

Возможные направления совершенствования градостроительной деятельности

Колонтай А.Н.

ГАУ « Институт Генплана Москвы»

Внешние и внутренние проблемы градостроительства в РФ

Внешние: институциональные, экономические, социальные

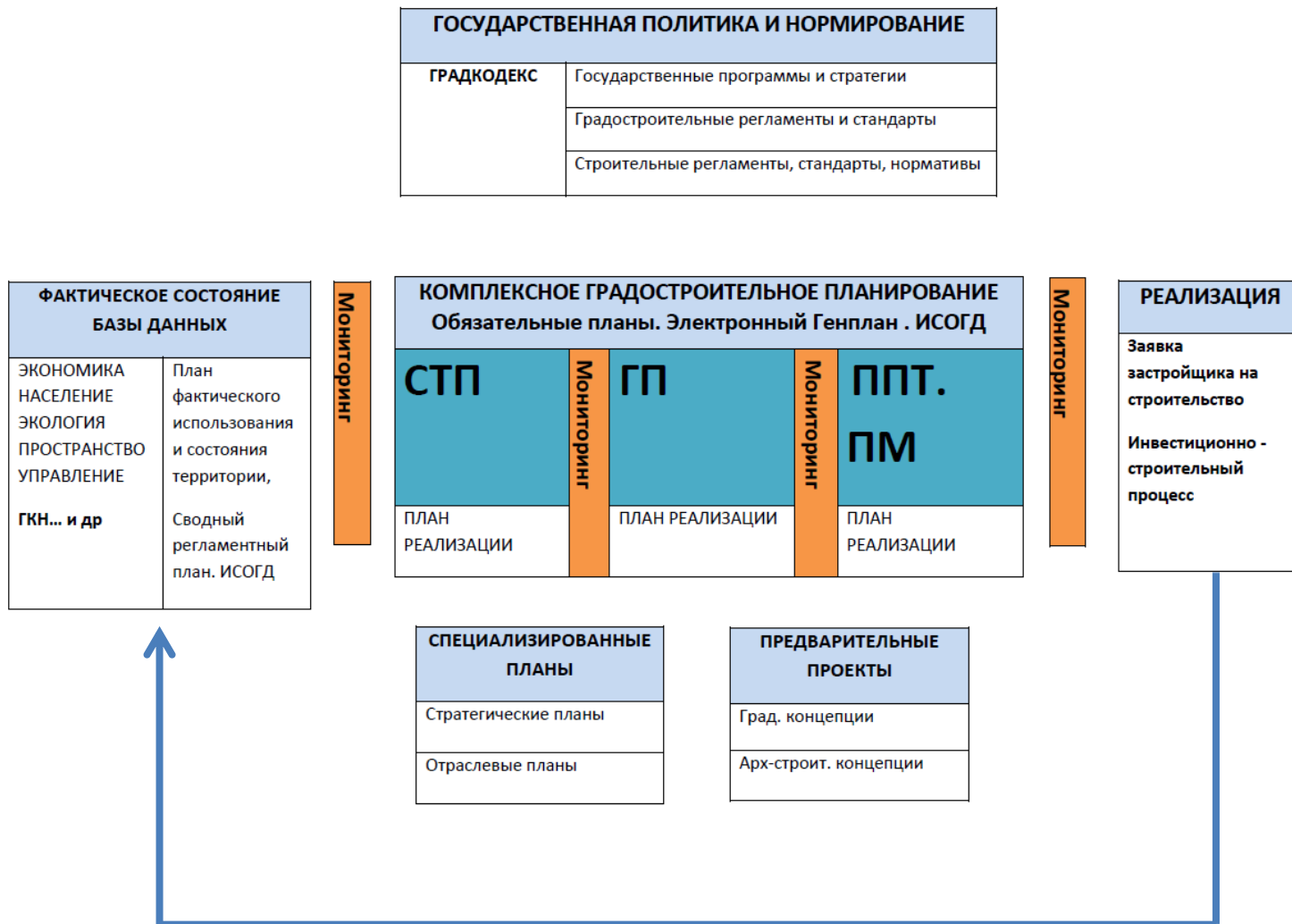
Внутренние:

1. Нет достоверного фактического состояния территорий, экономики, демографии, нет обязательного мониторинга городского развития
2. ЗОУ устанавливается без учета экономики землепользования
3. Нет обоснованной пространственной стратегии будущего города с точки зрения целей, финансовых ресурсов, организационных мероприятий
4. Не утверждается комплексная программа реализации, особенно для территорий реорганизации и реконструкции
5. Нет правил перехода содержания и требований генплана в правила землепользования и проект планировки, (не увязаны: ГК РФ, СП-42, приказы Минэк №10, №540)
6. На нормативном правовом уровне генплан города регулируется как СТП региона – генпланирование (городское) не отделено от территориального (регионального) планирования (ГК РФ, приказ Минэк №10)
7. Внесение изменений в генплан подобно новой разработке генплана

Следствия:

1. Генплан часто не реализуется или мешает инвестиционным процессам, процедура внесения изменений ведет к потере актуальности генплана
2. ПЗЗ берет на себя функции опорного плана и генплана
3. ППТ больше привязан к ПЗЗ, чем к генплану
4. ГПЗУ не обеспечивает контроль качества проектируемой застройки
5. Города часто развиваются не где надо, а где легче строить

Предложения по системе градостроительного планирования



Базовые документы

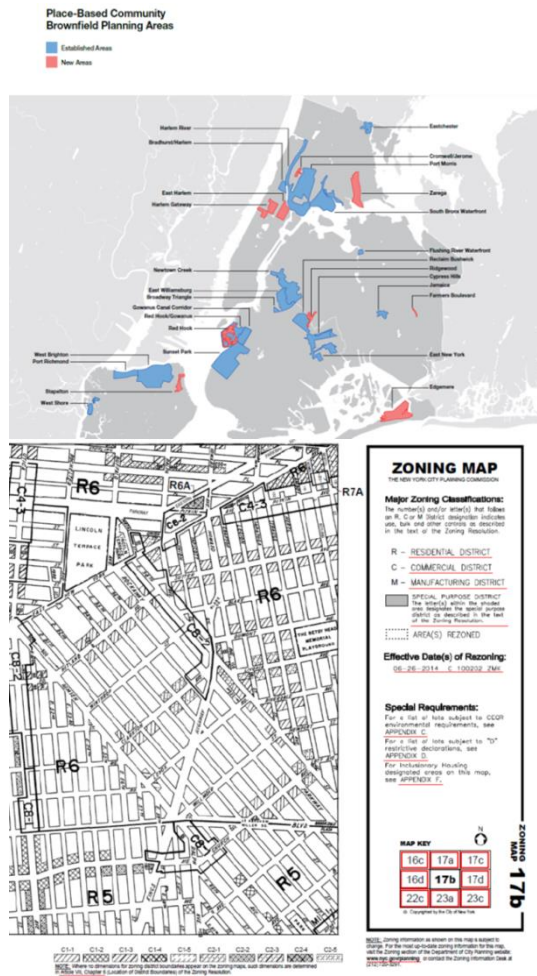
НАЗВАНИЕ ДОКУМЕНТА	БАЗОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ КОМПЛЕКСНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ		
	СТП	ГП	ППТ (ПМТ)
ТЕРРИТОРИЯ ПЛАНИРОВАНИЯ	<ul style="list-style-type: none"> Регион (часть региона) Агломерация Группа муниципальных образований Метрополия (Москва, С/П) 	<ul style="list-style-type: none"> Поселение Городской округ Муниципальное образование Группа муниципальных образований города По СТП	<ul style="list-style-type: none"> Зоны развития, преобразования, регулирования застройки и землепользования По ГП
МАСШТАБ	1:100 000, 1:50 000	1:25 000, 1:5 000	1:5 000, 1 000
ЭТАПЫ РАБОТ	Концепция – Проект-Программа	Концепция – Проект - Программа 20-30лет 10-15лет	Концепция – Проект - Программа М1:5000 М1:2000,1:1000
УТВЕРЖДАЕМОЕ СОДЕРЖАНИЕ	<ul style="list-style-type: none"> Назначение, административное и планировочное устройство территорий Режимы развития территорий Региональная инфраструктура Приоритеты развития 	<ul style="list-style-type: none"> Назначение, регламенты и параметры зон (на основе ПЗЗ) Ключевые объекты Стратегия устойчивого развития (каркас, функционально-структурный баланс) Программа, индикаторы 	<ul style="list-style-type: none"> Регламенты и параметры участков (на основе ПЗЗ) Линии градостроительного регулирования Программа реализации
РАСЧЕТНЫЙ СРОК	20-30 лет	10-15 лет	5-10 лет
ПРОГРАММА РЕАЛИЗАЦИИ	10-15 лет	3-6 лет	3-10 лет

