проблема оценки потенциала территорий пока должного подхода не получила ни в научной литературе, ни в практике работы органов государственной власти, органов местного самоуправления. В самых общих чертах классифицируется только его структура, а имеющиеся данные носят разрозненный характер. В связи с этим возникает необходимость исследования потенциала территорий для эффективного использования и дальнейшего наращивания.

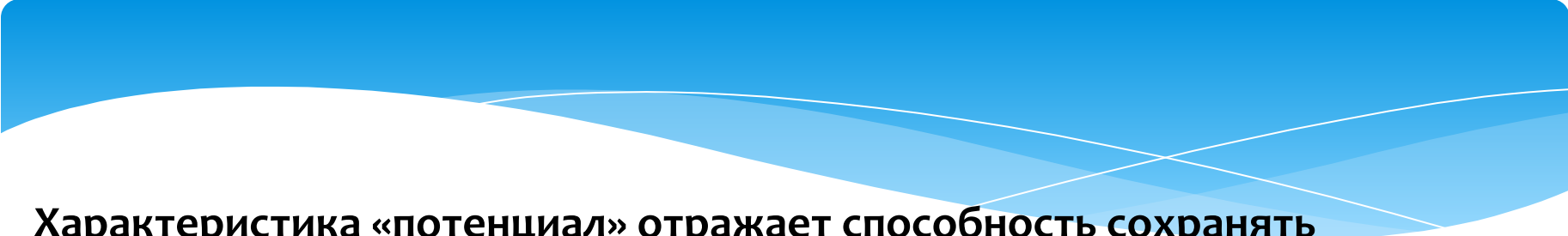
В толковом словаре С. И. Ожегова и Н. Ю. Шведовой дается следующее определение потенциала: «Степень мощности в каком-нибудь отношении, совокупность каких-нибудь средств, возможностей».

В Советском энциклопедическом словаре приводится такое определение: «Потенциал - источники, возможности, средства, запасы, которые могут быть использованы для решения какой-либо задачи, достижения определенной цели; возможности отдельного лица, общества, государства в

- 
- * . Потенциал в теории стратегического управления понимается как способность к будущим действиям. Анализ подходов к пониманию сущности потенциала, его структуры, на наш взгляд, отражен наиболее полно в теории «Пяти пальцев». Именно данный подход мы положили в основу его оценки.**

теория «Пяти пальцев»

- * В «кулаке» потенциала пять пальцев:
 - знания (умения, опыт, мастерство),
 - преимущества позиции (политики),
 - доход,
 - здоровье,
 - имя (сила, влияние личности, имидж).



Характеристика «потенциал» отражает способность сохранять эффективность при любых условиях внешней среды. Оценка потенциала территории необходима для управления размещением производительных сил, распределением ресурсов и сохранением окружающей среды. В оценку потенциала включаются также, кроме описания количества и качества имеющихся ресурсов, потребительский интерес в их отношении и возможный доход от использования ресурсов. Описание потенциала территории включает карту возможного размещения производительных сил, с точки зрения состояния инфраструктуры и охраны окружающей среды. К потенциалу территории относятся туристические и рекреационные зоны. А также расчеты и оценки энергетических возможностей (электроэнергия и тепло), биологического разнообразия территории.

Общая задача управления потенциалом заключается в том, чтобы возникающие, предполагаемые обязательства точно соответствовали имеющемуся потенциалу.

Зная потенциал территории на стратегический период, можно рассчитать обязательства на этот период.

Новизна данной задачи заключается в ориентации на сохранение ценности ресурсов в будущем.

Потенциал территории (богатство) возрастает, если убывающие ресурсы замещаются благами, обладающими большей ценностью, окружающая среда и качество жизни вырастают на величину большую, чем затраты на распределение и использование ресурсов.

Задачей стратегического управления потенциалом территории является не только сохранение ее стоимости, но и обеспечение наращивания потенциала территории при осуществлении любой деятельности.



