

**МАСТЕР-ПЛАН — ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОБРАЗОВАНИЯ.
ВОЗМОЖНОСТИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ****Митягин С.Д.**

Заслуженный архитектор Российской Федерации, доктор архитектуры, профессор, член-корреспондент РААСН, ФГБУ ЦНИИП Минстроя РФ

УДК: 711.4.

Аннотация: Потребность в снятии «административных барьеров» в строительстве, о которых практически постоянно идет разговор на разных уровнях управления градостроительной деятельностью, реализуется явно недостаточно. Предлагается путь сокращения времени подготовки, в системе архитектурно-планировочного комплекса документации инвестиционно-строительного процесса, который включает архитектурно-строительное проектирование, экспертизу проектного решения, получение необходимых согласований инженерных ведомств и правового административного акта, разрешающего строительство объекта. В этой системе проектно-планировочная часть градостроительной деятельности представляет собой информационную цепь документов от стратегий пространственного развития через территориальное планирование (генеральные планы поселений), градостроительное зонирование, планировку и межевание территорий элементов планировочной структуры муниципальных образований к градостроительным планам земельных участков. Рассматривая информационное содержание перечисленных документов, а главные сохраняемые и изменяемые сведения при переходе от одного документа к другому, появляется возможность с помощью информационных технологий сформировать модель перманентного (on-line) генерального плана, в котором может быть обеспечена подготовка детальных проработок только на те части территории муниципального образования, которые подлежат инвестиционному развитию в каждый период времени.

Ключевые слова: административные барьеры, градостроительная деятельность, инвестиции, перманентный генеральный план, мастер план.

Введение

Словосочетание «мастер-план» все чаще стало появляться в около профессиональном обиходе как некая альтернатива отечественному термину «генеральный план», олицетворяющая якобы демократические подходы и капиталистическую, частно-собственническую свободу в области земельно-имущественных отношений в противоположность «советской» административно-командной системе распределения земель по видам использования. При этом складывается впечатление, что мастер-план позволяет без целого ряда промежуточных бюрократических и проектных процедур переходить к организации строительства объектов инвестирования, ускоряя таким образом оборот капитала и повышая в целом экономическую эффективность градостроительной деятельности.

Задачи, которые объективно стоят перед инвестиционно-строительным комплексом России, весьма серьезные: необходимо добиться подъема уровня ввода в строй жилых помещений хотя-бы на 25–30%, а соответствующих объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, учитывая хроническое отставание объемов их строительства в течении всего XX века от фактических потребностей населения городов и поселков страны — не менее, чем на 40%.

Перманентный генеральный план

Решение этих задач реально требует выявления и устранения излишних административных барьеров на пути инвестиционных потоков различного назначения, в том числе для развития системы объектов градообразующей сферы — объектов занятости трудоспособного населения всех видов и профилей. Эти барьеры сегодня девелоперское сообщество видит в процессе получения разрешительной докумен-

тации на объект строительства. Они заключаются в целой серии проектных разработок, их ведомственных согласованиях, общественных обсуждениях или публичных слушаний, проведении различных экспертиз в зависимости от вида объекта, мест и условий его размещения, административных процедур утверждения проектной документации. В этот процесс часто попадают правовые решения и оформление земельно-имущественных отношений органами местного самоуправления, формирование статуса застройщика (землевладельца-собственника, арендатора) земельного участка, его кадастрового учета и государственной регистрации. Длительность каждой из процедур, их последовательный характер формируют цикл достроительной деятельности, который может занимать несколько лет, особенно в том случае, если оказывается необходимо вносить изменения в генеральный план муниципального образования, правила землепользования и застройки, осуществить разработку новой или корректировку действующей документации по планировке и межеванию территории с кадастровым оформлением выделяемого для строительства объекта земельного участка.

