

ЗНАЧЕНИЕ И РОЛЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ В РАЗВИТИИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

*С. П. Кудрявцева, Б. Л. Илюхин
Астраханский инженерно-строительный институт,
г. Астрахань (Россия)*

Анализ динамики строительной деятельности и оценка потенциала строительного комплекса Астраханской области свидетельствуют о значительных резервах дальнейшего его развития.

Строительный комплекс на нашей территории должен стать градоформирующей отраслью, создающей материальные факторы производства и условия жизнедеятельности человека.

Строительный комплекс Астраханской области необходимо преобразовать в межотраслевой градостроительный кластер, который бы объединил на инновационной основе строительные и проектно – изыскательские организации, предприятия промышленности строительных материалов,

специализированные финансовые институты и обеспечил бы формирование качественной градостроительной среды и условия ускоренного роста экономики региона.

Для повышения инвестиционной активности и достижения нового качественного уровня развития строительной отрасли в Астраханской области необходимо в первую очередь обеспечить ее полным пакетом градостроительной документации, значение и роль которой неоспоримы.

Что такое градостроительная документация? Это документы территориального планирования, документация по планировке территорий и документация градостроительного зонирования.

В состав градостроительной документации входят:

по территориальному планированию:

- схемы территориального планирования районов;
- генеральные планы поселений, городских округов;

по планировке территорий:

- проекты планировки территорий;
- проекты межевания территорий;
- градостроительные планы земельных участков;

по градостроительному зонированию:

- правила землепользования и застройки;
- карты градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты;
- градостроительные ограничения и особые условия использования территорий;
- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для эффективного управления территориями муниципальных районов и городских округов на базе градостроительной документации должны быть созданы автоматизированные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности – ИСОГД.

Градостроительная документация на всех этапах ее разработки должна соответствовать следующим основным принципам:

- базового единства;
- публичности;
- обязательности;
- преемственности;
- эффективности.

В настоящее время в Астраханской области завершается разработка документов территориального планирования практически по всем поселениям. В то же время градостроительную документацию по планировке тер-

риторий и документы градостроительного зонирования имеют только несколько муниципальных образований и то не в полном объеме.

Несомненно, что развитие строительного комплекса в Астраханской области во многом тормозится из-за отсутствия полного пакета градостроительной документации, а при ее частичном наличии – из-за ее неэффективного использования. Ведь не секрет, что даже имеющаяся градостроительная документация не является настольной книгой для многих участников градостроительной деятельности. По этой причине далеко не всегда принимаются профессиональные управленческие решения, а потенциальные инвесторы не имеют возможности ознакомиться с перечнем свободных для застройки земельных участков.

Для повышения эффективности работы строительного комплекса Астраханской области и в целом для развития территории должны быть приняты следующие управленческие решения:

по материалам территориального планирования:

- утверждение планов реализации генеральных планов или схем территориального планирования муниципальных районов;
- принятие программ социально – экономического развития муниципальных образований;
- установление (изменение) границ муниципальных образований и границ населенных пунктов;
- изменение границ земель различных категорий либо перевод земель из одной категории в другую;
- разработка документации по планировке территорий;
- разработка проектов комплексных схем инженерного и транспортного развития;
- разработка специальных проектов в области охраны окружающей среды, памятников истории и культуры;

по планировке территорий:

- образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства;
- межевание объектов землеустройства и постановка участков на кадастровый учет;
- резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовка карты градостроительного зонирования и установление градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки;
- разработка архитектурно-строительной проектной документации;
- выдача разрешений на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) объектов капитального строительства, а также согласование перевода нежилых помещений в жилые;
- осуществление земельного контроля.

Таким образом, документы территориального планирования определяют направления развития территорий, а документация по планировке территорий является основанием для принятия конкретных решений по установлению границ земельных участков и прав на их использование.

На основании вышеперечисленных документов для каждого муниципального образования должны разрабатываться программы инвестиционного освоения территорий поселений с целью создания благоприятного инвестиционного климата. Такие программы должны содержать комплекс мер по наращиванию инвестиционного потенциала и минимизации инвестиционных рисков. При разработке программ учитываются главные установки муниципальной инвестиционной политики: сохранение и создание рабочих мест; расширение налогооблагаемой базы местного бюджета; стимулирование занятости социально незащищенных слоев населения; осуществление отдельных проектов, определяющих социально – экономическое развитие городских округов и населенных пунктов.

Программы должны содержать план мероприятий инвестиционного освоения территории поселения или городского округа и схему инвестиционного освоения с указанием местоположения сформированных земельных участков с установленным видом разрешенного использования.

К сожалению, сегодня ни одно муниципальное образование Астраханской области не имеет такой программы. Поэтому в сжатые сроки органам власти разных уровней необходимо прежде всего активизировать работу по составлению градостроительной документации по планировке территорий и документов градостроительного зонирования, провести актуализацию топографических карт и инвентаризацию земель, усилить контроль над их использованием, а также обеспечить доступность земельных участков для потенциальных инвесторов на основе формирования целостной и прозрачной системы землепользования.

Решение этих задач будет способствовать возможности подготовки инвестиционных программ для территорий и дальнейшему развитию строительного комплекса Астраханской области, который должен стать локомотивом всей экономики региона и поднять его на должный уровень.

Не стоит в стороне от решения программных направлений развития строительного комплекса и Астраханский инженерно-строительный институт.

Пути решения вышеназванных проблем закладываются при обучении студентов архитектурного факультета на курсе «Градостроительство», где, получая знания на лекциях и выполняя курсовые работы, они знакомятся со всеми видами градостроительной документации, ее назначением и сферой применения.

С недавнего времени студенты архитектурного факультета используют полученные теоретические знания и практические навыки уже парал-

тельно с учебой, занимаясь проектной деятельностью в проектном студенческом бюро, которое было создано в составе АИСИ в 2012 г.

Помимо разработки проектной документации и дизайн-проектов на отдельные здания и сооружения, в студенческом бюро разрабатывается и градостроительная документация. Так, по заказу администрации села Водяновка Приволжского района Астраханской области в 2013 г. силами студентов был выполнен проект планировки и застройки села с определением земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов для многодетных семей не только Приволжского района, но и областного центра – г. Астрахани. Эта работа показала реальный потенциал студенческого бюро, который может быть использован в значительно большей степени, учитывая необходимость разработки градостроительной документации для многочисленных сельских поселений и поселков городского типа Астраханской области. При этом немаловажен тот факт, что в условиях дефицита муниципальных бюджетов затраты на проектные работы в студенческом бюро намного меньше, чем в проектных организациях.

В процессе подготовки градостроительной документации для Астраханской области активное участие принимают и ведущие преподаватели АИСИ, которые участвуют в градостроительных Советах и комиссиях, рассматривающих градостроительную документацию для различных территорий Астраханской области, а также проекты нормативно-правовых актов. Большая работа была проведена ими в 2013 г. по внесению замечаний и предложений к проекту Региональных нормативов градостроительного проектирования для планировки жилых зон населенных пунктов Астраханской области, без которых невозможно подготовить качественную градостроительную документацию, способствующую принятию эффективных управленческих решений.

Астраханский инженерно-строительный институт всегда был и остается кузницей высокопрофессиональных кадров – проектировщиков и строителей, основной базой для повышения квалификации и переподготовки специалистов и разработки инновационных проектов, развивая строительную науку и тем самым внося значительный вклад в дальнейшее развитие строительного комплекса нашего региона.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Методические рекомендации по порядку разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации муниципальных образований.