Попробуем предложить показатели оценки влияния проектов на развитие потенциала территории, используя Указ Президента Российской Федерации от 28 апреля 2008 года «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» и концепцию Стратегии социально-экономического развития регионов РФ, и классифицировать их на группы основываясь на теории «Пяти пальцев» потенциала:



I. знания (умения, опыт, мастерство)

1. Средний уровень образования.

Показатель «Уровень образования» можно использовать при оценке разницы в заработной плате, зависящей от уровня образования, что непосредственно оказывает влияние на доход территории.

2. Интерес к обучению искусствам.

3. Наличие и сохранность памятников культурного наследия.

Чем выше уровень образования у населения, тем выше интерес к искусству и памятникам культурного наследия.

4. Изменение уровня образования в результате миграции.

II. Преимущества позиции (политики)

5. Биологическое разнообразие.

Чем разнообразнее природа, тем выше потенциал территории.

6. Время, проведенное человеком на природе.

Определяет привязанность человека к своей территории, использование ее для своих нужд, удовлетворенность территорией на которой живет.

7. Доля домашних хозяйств, охваченных предпринимательством.

8. Доля населения, проживающего в населенных пунктах, не имеющих регулярного транспортного сообщения с административным центром городского округа (муниципального района), в общей численности населения городского округа (муниципального района).

При оценке потенциала территории основное назначение дорог – скорость перемещения.

9. Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, от общей площади территории.

Чем больше земли вовлечено в хозяйственный оборот, тем больше налогов будет собираться.

10. Количество потребляемых коммунальных услуг в расчете на одно домашнее хозяйство. Показывает уровень благоустройства жилья.

11. Объем заработной платы.

Характеризует ценность рабочих мест, созданных на этой территории.

12. Объем прибыли предприятий.

Показывает устойчивость предприятий в будущем, а также их инвестиционные возможности.

13. Объем сбережений населения.

14. Увеличение имущества жителей.

Рост имущества граждан говорит о перераспределении расходов населения из сферы потребления в сферу приобретения, так называемые «эффективные расходы», увеличивающие потенциал территории.

15. Доля неконкурентоспособного населения в общей численности.

Уменьшение численности населения рабочих возрастов создает угрозу сокращения экономического потенциала территории.

16. Доля населения, уровень жизни которого может быть определен как нищета (не обеспечивает минимального уровня человеческого существования).

значительная доля населения на территории с такими доходами не позволяет: во-первых, включить население в софинансирование социальных реформ в области

здравоохранения, образования и ЖКХ, без чего будущее реформ остается весьма проблематичным; во-вторых, рассчитывать на определенный рост рынка потребления;

в-третьих, рассчитывать на увеличение доли участия населения в формировании доходной части бюджета; в-четвертых, блокирует появление в ближайшем будущем устойчивых институтов гражданского общества.

IV. Здоровье

17. Доля предотвращенных заболеваний в результате их выявления при медосмотрах.

Профилактические осмотры направлены на раннее диагностирование заболеваний. Здоровье человека является одним из показателей его потенциала, а, следовательно, характеризует потенциал территории.

18. Продолжительность жизни населения.

Продолжительность жизни населения определяет напрямую потенциал территории.

19. Уровень доступности медицинских услуг.

20. Сокращение лесов.

Лес с точки зрения экологии, а значит и здоровья населения, - ресурс стратегический.

* **V. Имя (сила, влияние личности, имидж)**

21. Ценность земельного участка (стоимость).

22. Объем инвестиций, задействованных в рамках территории. Соотношение внутренних и внешних инвестиций.

- * Для развития потенциала территории большее значение имеют внутренние инвестиции, то есть инвестиции населения. Внешний инвестор не заинтересован в развитии территории, повышении качества жизни населения. Его интересом является извлечение максимального объема прибыли с наименьшими затратами.