Если этот цикл называют инвестиционным, включая собственно проектирование, экспертизу и строительство объекта, то он действительно затягивается на годы. Поэтому существенным фактором сокращения инвестиционного периода для какого-либо объекта строительства может стать исключение из этого процесса мероприятий в части собственно

проектно-планировочных разработок, предшествующих выделению земельного участка. Этот процесс полностью от стратегического социально-экономического, пространственного и территориального планирования, до планировки территорий с правилами землепользования и застройки, выделения и оформления земельных участков, формирования их градостроительных планов — должен находиться в зоне ответственности администрации муниципального образования. Подготовка документов, обеспечивающих установление разрешенных видов использования земельных участков, выбор возможного назначения и предельных параметров их застройки как документов, предваряющих собственно проектную и строительную стадии формирования объекта капитального строительства, — может быть вынесена из инвестиционного цикла, что значительно его сократит, но реально потребует соответствующих бюджетных затрат, оптимизацию которых можно рассматривать как организационно-технологическую и методическую задачу в этом сегменте градостроительной деятельности.

Решение этой задачи связано с анализом информационного содержания документов, последовательно подготавливаемых уполномоченными органами управления муниципальному образованию, поиском возможностей их интеграции, устранения дублирования сведений и упрощения на основе современных информационных технологий [1]. При этом возможно будет выделить нишу для предлагаемых разработок мастер-планов, особенно для городов федерального значения, где подготовка всей линейки документов стратегического и планировочного характера, неизбежного внесения в них изменений оказывается весьма трудоемкой и долгой процедурой.

Несмотря на то, что Градостроительный кодекс Российской Федерации не предусматривает необходимость мастер-планирования территорий муниципальных образований, такие документы, исходя из имеющегося мирового опыта, могут давать представление о предлагаемом укрупненном функциональном зонировании и о схеме развития основных транспортно-планировочных направлений для таких муниципальных образований [2, 3]. Собственно, это информационная нагрузка мастер-плана делает его сопоставимым с принятыми в отечественном градостроительстве концепциями или узаконенными в правовом поле стратегиями пространственного развития городских поселений, прежде всего, городов федерального значения.

Очевидно, переход от стратегий социально-экономического развития к стратегиям пространственного развития и от них к документам территориального планирования (генеральным

планам городских образований) может совершаться в ускоренном режиме путем их интеграции в один документ стратегического уровня — генеральный план, в котором должны быть представлены следующие разделы:

- стратегия (мастер-план, концепция) комплексного социально-экономического и пространственного развития;
- генеральный план градостроительного развития и охраны среды.

Стратегия комплексного социально-экономического и пространственного развития формируется из условий, требований и задач стратегических документов федерального и регионального (по необходимости) уровней, оценки степени комплексного социально-экономического развития городского образования, состояния среды и ресурсов, которые могут быть востребованы в течении расчетного срока реализации, возможных вариантов градостроительных преобразований, их оценки и выбора рекомендуемого состава планируемых мероприятий [4].

Информационной базой стратегии комплексного социально-экономического и пространственного развития городского образования можно определить план современного использования (состояния) городского земельно-имущественного комплекса (опорный план). На этой основе формируются возможные варианты концептуальной схем укрупненной функционально-планировочной организации территории, учитывающие стратегические задачи федерального и регионального (по необходимости) уровней, возможности решения местных проблем в социальной, коммунальной, транспортной, производственной и иных сферах организации среды, определяются части городского образования, предусматривающие и не предусматривающие осуществление инновационных градостроительных преобразований, а также их состав.

Генеральный план градостроительного развития и охраны среды городского образования как раздел общего документа, включает в полном составе опорный план неизменяемой части городского образования и предложения по содержанию и функционально-планировочной организации зон градостроительных преобразований, в том числе осуществления реконструктивных мероприятий, в которых градостроительная деятельность в дальнейшем может определяться с помощью документации по планировке территорий и подготовки градостроительных регламентов земельных участков в составе правил землепользования и застройки этих зон, учитывающих установленные по этапам реализации градостроительных решений нормативы градостроительного проектирования и социальные стандарты в формировании среды [5].

