

Генеральный план: фундамент развития территории



Словосочетание «Генеральный план» звучит очень внушительно. И не зря. Генеральный план — это важнейшая составляющая часть системы документов территориального планирования, градостроительные решения которой напрямую влияют на стратегическое развитие поселения, города, района, субъекта, страны. Документы территориального планирования (терпланирования) подразделяются на Схему территориального планирования РФ, на Схему терпланирования субъекта РФ (например, Республики Карелия), на Схему терпланирования муниципальных районов, Генеральные планы городских округов, городских и сельских поселений. Каждый документ терпланирования своего уровня решает свои задачи.

Как обстоят дела с этим в Карелии, рассказывает начальник отдела градостроительного планирования Министерства строительства, ЖКХ и энергетики РК Евгений Коршаков.

— Евгений Петрович, какова ситуация с подготовкой документации территориального планирования в нашей республике?

— На сегодняшний день разработана и утверждена Схема территориального планирования РК. В нашей республике 126 муниципальных образований, а до недавнего времени было 127 (после внесения изменений в Закон о городских и сельских поселениях Сумпосадское сельское поселение объединилось с Нюхчинским). Муниципальные образования должны были разработать 16 Схем территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы 2-х городских округов, 87 сельских и 22 городских поселений.

На сегодняшний день в Республики Карелия разработаны все документы территориального планирования. Процесс формирования системы терпланирования полностью завершен.

— Можно ли вносить изменения в документы терпланирования?

— Да, можно. Внесение изменений в документы территориального планирования предусмотрено Градостроительным кодексом РФ. Например, в Схему территориального планирования РК, утвержденную в 2007 г., изменения вносились дважды: принимались программы социально-экономического развития РК, которые предусматривали создание социальных объектов республиканского значения. Тот же принцип внесения изменений относится и к Схемам муниципального значения, городского, сельского поселения: если принимается новая программа социально-экономического развития муниципального района (городского или сельского поселения), которая предусматривает создание социально значимых объектов данного района (городского или сельского поселения).

— А Генеральные планы? В них можно вносить изменения?

— То же самое касается Генеральных планов. Порядок внесения изменений в Генеральный план определен Градостроительным кодексом РФ.

— Насколько я понимаю, Генеральный план округа/поселения это структурированная система, содержащая комплексное решение вопросов планировки, застройки,

реконструкции, благоустройства и других видов градостроительного освоения территорий.

— Правильно. Если сказать проще — в Генеральных планах устанавливаются функциональные зоны для размещения всех имеющихся и планируемых объектов. Назначение зон бывает разное — жилая, производственная, рекреационная, коммунально-складская и другие. В каждой такой зоне могут располагаться объекты, которые строго соответствуют ее функционалу. Нельзя в жилой зоне расположить производственный объект, и наоборот.

— Что дает Генеральный план кроме упорядочивания расположения объектов?

— Это очень простой взгляд на Генпланы. На самом деле, грамотно и четко разработанный Генеральный план определяет новые территории под застройку и регламентирует существующую застройку, дает возможность наиболее рационально разместить объекты, что значительно увеличивает эффективность использования территории муниципального образования. Одновременно с этим, он формирует максимально удобную, комфортную среду для жизнедеятельности и/или производства, более качественным образом оптимизирует затраты на реализацию проекта, а также снижает издержки при его реализации. Генплан это публичный документ, позволяющий каждому гражданину видеть перспективы развития поселения.

Профессионально разработанный Генеральный план позволяет придать экономической привлекательность объекта для потенциальных инвесторов.

— Например?

— Например, генеральным планом г. Петрозаводска определены под перспективную застройку новые жилые районы — «Куковка-III», «Древлянка-III», тип застройки районов. Инвестор может на основании генплана определить сколько требуется построить в конкретном жилом районе квадратных метров жилья, какова обеспеченность инженерной инфраструктурой.

Генплан позволяет более детально рассчитать бюджет проекта застройки территории, выполнить все другие необходимые расчеты, что намного облегчает принятие решений при реализации будущего проекта.

— Есть ли документы, которые разрабатываются наряду с Генеральным планом и взаимодействуют с ним?

— Да, городские округа и сельский/городские поселения должны разрабатывать документ градостроительного зонирования, который не предусматривает разработку на уровне субъекта и района — это Правила землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в развитие генеральных планов. Правила детализируют положения генплана. В Правилах землепользования и застройки устанавливаются регламенты использования каждого земельного участка (виды использования, высоту застройки, плотность застройки и др.), с учетом интересов всех существующих правообладателей. Это очень важный документ, в который также могут вноситься изменения в соответствии с законодательством.

— В Карелии утверждены эти документы?

— На сегодняшний день Правила землепользования и застройки утверждены в 2-х городских округах, 22-х городских поселениях, и в 86-ти сельских поселениях, и в самое ближайшее время правила будут утверждены в последнем, 87-м сельском поселении.

— Это прекрасный результат.

— Да, это действительно так. Этот результат был достигнут благодаря планомерной работе Правительства РК, Министерства строительства, ЖКХ и энергетики РК и органов местного самоуправления.

— Как удалось его добиться?

— Разработка Генеральных планов, Схем территориального планирования районов относится к полномочиям местного самоуправления, но самим районам с такой сложной задачей справиться было крайне сложно. Понимая это, Правительство республики в 2007 г. приняло решение о финансировании этих работ в виде субсидий.

— Сколько средств было выделено из республиканского бюджета для помощи районам?

— С 2007 г. Правительством республики было выделено более 80 миллионов рублей. Только благодаря этой поддержке муниципальные районы и округа смогли разработать свои Схемы терпланирования и Генпланы.

— Какую работу проводит карельский Минстрой?

— Министерство проводит согласование документов территориального планирования, осуществляет постоянный мониторинг ситуации, консультативную и методическую помощь, проводит обучающие семинары для специалистов органов местного самоуправления. Сейчас работа по разработке Схем территориального планирования и Генеральных планов в республике практически завершена. Мы с легкой душой можем сказать: проделана хорошая работа, Карелия может заглянуть на 25 лет вперед, в будущее. ■

Беседовал
Андрей Федоскин