

Делу — время

– Эдуард Камович, почему схеме территориального планирования придается такое большое значение?

– Просто потому, что она будет регламентировать целевое назначение территорий района, вопросы жилищной и промышленной застройки, развитие транспортной и социальной инфраструктуры. Без этого документа с 1 января 2012 года органы государственной власти и органы местного самоуправления не смогут принять ни одного решения, касающегося резервирования земель, изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков для государственных или муниципальных нужд, перевода земель из одной категории в другую.

– А пока, выходит, у них «своя рука владыка»? Не поэтому ли схемы территориального планирования принимаются так медленно не только у нас в области, но и во всей стране? Я помню, что год назад министр регионального развития РФ жаловался на то, что в его министерство поступило всего 11 схем территориального планирования, из которых только шесть прошли процедуру согласования. А у остальных субъектов РФ, как можно было понять, еще и конь не валялся. Как обстоят дела с подготовкой схемы у нас в районе?

– Ну, не все так мрачно, как вы изображаете. Начну с того, что своеволие как региональной, так и районной или поселковой муниципальной «руки» жестко ограничено и без утвержденной схемы территориального развития. Действуют лесной, водный, земельный и градостроительный кодексы, есть, хотя и не везде, генеральные планы городов и поселков, не говоря уже о другом законодательстве, строго регулирующем действия чиновников всех уровней в распоряжении землей. Другое дело, что при наличии схемы территориального планирования вся работа по развитию территорий станет проще для специалистов и, главное, прозрачнее для населения.

Что касается подготовки схемы территориального планирования Всеволожского муниципального района, сроки уже дважды пришлось переносить по причине задержки создания актуальной цифровой топографической основы. Проще говоря – электронной карты района, на которой на экране компьютера можно будет увидеть с точной привязкой любой забор или канаву, не говоря уже о строениях, линиях электропередач или дорогах.

В январе 2009 года между администрацией МО «Всеволожский муниципальный район» и Научно-исследовательским и проектным институтом по разработке генеральных планов и проектов застройки городов (ОАО «НИИП-Градостроительства») по результатам конкурса был заключен муниципальный контракт на разработку схемы территориального планирования Всеволожского района.

Процесс подготовки разбит на пять этапов.

На сегодняшний день подготовлено три этапа:

1. Сбор и систематизация исходных данных. Составление цифрового опорного плана и других опорных тематических слоёв.

2. Разработка материалов по обоснованию проекта СТП, составление тематических слоёв, отражающих тематическое состояние территории.

3. Разработка материалов по обоснованию концепции первоочередного развития инженерной, транспортной и туристской инфраструктуры западной части Всеволожского района, стратегические направления развития территории Всеволожского района.

Еще предстоит выполнить два этапа:

4. Разработать положения о территориальном планировании и карты, подлежащие согласованию.

5. Согласовать и утвердить проект.

– А вдруг кто-то ...

– Совершенно верно. Поэтому Гра-

На заседании Совета депутатов района 18 февраля участникам была предоставлена информация о ходе разработки схемы территориального планирования – важнейшего документа, который должен быть принят в ближайшее время. Об этом – беседа нашего обозревателя Игоря Павлова с руководителем управления архитектуры Всеволожского района Эдуардом Акопяном.

Эдуард Акопян: стратегия развития района разработана

достроительный кодекс, регламентирующий подготовку схем территориального планирования, на этот случай и указывает, что органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе представить предложения о внесении изменений в схемы территориального планирования, и определяет сроки, в течение которых это может быть сделано.

В статье 18 этого кодекса, кстати, говорится, что документами территориального планирования муниципальных образований являются:

1) схемы территориального планирования районов;

2) генеральные планы поселений;

3) генеральные планы городских округов.

– Прекрасно. Но давайте поговорим сначала о задачах схемы территориального планирования нашего района.

– Если коротко, то они состоят в том, чтобы определить назначения территории района с учетом обеспечения его устойчивого развития. Для этого нужно определить ограничения на использование территории района, разработать предложения по возможным направлениям изменения границ населенных пунктов в составе муниципальных образований, определить границы зон, в которых будут размещаться объекты капитального строительства районного значения. Это, кстати, должно быть сделано в соответствии с Уставом муниципального района.