Выводы

Формируемый таким образом единый документ стратегического уровня, рассчитанный на реализацию основных мероприятий комплексного градостроительного развития городского образования в течение 20-летнего периода дает возможность текущих изменений через утверждаемые в установленном порядке документы по планировке территорий и правила их землепользования и застройки, которые могут относиться как к зонам градостроительных преобразований, так и к зонам, где возникает целесообразность только частичных объемно-пространственных изменений, не нарушающих общего архитектурно-градостроительного качества сложившейся среды и практически не затрагивающих ее планировочную организацию.

Следовательно, возможность перманентной адаптации опорного плана городского образования с помощью подготовки стратегических (концептуальных) выделенных фрагментов формируемого генерального плана в границах планировочных районов с территорией более 100 гектар и (или) с планируемой численностью населения более 100 тысяч человек, а также проектов планировки функциональных зон гражданского и иного назначения площадью до 100 гектар, которая может осуществляться с использованием информационных технологий организации проектного процесса, представляет собой инновационный механизм управления рациональным градостроительным обустройством территории крупных и крупнейших городских образований в современных условиях.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности // Институт экономики города [Электрон. ресурс] — М, 2007. Режим доступа: <http://ecsocman.hse.ru/text/33374227/> (Дата обращения: 18.05.2019).

2. The Oakland 2025 Master Plan. A vision for sustainable living and mobility. URL: <https://www.opdc.org/oakland2025> (Дата обращения: 12.05.2019).

3. Стратегический мастер план: инструмент управления будущим. Под ред. А. Муратова. Москва: КБ «Стрелка» 2014. 273 с.

4. О стратегическом планировании в Российской Федерации (Федеральный закон от 20.06.2014) [Электрон. ресурс] М, 2018. Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102354386> (Дата обращения: 16.05.2019).

5. Митягин С.Д. Актуальные вопросы градостроительства: СПб: Зодчий, 2016. 280 с.

Literature

1. Town-planning code of the Russian Federation: answers to the problem questions of town-planning activity // Institute of Economics of the city [Electron. resource] — M, 2007 access Mode: <http://ecsocman.hse.ru/text/33374227/>

2. The Oakland 2025 Master Plan. A vision for sustainable living and mobility. URL: <https://www.opdc.org/oakland2025>

3. Strategic master plan: a tool for managing the future. Ed. by A. Muratov. Moscow: KB Strelka 2014. — 273 p.

4. On strategic planning in the Russian Federation (Federal law of 20.06.2014) [Electron. online] М, 2018: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102354386>

5. The S.D. Current issues of urban development: SPb: the Architect, 2016. 280 p.

UDC: 711.4

Mityagin S.D. Honored architect of the Russian Federation, Doctor of architecture Professor, Corresponding member of RAASN, FGBI "TSNIIP Russian Ministry of Construction".

MASTER PLAN — MASTER PLAN OF URBAN EDUCATION. POSSIBILITY OF INTERACTION

Abstract: The need for the removal of "administrative barriers" in the construction of which is almost constantly talking on different levels of management of town-planning activity is being implemented is clearly not enough. The way to reduce the preparation time in the system of architectural and planning complex documentation of the investment and construction process, which includes architectural and construction design, examination of the design solution, obtaining the necessary approvals of engineering departments and the legal administrative act authorizing the construction of the object. In this system, the design and planning part of urban development is a chain of documents from the strategy of spatial development of territorial planning (General plans of the settlements), urban zoning, planning and land surveying of the territories of elements of the planning structure of municipalities for the town-planning plans of land plots. Considering the information content of these documents, and most importantly stored and modified information in the transition from one document to another, it is possible with the help of information technology to form a model of permanent (on-line) master-plan, which can be provided with the preparation of detailed studies only in those parts of the territory of the municipality, which are subject to investment development in each period of time.

Key words: administrative barriers, urban development, investments, permanent master plan, master plan.