

# ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ И ОТРИЦАТЕЛЬНЫЕ МОМЕНТЫ В СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ПРАКТИКЕ СОГЛАСОВАНИЯ РАЗВИТИЯ ИРАНСКИХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ СИСТЕМ

**Х. Кешмири**

*Московский архитектурный институт (Государственная академия), Москва, Россия*

## **Введение**

Существующая практика согласования проектов планировки градостроительных систем Ирана предполагает рассмотрение и утверждение трёх типов городских планов: Генеральный план города, подробный (детальный) план городской застройки и проект плана развития города и его пригородов.

## **Недостатки генеральных планов города**

Принимавшиеся ранее меры по подготовке и согласованию общих городских генпланов были сопряжены со многими недостатками и трудностями. Несмотря на заслуживающие внимания положительные результаты, например, избежание беспорядочного и хаотического развития городов, создание довольно эффективных правил по контролю за действиями, предпринимаемыми в области градостроительства, и, что важнее всего, нарушение давнего обычая, заключавшегося в том, что землевладелец может дробить и застраивать принадлежащий ему участок так, как ему вздумается, и использовать принадлежащие ему строения так, как он пожелает, всё же эти генпланы не были свободны от недостатков и сложностей.

При помощи результатов исследования [2], посвящённого этой теме, недостатки и слабые места общих генпланов были обозначены нами так:

## **А. Недостатки, являющиеся результатом целей, требований и содержания планов**

1. Существование недостатков, слабых мест и недочётов при составлении правил и указаний, а также отсутствие специальных правил для строительства в зоне развития города.
2. Невнимание к роли населения и отсутствие реального участия населения в процессе утверждения и реализации генплана.
3. Сдерживающая роль сурового отношения генплана к дроблению земельных участков и правил застройки, сопряжённой с освоением новых территорий; лишаящие свободы действий запреты и ограничения, которые являются причиной затормаживания процесса застройки.

## **В. Правовые и законодательные недочёты**

Некоторые проблемы в процессе утверждения и реализации общих генпланов возникают по причине несовершенства прав и законов, имеющих отношение к настоящему процессу.

Эти проблемы таковы:

1. Неудовлетворительное качество законов, касающихся процесса утверждения и реализации общих генпланов.

2. Обширные частные владения в пределах города и зарегистрированное ранее деление земель в пригородах. Вытекающие из этого несогласованность зарегистрированного деления земель с утверждёнными общими генпланами и столкновения городских администраций с мелкими землевладельцами затормаживают процесс реализации генпланов по градостроительству.
3. Существование противоречащих друг другу утверждённых правил и указаний относительно городских садов и сельскохозяйственных угодий.

### **Недостатки детальных планов городской застройки**

Рассмотрев прошлый опыт подготовки и утверждения детальных городских планов, их содержание и результаты, полученные в процессе их подготовки, можно сделать вывод о том, что эти планы обладали следующими недостатками:

1. Невозможность реализации плана по причине невнимательного отношения к городским реалиям, а также к возможностям реализации плана в сфере проектирования. Городские администрации вели себя так, словно перед ними были пустые незастроенные земли, или словно нужно было целиком снести город, чтобы затем отстроить заново. Обычно при утверждении вышеупомянутых планов этому соображению намеренно не уделялось внимание, и планы утверждались без принятия во внимание существующего положения в городе.
2. Невозможность реализации планов по причине того, что необходимые исследования проводились инженерами, не входившими в контакт с городской администрацией и не соотносившими с ней свои действия, а работавшими под надзором Управления по вопросам жилья и градостроительства, при том, что мнение городской администрации в процессе утверждения планов никакой роли не играло.
3. Невозможность эффективного использования детальных планов по причине спешки при их составлении и сложности процесса внесения в них изменений и поправок и их утверждения. Одним словом, неподатливость изменениям этих планов, преодолеть которую можно при помощи создания гибкой системы землепользования.
4. Низкое качество реализации детальных планов по причине их небольших размеров и, в целом, недостаточной для реализации планов детальности документации, с ними связанной. А также несвоевременная подготовка проектов по реализации детальных планов, связанная с тем, что городские управы пребывают в неведении о ходе процесса их подготовки и утверждения.
5. Сдерживающая роль правил по подготовке и реализации планов и их противоречивость, особенно в отношении районов старой городской застройки, которые, по причине нехватки средств и технических навыков у городских администраций, обычно создают проблемы в области строительной деятельности в городе.
6. Единовременность подготовки и утверждения планов и расширения города, а также большой временной промежуток между разработкой общих и детальных планов, что становится причиной несогласованности в их реализации. В этом отношении имеет большое значение заслуживающая внимания скорость разрастания и формирования городов, а также новых районов ещё до утверждения и реализации общих и детальных планов, что свидетельствует о значительной роли простого населения в расширении городов.

7. Однообразность детальных планов, составленных для различных городов, типичность предлагаемых вариантов городской застройки и несогласованность содержания планов с нуждами города. И, наконец, невнимание к вышеперечисленным проблемам во время утверждения планов.

### **Недостатки проекта развития города и его пригородов**

1. Неэффективность, связанная с нехваткой указаний и правил, имеющих отношение к границам развития города.
2. Неясность программ по благоустройству и развитию города, а также неопределённость положения селений, расположенных на установленных границах городов.
3. Неэффективность, возникшая по причине того, что не учитывались потребности в обслуживании и стоимость реализации плана на душу населения, и утверждение планов, сопряжённых с большими затратами на душу населения.
4. Неэффективность, связанная с отсутствием чётких правил по делению земель, расположенных на установленных границах городов.
5. Недостаток, связанный с отсутствием определения чётких границ городских земель и программы по землевладению в градостроительных планах.