– Если я правильно понимаю, то разработка схемы сильно зависит от специфических особенностей района. В чем специфика Всеволожского района?

– Главная особенность в том, что большая часть границы Ленинградской области с Санкт-Петербургом приходится на Всеволожский район.

Примыкание к застроенной части Санкт-Петербурга провоцирует «выплескивание» функций мегаполиса на территорию района. Этот процесс усилился с улучшением связей с Санкт-Петербургом с началом действия КАД. Транзитное положение района в межрегиональных связях (Санкт-Петербурга и других районов Карельского перешейка – Курортного, Приозерского, Выборгского, Республики Карелия) обусловило большую транспортную нагрузку на территорию района и на его населенные пункты.

Словом, на территории Всеволожского района пересекаются различные и часто противоречивые интересы – федеральные, Санкт-Петербурга, Ленинградской области, собственно Всеволожского района, его поселений и чрезвычайно активных частных инвесторов. К сожалению, отсутствует должная координация и увязка этих интересов. Нет, в частности, разработанных и утвержденных документов территориального планирования федерального уровня и Ленинградской области, территориального. Генплан Санкт-Петербурга, например, выполнен без учета прилегающей территории района.

К очень важным особенностям района я бы отнес и то, что более трети (38%) всей его территории занимают земли лесного фонда, а еще одна треть (32%) – земли обороны и безопасности. Как вы понимаете, все предложе-

ния по решению вопросов местного значения и использованию этих территорий не о б х о д и м о согласовывать с федеральными структурами и уполномоченными на это структурами областного Правительства. Не говоря уже о том, что до сих пор имеются не разрешенные в правовом плане вопросы по лесопарковой зоне Санкт-Петербурга, значительная часть которой находится на территории нашего района.

Есть вопросы к военному ведомству по факту оформления земли в муниципальную собственность схемы территориального планирования технических объектов, которые уже переданы в муниципальную собственность и находятся на обслуживании у муниципалов (есть объекты и инженерные сети, находящиеся в собственности муниципалов, а земли не оформлены).

– Но ведь в принципе предложения по перспективному использованию территории района можно обосновывать на землях всех категорий?

– Да, но при этом мы должны относить наши предложения к документам территориального планирования других уровней – Ленинградской области, Российской Федерации, муниципальных образований 1-го уровня.

Поэтому реально разрабатывать мероприятия по территориальному планированию мы можем сегодня только на землях населенных пунктов (5,5% всей территории района), ограниченно – на землях сельскохозяйственного назначения (16 %) и землях промышленности (естественно, без земель обороны и безопасности, которые входят в эту категорию. При таком раскладе очевидна тенденция к изменению структуры землепользования: увеличение доли земель населенных пунктов и земель промышленности, уменьшение доли земель сельскохозяйственного назначения (изъятие их под застройку).

– Тем не менее, что конкретно сделано к настоящему времени?

– Изучена действующая нормативно-правовая база по использованию территории района. Выделю три документа: о развитии зоны, прилегающей к КАД, об определении пригородных зон городских поселений, о размещении на территории района промышленных зон регионального значения.

Были изучены разработанные проекты генеральных планов. Основные выводы этого изучения сводятся к тому, что проектировщики значительно увеличивают численность населения поселений за счет расширения границ населенных пунктов путем изъятия из оборота земель сельскохозяйственного назначения. Проектирование ведётся с главной целью максимального поиска территорий под застройку.

Мы оценили современные проблемы, предпосылки, потенциал и ограничения по использованию территории района, разработали стратегические направления ее использования и

выработали предложения по решению острых проблем развития транспортной, инженерной и туристской инфраструктуры западной части района. К тому же определили необходимую обеспеченность поселений объектами социальной инфраструктуры районного значения.

– Я знаю, что основные направления стратегического развития территории были рассмотрены и в целом одобрены ранее на совещаниях во Всеволожском районе и в Комитете архитектуры и градостроительства области. Как Вы прокомментируете это одобрение?

