

**«Ощущение реальности этого города не покидает все то время, когда смотришь и вникаешь в градостроительные чертежи».**

Временно исполняющий обязанности главного  
архитектора Санкт-Петербурга до 2024 г.  
Владимир Анатольевич Дёмин

## ВВЕДЕНИЕ

За время существования новой России, в условиях малого количества теоретических и практических работ в области изучения территориального планирования, отсутствия крупных проектов по развитию городов, градостроительство эволюционирует исключительно в качестве правоприменительной практики по регулированию землепользования и параметров застройки (расчет «идеальных» долей озеленения, количества машино-мест, высот зданий, отступов от границ участка и т.п.). Проектными институтами, в основном, решаются лишь локальные проблемы в области урбанистики, такие, как создание небольших мастер-планов, благоустройство территорий, городской брендинг.

В настоящее время с проблемами некомплексного подхода к урбанистической среде столкнулись многие города – это и непродуманное размещение жилой и производственной территорий относительно друг друга, и фактическая застройка без учета генерального плана, и частые конъюнктурные изменения того же генерального плана под сиюминутные желания власти.

При этом имеются основания полагать, что вопрос коренного преобразования городов выйдет на первый план в некоторой перспективе.

Эта книга, которую Вы держите в руках, уникальна тем, что в ней подробно представлен и проанализирован проект огромного столичного города, имеющий современные типы застройки и схемы функционирования улично-дорожной сети.

Идея проекта заключается в объединении передовых тенденций в области градостроительства, зарубежного и зарекомендовавшего себя отечественного опыта планирования, а также существующих закономерностей развития российских городов, в одном проекте.

**Цель проекта – создание реалистичной городской среды, насыщенной функционалом, свойственным современному мегаполису, до-**

скональное изучение его устройства, внутренних взаимосвязей и противоречий, а также выявление общих закономерностей развития урбанистических систем.

Авторский проект позволит:

— предложить планировочные решения по постепенному отказу от высокоплотного микрорайонного строительства;

— рассмотреть данный проект в контексте существующего градостроительного законодательства в целях разработки дополнительных методов представления графической информации без упора на функциональное зонирование;

— разработать рекомендации по регулированию процесса равномерного развития и эффективного использования территорий в современных условиях, в том числе, в депрессивных «буферных зонах».

Проект города отмечен серебряным дипломом 16-го ежегодного конкурса «Золотая капитель» (Новосибирск), дипломом Премии фонда Холкима в области устойчивого развития (Цюрих), дипломами конкурсов «Зодчество» и «Архитектурный образ России» (Москва).

Проект депонирован в Библиотеке Конгресса США (сертификат TX9-157-532).

Автор считает полезным поделиться с широкой общественностью опытом создания проекта, в частности, со студентами-архитекторами и градостроителями, а также с практикующими архитекторами, дизайнерами и всеми личностями, увлекающимися урбанистикой. А просмотр карты проекта фанатам градоустройства должен непременно доставить немалое удовольствие.

Основную часть книги занимает атлас спроектированного города, включающий в себя пять частей.

Обзорная карта города со схемой маршрутов общественного транспорта отображает общую функционально-планировочную структуру и транспортный каркас, карта города и увеличенная карта центральной части раскрывают все мельчайшие

подробности начинки проекта. Помимо этого в атласе имеются две псевдоисторические карты города – 1800 и 1870 годов, отображающие процесс основных изменений в его структуре под влиянием истории и научно-технического прогресса.

К книге приложена двусторонняя обзорная карта - вкладка на листе формата A1: это целостное изображение планировочной структуры города на одном листе, на его обороте – 3D аксонометрическое изображение.

3D-модель спроектированного города каждый желающий может самостоятельно изучить, выгрузив с Яндекс или Google-диска\*, тем самым, визуально проанализировав городскую объемно-пространственную структуру.