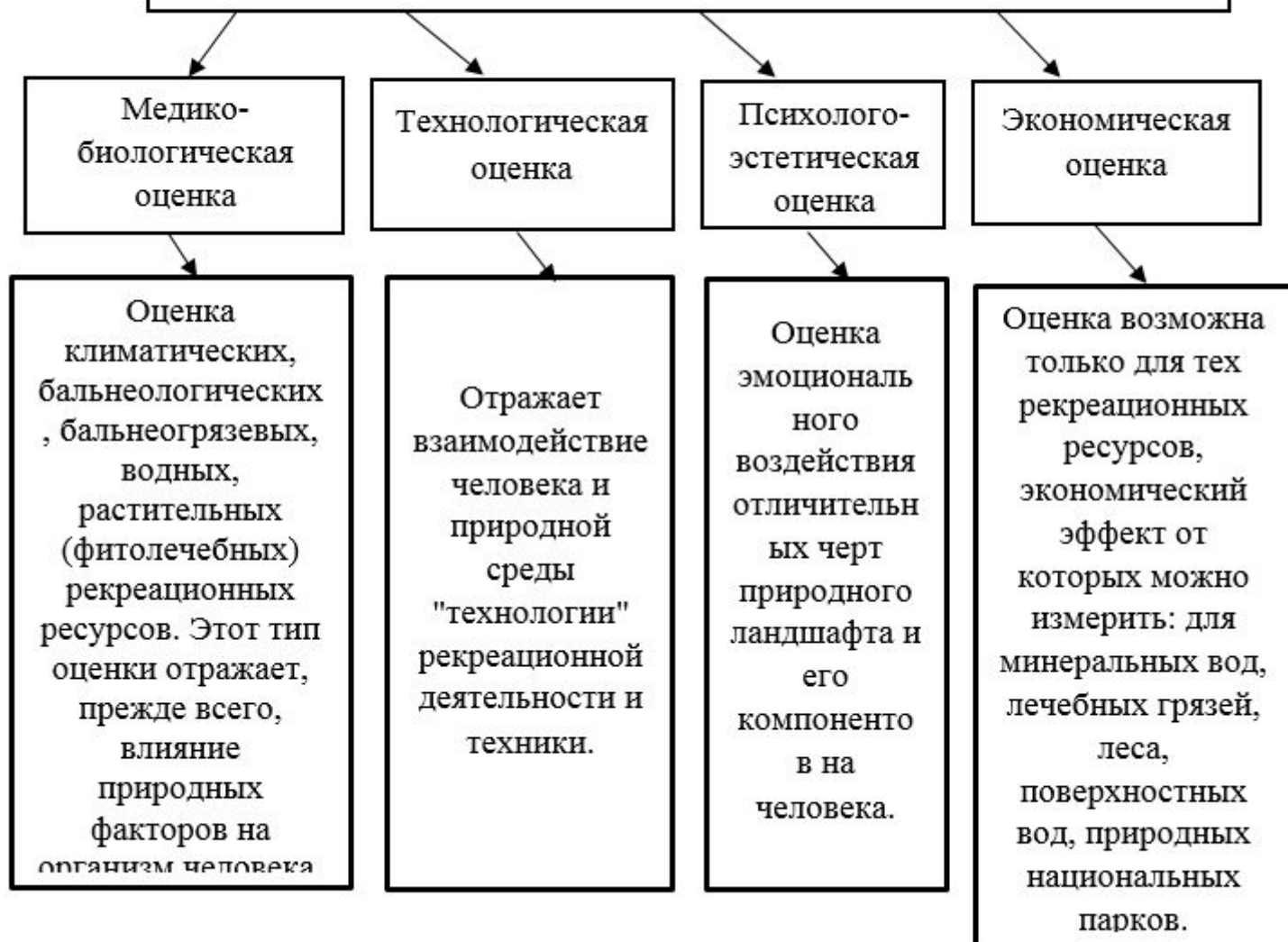
Часть предложенных показателей может быть получена из статистических источников, либо являться производными от них. Ряд показателей может быть получен только путем социологических исследований.