Изменения в мерах по реализации планов развития города и его пригородов в течение двух последних десятилетий помогли избавиться от части недостатков и недочётов, однако нижеследующие сложности, касающиеся подготовки и утверждения вышеупомянутых планов, устранить не удалось:

1. Негибкость и неподатливость изменениям утверждённого порядка землепользования и неприспособленность планов к изменению и развитию.
2. Безосновательное измышление реалий, ограничений и реализационных возможностей соответствующих организаций в процессе подготовки планов, и принятие за основу идеальных проектов без учёта возможностей воплощения их в жизнь. Сложности, связанные с возможностью реализации планов, также намеренно оставляют без внимания и в процессе их утверждения.

Изучение положительных и отрицательных моментов в существующей практике согласования развития иранских градостроительных систем показало что, важнейшими итогами данного анализа являются нижеследующие:

- Несогласованность задач местных проектов с целями региональных и национальных планов означает обречённость любых местных проектов или градостроительных планов на провал;
- Степень успешной реализованности градостроительных проектов развития городов напрямую зависит от возможности подготовки и утверждения проектов и планов в минимальные сроки;

- Также необходимым фактором успешности проектов является активное участие населения городов в обсуждении проектов и планов, что обеспечивает реальность целей и реализационных возможностей градостроительных проектов, а также способствует реализации принципов социальной справедливости;

- Важным итогом является и привлечение общественного мнения в консультативных целях. Данный подход содействует повышению уровня реалистичности и научной обоснованности градостроительных планов развития городов, а также способствует соблюдению принципа справедливости и обеспечивает высокую степень реализуемости и успешности проектов;

- Большую роль в сокращении сроков утверждения проектов и планов, точности распределения обязанностей между профильными структурами, успешности реализации планов и проектов играет профильное министерство или ведомство;

- Осуществление градостроительных планов выходит за рамки возможностей правительств. Успешность проектов зависит от активного участия широких слоев населения, местных властей, городского самоуправления и центральной власти в процессе обсуждения проектов. Наиболее важным моментом данного процесса является завоевание доверия общества, а также формирование условий для сотрудничества всех заинтересованных сторон;

- Реализация проектов будет успешной в том случае, если при проектировании будет учтен фактор роста количественных и улучшения качественных показателей и характеристик развития населенных пунктов. Этому способствует четкая периодизация процесса реализации проектов, а также улучшение стандартов развития.

Подводя итоги, необходимо подчеркнуть, **что с учетом вышеприведенных результатов необходимо кардинально пересмотреть практику** проектирования и согласования градостроительных планов развития городов в Иране. К наиболее важным моментам, которые необходимо учитывать, относятся:

### **1. Содержание планов**

Содержание детальных городских планов (ДГП) необходимо пересмотреть и привести в соответствии с городскими исполнительными планами (ГИП). Основное содержание ДГП базируется на «городском проектировании», составлении исполнительных планов отдельных районов города и «городской архитектуре». Важнейшей особенностью ГИП должны быть реализуемость проектов и выполнимость планов. С этой целью план должен быть представлен вместе со сметой реализационных расходов и источниками финансирования и обеспечения проектов.

### **2. Экспертиза и утверждение планов**

Процесс экспертизы и утверждения планов должен быть максимально упрощенным и занимать минимальные сроки. Проведение точечной экспертизы в процессе проектирования плана так же способствует сокращению сроков утверждения планов.

Также необходимо передать больше полномочий в сфере экспертизы и утверждения градостроительных планов органам местного самоуправления, в том числе, городским властям.

### **3. Действующее законодательство**

Целесообразным считается пересмотр или усовершенствование ряда действующих законов с целью упрощения и ускорения процесса реализации градостроительных планов развития городов. Так, например, в соответствующей статье Закона «Об определении положения строительных объектов в государственных планах и городских проектах» от 23 ноября 1989 г. необходимо уточнить, с какого момента начинается отсчет 18-месячного срока, отведенного городским властям на экспертизу и утверждение градостроительных планов развития городов.

### **4. Исполнительный орган**

Целесообразным также считается создание в составе городских исполнительных органов профильного исполнительного ведомства для реализации градостроительных проектов и планов. В задачу данного ведомства должно входить осуществление градостроительной политики, техническое обеспечение, структурное проектирование и регулярное обновление и адаптация местных планов. Кроме того, целесообразным будет привлечение широких масс населения к сотрудничеству с профильным исполнительным ведомством в процессе обсуждения, экспертизы, утверждения и реализации градостроительных планов развития городов.

### **Литература**

- 1.S.Hosseini.Bahrainy, Urban space analysis, Tehran,Tehran University Publications , 1996, 256 p.
- 2.Корбани Р. , Центр исследований городского планирования, Оценка общего генплана г. Урмия, Тегеран, Министерство страны, 1995, с. 241.
- 3.Japan international cooperation agency, City planning in Japan,Tokyo ,VOL. I&II. 1994.
- 4.Tabibian .M. ,Guidelines for landscape and visual impact assessment, Tehran, Tehran University Publications , 2007, 169 p.
- 5.Catamenc A., Snyder J.C. Introduction to urban planning , Newyork. Mc.Grow–Hill Co, 1979.
- 6.Firouz Tofigh, Spital planning, International Experience and its relevance for Iran, Tehran,Urban planning and architecture research center of Iran, 2005, 524 p.
- 7.secretariat of the urban planning and architecture higher council of Iran, collection of ranification from 1991 till 2000,Tehran, Payamesima Publications, 2004, 247 p.
- 8.Sharmand group. Methods of realization of town-planning projects of development of cities. Tehran. Urban planning and architecture research center of Iran. 1999.

9.Seifolddini Faranak, Evaluation of plans and programs, Tehran, The publication of municipalities organization of Iran, 2005, 197 p.