## Глава 1. КОНЦЕПТУАЛЬНАЯ ОСНОВА ПРОЕКТА

В мировой практике концепции всестороннего, комплексного и прагматичного, а поэтому устойчивого развития территорий, развиваются начиная с 1970-х годов, после принятия «Ванкуверской декларации о населенных пунктах». В настоящее время основными документами, регулирующими общие направления развития мирового градостроительства, являются «Стамбульская декларация по населенным пунктам», а также «Повестка дня Хабитат»\*\*. Устойчивое развитие подразумевает под собой обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности, ограничение негативного воздействия на окружающую среду.

Так, после окончания эпохи доминирования порвавшего с местным контекстом модернистского\*\*\* урбанизма, на Западе начала складываться градостроительная концепция, основанная на противоречивом взаимодействии структур «традиционных» градостроительных регламентов (периметральной мелкоквартальной исторической и псевдоисторической застройки, площадей) и разнообразной современной архитектуры зданий. Данный подход стал называться «критической реконструкцией», – он позволил усилить «чувство места» и преодолеть стилистически фрагментарный характер городской планировки.

Основополагающими элементами такой градостроительной политики являются уплотнение, архитектурное обогащение, а также некоторое упрощение планировки. В целом, исторически, для подавляющего большинства европейских го-

родов характерна мелкоквартальная застройка и компактная планировочная структура, что связано с историческим правом собственности на землю, а также с ограниченностью земельных ресурсов. Исключением в этой связи является застройка микрорайонного типа, широко распространившаяся в послевоенное время в странах Восточной Европы, где коммунистические правительства способствовали адаптации идей модернистского урбанизма для «нового общества».

На данный момент в странах Западной Европы также получают развитие такие новые методы городского планирования, как «компактная застройка» и «новый урбанизм». Концепция «компактной застройки» заключается в планировании плотной, но преимущественно среднеэтажной застройки, а «нового урбанизма» – в смешении функционального зонирования. Поэтому в некоторых странах Западной Европы функциональное зонирование, а также нормирование плотности застройки (как производные модернистского подхода) в настоящее время подвергаются критическому анализу и порой пересмотру.

**В целом, в конкретной градостроительной практике стран Западной Европы возобладали прагматические тенденции в градостроительстве. «Сейчас не время для создания идеальных фундаментальных теорий и научных отчетов. Опираясь на накопленные знания, мы должны предложить стратегии для этого места здесь и сейчас», – пишет архитектор Жан Нувель в манифесте к проекту генерального плана Большого Парижа\*\*\*\*, инициированного осенью 2007 года.**

---

\* Полную 3D-модель спроектированного города миллионера (панорамы и рендеры, файл 3D-модели всего города, подробная инструкция по установке программы с официального сайта для просмотра модели) возможно загрузить с постоянно действующих ссылок: [https://drive.google.com/file/d/1yRsZkZE62Is68WIXxl7u-foWDrrJa09t/view?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/file/d/1yRsZkZE62Is68WIXxl7u-foWDrrJa09t/view?usp=drive_link) либо <https://disk.yandex.ru/d/KnLxQwcxt3k56Q?w=1> (QR-коды для загрузки находятся на странице 59 и на обратной стороне карты-вкладыша).

\*\* Хабитат — Программа Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН-Хабитат, The United Nations Human Settlements Programme, UNHABITAT) — программа ООН по устойчивому развитию городов.

\*\*\* В данном контексте «модернизм» следует понимать как идеологию генерального планирования в целом, зародившуюся в странах Запада в конце XIX века, и выражающуюся кардинальными планировочными решениями, а также территориально-пространственным и социальным отчуждением разных частей городов.

\*\*\*\* Jean Nouvel, Jean-Marie Dutthleul. *Grand Pari(s) // Проект International*. — 2011. — № 29 (2). — С. 108–135.

Под понятием мастер-плана, так популярного в российском архитектурном вокабуляре сегодня, как аналога генерального плана за границей, на самом деле, в разных странах Западной Европы понимается своя институциональная система градостроительного планирования, объединенная общим социально-политическим контекстом.