Направления совершенствования градостроительного планирования

1. Проведение межевание территории города по фактическому использованию , получение кадастрового и опорного плана города, ведение баз данных
2. Осуществление двух-стадийной разработки ГП с выделением этапа Концепции ГП как стратегического документа на долгосрочную перспективу и этапа Проект ГП с градостроительными регламентами и зонами разного градостроительного освоения (реконструкция, реорганизация)
3. Обеспечение единства цифрового картографического материала ГП и ПЗЗ (карты зонирования) как чертежей разного масштаба и детализации, но одного градостроительного документа.
4. Типологию разрешенного использования и предельные параметры застройки участков утвердить как ПЗЗ отдельными региональными и муниципальными нормативными актами
5. Поэтапное покрытие всех территорий города ППТ , ПМТ (+ЗОУ) и получение сводного нормативного плана всего города (регламентный план) в ИСОГД.
6. Создание публичной, открытой ГИСОГД с зум-эффектом ГП-ППТ в муниципальных образованиях и регионах.
7. Обеспечение мониторинга генплана и ППТ, разработки вне стадийных градостроительных проектов и исследований
8. Внесение изменений в ГП, ППТ отделить от разработки ГП, ППТ
9. Уполномоченные за ЗОУ должны учитывать влияние ЗОУ на экономику землепользования
10. Инвестиционный процесс начинать не с ГПЗУ, а Заявки застройщика, включающей эскизный проект строительства

Надо стратегически определиться: идти европейским или американским путём

США: «Стратегия – ПЗЗ»



Европа: «Генплан – ППТ»

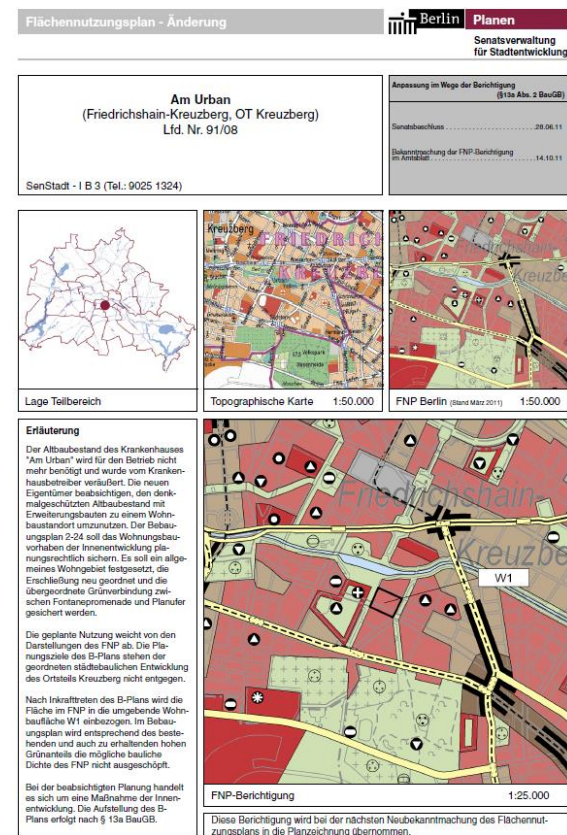


Вносить изменения в главный документ города

В ППЗ (Нью-Йорк)



В Генплан (Берлин)



Спасибо за внимание!