– Принципиальное значение имело одобрение предложенного нами сценария сдержанного роста населения района (до 350-400 тыс. чел.). Хотя сценарий развития на основе суммирования предварительных предложений генпланов давал цифру населения района до 1,0 – 1,2 млн. чел., не считая сезонное (летнее) население около 300 тыс. чел. и кратковременный въезд сотен тысяч петербуржцев на территорию района.

Важным было признание того, что сценарий максимального развития создаст комплекс проблем устойчивого развития территории, транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, утилизации отходов, увеличение риска возникновения чрезвычайных ситуаций и в конечном итоге ухудшит качество жизни населения Всеволожского района.

Другими словами, было признано, что исполнение максимального сценария развития подорвет основу жизнедеятельности населения района в результате почти полного изъятия сельхозугодий под застройку, деградация ценных природных ландшафтов. По существу, произойдет фактическое слияние застройки в районе с застроенной частью Санкт-Петербурга.

– Можно ли вообще решить эти проблемы?

– Не можно, а нужно! Грамотно и обоснованно решить эти проблемы и противоречия можно только на основе предусмотренной Градостроительным кодексом совместной разработки документа территориального планирования Всеволожского муниципального района и Санкт-Петербурга. При совместной разработке можно будет увязать общие интересы, к которым надо прежде всего отнести следующие:

– развитие малоэтажного строительства;

– размещение и обслуживание временного населения на территории района;

– решение общих инженерных,

инфраструктурных, транспортных проблем;

– организация туристско-рекреационной и спортивной деятельности;

– учёт общих задач гражданской обороны и защиты от чрезвычайных ситуаций;

– осуществление комплекса общих природоохранных проблем и проблем утилизации отходов.

К сожалению, решения о совместной разработке схемы территориального планирования района нет и неизвестно, будет ли оно когда-нибудь принято. Но при разработке СТП будут в первую очередь учтены интересы района.

– Несмотря на это, архитектурным управлением разработаны стратегические направления развития территории Всеволожского района с определением приоритетных видов ее использования. Расскажите, пожалуйста, об этом немного подробнее.

– В ближайший период наиболее вероятно развитие зон интенсивного использования территории. В её составе намечались определённые закономерности размещения отдельных функциональных зон, в частности:

– первоочередные зоны многоэтажного жилищного строительства, как правило, начали формироваться на территориях, непосредственно примыкающих к основной застройке Санкт-Петербурга (Кудрово, Бугры, Девяткино);

– производственные и торгово-логистические зоны – в планировочных узлах на КАДЕ;

– зоны коттеджной застройки – на наиболее привлекательных в природно-ландшафтном отношении территориях, но в относительной близости от основных радиальных и, в будущем, концентрических (кольцевых) планировочных осей;

– промышленные зоны будут в большей степени развиваться в южной части района, что соответствует общей специализации территории и ориентации транспортно-экономических связей Санкт-Петербурга.

Определены также зоны экстенсивного использования – зоны сельского хозяйства и рекреационного использования. Ценные сельскохозяйственные угодья, расположенные в зоне действующих сельскохозяйственных предприятий, планируется сохранить. Все планируемые рекреационные зоны можно разделить на «комплексные», потенциал которых позволяет развивать несколько видов туризма, и «стабилизированные», с преимущественным развитием какого-то приоритетного вида туризма или отдыха.

В северной части расположены преимущественно комплексные рекреационные зоны: «Токсовско-Кавголовская», «Лембовская», «Коккоровская», «Колтушская». Специализированной зоной является «Приладожская» рекреационная зона с рыболовно-охотничьей специализацией, «Кошкинская» с преимущественной специализацией на водных видах туризма, включая яхтинг и отдельные специализированные рекреационные комплексы: горнолыжные, конно-спортивные, пейнтбольные и другие.

Для устойчивого развития территории района актуально постепенное формирование зон ограниченного градостроительного освоения – особо охраняемые природные территории, зелёная зона Санкт-Петербурга, а также территории, занятые объектами обороны и безопасности. Однако, учитывая нарастающий дефицит земельных ресурсов для основных видов деятельности в районе, в том числе для жилищного строительства, в работе сделаны концептуальные предложения по использованию территории Ржевского полигона.

Территориями, требующими первоочередных градостроительных обоснований, признаны Бугровское, Новодевяткинское, Муриновское, Кузьмолдовское и Токсовское поселения.