В Великобритании одноуровневая система градостроительной документации – разрабатываются так называемые «местные планы» (local plans), включающие в себя не всеобъемлющее функциональное зонирование и регламенты застройки.

В Швеции на территорию муниципалитетов разрабатываются генеральные планы, однако основу градостроительной документации составляют «детальные планы» (detaljplan), представляющие собой документацию на части территорий городов, которая устанавливает границы улиц, контуры зданий и сооружений, общее зонирование, а также предписывающие основные регламенты для застройки.

В Германии определяющую роль играют правила землепользования (Flächennutzungsplan), наряду с правилами землепользования в США, наиболее приближенными по смыслу к своему российскому аналогу – правилам землепользования и застройки.

## Глава 2. ОСНОВНАЯ ПРОБЛЕМА СОВРЕМЕННОГО РОССИЙСКОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА. «ОДНОЭТАЖНЫЙ СССР»

В отличие от опыта европейского градостроительства, где застройка городов на протяжении XX века и до сегодняшнего дня производится преимущественно по квартальной периметральной схеме, в России жилое и общественное строительство с конца 1950-х гг. перешло исключительно к застройке микрорайонного типа, а, начиная с конца 1960-х гг., – к застройке микрорайонов преимущественно девятиэтажными зданиями и выше. Советское градостроительство, как никакое другое в мире, экспериментировало с микрорайонной застройкой, пытаясь создать общественные пространства, подчиненные идеологии совместного проживания. Данный тип градостроительных структур вместе с масштабным, стремительным строительством промышленных предприятий несколькими десятилетиями ранее, а также экспо-

ненциальным характером роста численности населения городов в послевоенный период, создал разрозненную, слабо развитую и немасштабную среду в большинстве российских городов.

В этой связи, хотелось бы вскользь упомянуть причины отказа России от малоэтажной застройки, что в корне отличает отечественный и западный подход к градостроительству в настоящее время.

В конце XIX века Россия являлась одной из самых слабоурбанизированных стран Европы с небольшим количеством крупных городов и преимущественно сельским населением, в отличие от большинства стран Европы, где рост городов в то время уже носил взрывной характер.

В начале XX века, в связи с возросшей урбанизацией в молодой стране Советов, основным миграционным потоком стало переселение людей из сельской местности в города. В период 1920-1990-х годов, в границах Советского Союза около девяноста миллионов человек переехали в города. Этот процесс интенсифицируется индустриализацией 1920-1940-х гг. и послевоенным ростом городов с перераспределением населения в восточные регионы СССР.

На протяжении 1920-х годов вопросы жилищного строительства были первоочередными направлениями в обсуждении градостроительных задач советской архитектуры, найдя в дальнейшем выражение в дискуссии о социалистическом расселении. **Тем не менее, в те годы, в связи с неразвитой строительной базой, жители городов, в основном, строили деревянные дома без удобств, в периферийных частях городов, следуя архитектурным традициям деревянного зодчества, привнесенным в города первыми переселенцами из сельской местности.** Таким образом, формировался «одноэтажный СССР», но в котором уже присутствовали городские планировочные решения, такие как прямоугольная сетка улиц, традиционная для провинциальных городов России со времен Екатерины II и организация центральных площадей, служивших для праздников и парадов.

Ближе к началу 1930-х годов стали сооружаться первые крупные общественные здания социалистического типа и многоэтажные многоквартирные дома для партийной элиты, а также дома-коммуны для рабочих.

После Великой Отечественной войны встала задача создания быстрого и экономичного способа расселения людей из бараков (к примеру, в Москве большая часть населения до 1950-х гг. жила

именно в казарменного типа бараках) и устаревшего жилья без инженерных коммуникаций. Развитие строительной отрасли в СССР в 50-60-е годы XX века послужило развитию дешевого панельного домостроения, что, в свою очередь, позволяло за короткие сроки осваивать большие территории и обеспечивать многих нуждающихся жильем.