Предложенный перечень показателей для оценки влияния проектов на потенциал территории, возможно, не полный, да и не может быть полным, так как должен носить изменяющийся характер.

Поэтому необходимо разработать перечень показателей и нормативно закрепить его законом. Таким документом может быть закон о стратегическом планировании или стратегический паспорт территории.



Типы подходов к оценке ресурсного потенциала

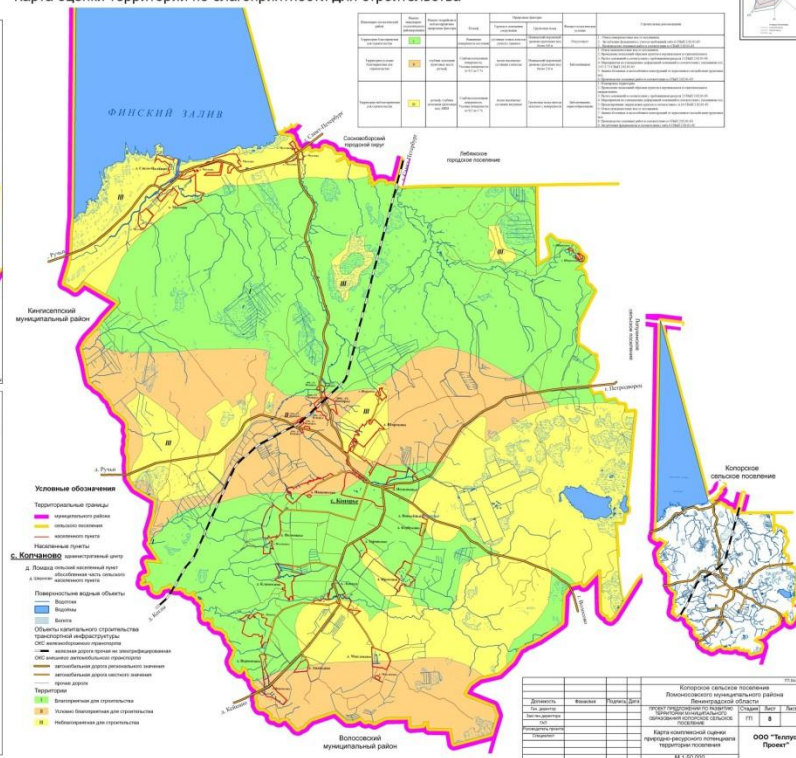


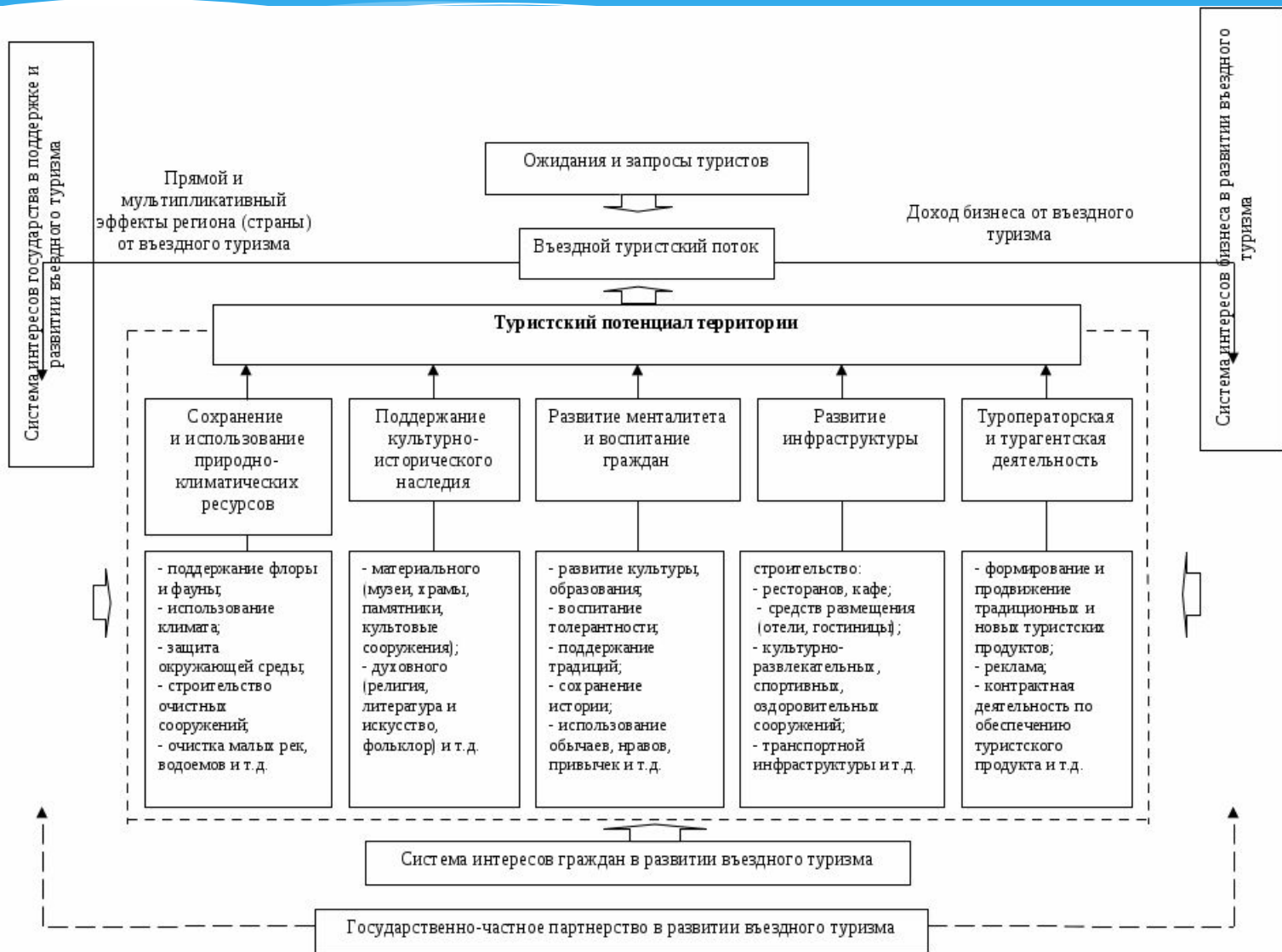


Карта комплексной оценки природно-ресурсного потенциала поселения



Карта оценки территории по благоприятности для строительства









Экономический потенциал определяется как возможная (потенциальная) прибыль от использования данного участка земли. В ходе подготовки планов освоения территории важно правильно оценить не только экономический, но и градостроительный ее потенциалы.

Градостроительный потенциал территории предлагается определять путем прогноза потребительской оценки участка, проведении по пяти направлениям комплекса градостроительных задач.

В ходе предпроектного анализа необходимо выявить проблемы определить задачи градостроительного проектирования по следующим пяти разделам:

- экологические качества жилого фонда и городского ландшафта;
- состояние инженерно-транспортной инфраструктуры и системы общественного обслуживания (анализ существующего положения по отраслям городского хозяйства и сравнение с действующими нормативами, в том числе: обеспеченность учреждениями социальной сферы и зелеными насаждениями, состояние жилого фонда, транспортной инфраструктуры, инженерных коммуникаций и т.п.);
- характер собственности на землю и недвижимость, безопасность и престижность территории;
- историко-культурная ценность городской среды и привлекательность окружения;
- особенности зрительного восприятия и образные характеристики городской среды.

В качестве потребителя принимаются различные субъекты градостроительной деятельности: различные группы населения, коммерческие структуры, муниципальные органы самоуправления и т.п.