Под эту стратегию, как не что иное, хорошо ложилась конструктивистская градостроительная концепция Афинской хартии Международного конгресса современной архитектуры 1933 года, где одним из главных принятых постулатов был переход от строительства городских кварталов с индивидуальными домами и небольшим количеством многоэтажных зданий к микрорайонной застройке многоэтажными зданиями. Такой подход в планировке можно условно назвать «*гипер-кварталы*». Такие кварталы понимались как уникальная единица, которую можно применять и тиражировать повсеместно.

Позднее подобные «гипер-кварталы» в разговорной речи стали называться *микрорайонами*. Идея микрорайона позволяла разместить все самые необходимые социальные объекты в центре квартала, формируя «ядро». Теперь помимо жилых домов в структуру селитебной единицы были включены ясли, детские сады, школы, магазины и другие учреждения, обслуживающие группу домов. Предполагался общий зеленый сад, который располагал бы к общению жителей «гипер-квартала». Таким образом роль микрорайона понималась в создании локальных жилых образований в социальном единении. Новая концепция была близка идеалам социализма, что способствовало ее стремительному распространению.

Данный подход помогал в решении проблем, к примеру, таких как обеспечение безопасности детей, которым приходится посещать школу, пересекая оживленные транспортные магистрали. Отталкиваясь от вместимости школ и оптимальной пешеходной доступности до них для ребенка, можно было подсчитать, что среднее число жителей микрорайона должно составлять от пяти до восьми тысяч человек. При реконструкции городов структура микрорайона складывалась из объединения нескольких существующих кварталов с целью разместить новые школы и детские сады в границы новосформированной единицы.

Таким образом, в России понятие микрорайона сформировано на:

— социально-экономической основе: в базис ор-

ганизации микрорайона были положены сценарии семейно-бытовой жизни и их функциональной организации;

— территориальной основе: экономичная жилая единица, образующая единое целое.

Из описания проблемы видно, что основными причинами, по которым в конце 1950-х гг. в СССР был выбран путь преимущественно микрорайонной застройки, являются следующие:

— **крупное территориальное образование (микрорайон) минимизировало и упрощало строительство транспортной и инженерной инфраструктуры, что хорошо соотносилось с политикой экономии ресурсов в СССР;**

— **население получало относительно одинаковые условия жизни без явных социальных различий, которые неизбежно возникли бы при длительном развитии политики индивидуального домостроения.**

Также микрорайонное строительство решало следующие важные проблемы реконструкции городов:

— повышение санитарно-гигиенических показателей за счет улучшения качества жилых домов, уменьшения плотности застройки, увеличения проветриваемости кварталов, создания парков, скверов, искусственных водоемов, повышения освещенности городов;

— организация современных магистралей, повышающих безопасность передвижения пешеходов и автомобилей, развитие общественного транспорта и необходимой инфраструктуры;

— оборудование жилых и общественных зданий водопроводом, горячим водоснабжением, электричеством, канализацией, тепло- и газоснабжением, на основе общих магистральных сетей;

— создание необходимой социальной инфраструктуры: культурных, учебных, медицинских и торговых объектов - в ядрах микрорайонов;

— организация экономической системы сферы ответственности коммунальных служб, в первую очередь, в части содержания немногочисленных городских улиц, расположенных вокруг кварталов.

Вероятно было определено, что в корне данные проблемы возможно решить только **при полном сносе одноэтажного жилья**, построенного в 1920-1940-х г.г., так как окраины городов в эти годы были застроены деревянными домами, не имеющими инженерных коммуникаций. При сносе подобного жилья полностью было легко создать необходимую для города инфраструктуру. Из-за того, что

земля находилась в собственности государства, снос одноэтажных жилых домов не мог вызвать проблем имущественно-правового характера.

Таким образом, можно прийти к выводу, что сложившийся ныне тип инерционного микрорайонного строительства в России – это следствие трех причин:

— наследия советской застройки – огромные сложившиеся микрорайоны, где вся их периферийная инфраструктура «заточена» на обслуживание образований такого типа, неизбежно приводит к экстенсивному наследованию микрорайонной традиции в размещении нового жилья на прилегающих территориях;

— низкой обеспеченности населения жилой площадью (около двадцати квадратных метров на человека, что в два-три раза меньше, чем в странах Европы). Такая жилищная обеспеченность порождает спрос на квартиры в жилых группах микрорайонного типа со зданиями в 10-25 этажей, несмотря на монотонность застройки и транспортные проблемы «гипер-кварталов»;

— существующей строительной базы (традиций производства определенного сортамента строительных материалов, нежелания менять что-либо ввиду сложившейся экономики).

Исходя из вышесказанного делаем предварительный вывод о том, что российскому градостроительству стоит применять подход, подобный «Новому урбанизму» и «Компактной застройке» – размещать среднеэтажные здания до шести-девяти этажей и активно смешивать функции.

Осуществлять такое развитие возможно используя мелкоквартальную планировочную структуру. В периферийных частях городов возможно строить отдельные микрорайоны (пять-двенадцать этажей) и индивидуальные жилые группы.

В корне проблему инерционного строительства микрорайонов возможно решить только политическим способом – создав условия для развития таких территорий. Решение данного вопроса вообще, на мой взгляд, выходит за пределы компетенции градостроительства как сферы научной и творческой деятельности.

Дополнительно может быть разработан паллиативный комплекс следующих мер:

— осуществление государственной экономической политики, направленной на стимулирование массового производства облегченных конструктивных элементов для малоэтажных зданий;

— разработка учебных программ для архитек-

турных ВУЗов, нацеленных на проектирование жилых образований немикрорайонного типа;

— обмен опытом с иными странами в сфере градостроительства и переход деятельности проектных организаций на создание градостроительной документации со смешанными типами застройки.

## Глава 3. «БУФЕРНЫЕ» ДЕПРЕССИВНЫЕ ЗОНЫ В ГОРОДАХ

Развитие функционально-планировочной структуры практически всех городов России носит циклический характер. По существу, в наших городах поочередно два раза сменили друг друга следующие периоды: период развития функционально-планировочной структуры без единого планировочного решения («интенсивный»), а также период развития функционально-планировочной структуры в соответствии с разработанными генеральными планами («экстенсивный»).

Порядок чередования данных периодов градостроительного развития городов следующий:

— «интенсивный» – с момента основания большинства городов до принятия первых «Екатерининских» генеральных планов начала XIX века;

— «экстенсивный» – с начала XIX века, с учетом градостроительного развития по первым генеральным планам, до полной застройки нововыделенных территорий в 1870-1880-х гг.;

— «интенсивный» – с 1870-1880-х гг. до принятия первых генеральных планов советского периода в 1930-х гг. Этот период характеризуется бурным капиталистическим строительством до 1917 г. и хаотичной застройкой окраин городов бывшими крестьянами в рамках дореволюционной и постреволюционной миграции;

— «экстенсивный» – с 1930-х гг. до настоящего времени, происходящий в русле основных планировочных решений, заложенных первыми советскими генеральными планами, а также последующими генеральными планами, во многом явившимися глубокой переработкой первых.

Во многих городах Российской империи и Советского Союза происходили подобные процессы с разницей плюс-минус 40 лет, но сами периоды и их чередование оставались неизменными.

Таким образом, **русские города развивались в большей степени интенсивно, то есть, модернизируя сами себя, в периоды развития без генеральных планов, и развивались экстенсивно, то есть, прирастая территориями, в периоды разви-**

**тия по генеральным планам.** Это также хорошо заметно на примере Москвы, которая сто лет «переваривала» генеральный план 1775 года, который закрепил ее территорию в пределах Камер-Коллежских валов, сильно расширив ее с окрестностей Садового кольца. С начала XX века, когда вся территория в пределах валов была полностью и плотно освоена, начался процесс перестройки, прокладки инженерных сетей и улучшения городской среды, который продолжался фактически вплоть до начала 1950-х годов, когда Москва после длительных реконструкций своих существующих, по сути, дореволюционных территорий, перешла к реальной экстенсивной застройке вширь по откорректированному генеральному плану 1935 года.

Однако период современного развития российских городов (с 1991 г.) занимает неоднозначное положение в приведенной выше структуре – формально являясь продолжением периода развития городов в соответствии с генеральными планами (с 1930-х гг.), он содержит в себе черты как экстенсивного развития (вширь), так и, де-факто, интенсивного развития (вглубь: ревитализация, реновация территорий).

**В пределах сложившихся городских территорий происходит достаточно хаотичный процесс вовлечения слабо используемых территорий в хозяйственный оборот, при этом механизмы структурирования данного процесса по сей день остаются невыработанными.**

Преобладающий микрорайонный тип застройки городов нашей страны в послевоенный период, а также масштабная индустриализация в довоенные годы (и весьма условное размещение заводов на местности\*) постепенно создали планировочно разорванную и немасштабную среду основных масс застройки городов, что наряду со сменой социально-экономического устройства страны в конце 1980-х гг. привело к появлению депрессивных зон. К таким зонам можно отнести некогда процветавшие территории города, в основном, промышленные и рабочие «поселки», принадлежащие производствам, ныне переживающие деградацию, в которых отсутствуют условия для саморазрешения кризиса.

К примеру, крупнейшие города Поволжья, в частности, Уфа, Пермь, Нижний Новгород, Самара, Ульяновск имеют ряд характерных планировочных особенностей. Эти города представляют собой крупнейшие промышленно-культурные центры региона, находящиеся в схожих климатических и гео-

лого-географических условиях — на всхолмленных Приволжской и Приуральской возвышенностях, и имеющие характерные типы планировочной структуры центральных частей: линейную (Уфа, Самара, Пермь) и веерную (Н. Новгород, Ульяновск). Крупная промышленность стремительно развивалась в этих городах начиная с эпохи индустриализации 1930-х гг., когда повсеместно были заложены крупнейшие градообразующие машиностроительные и химические заводы, достаточно случайно размещившиеся на территории (к примеру, без учета розы ветров).

Масштабная территориальная экспансия и демографический «взрыв», особенно, в послевоенное время, в рассматриваемых городах привели к тому, что в настоящее время их планировочная структура представляет собой чересполосицу селитебной территории (рабочих «слобод» и районов микрорайонной застройки 1950–1990-х гг.) и депрессивных зон (включающих в себя промышленные и коммунально-складские зоны, пребывающие в упадке, бывшие периферийные территории дореволюционного и советского периодов, а также зоны на сложном рельефе – на склонах и в оврагах).

Функционально-планировочному развитию таких «буферных зон», сложившихся без учета какой-либо планировочной документации, никогда не уделялось должного внимания, в том числе в советское время. Поэтому геометрия сетки улиц на таких территориях искажена и застройка функционально неоднородна, что приводит к возникновению искривленных путей, разрыву городской ткани промышленными объектами, наличию в чересполосице функционального зонирования изрядного количества малоэффективных предприятий, пустырей, а также индивидуального, аварийного и ветхого жилого фонда.

Наибольшая разорванность городской ткани выявляется в Нижнем Новгороде, Ульяновске и Уфе. Это объясняется наибольшим перепадом рельефа (до ста метров), а также географическими условиями, сильно отличающихся от стандартных – расположением городов по обоим берегам широкой реки (Ульяновск и Н. Новгород) и на всхолмленной возвышенности в междуречье, на своеобразном «полуострове» (Уфа).

---

*\* Так как индустриализация 1930-х гг. с ее масштабным возведением предприятий, в основном, предшествовала первой массовой волне принятия генеральных планов в СССР, которая началась лишь в конце 1930-х гг.*

Проблематикой в этой связи является ориентация инструментария градостроительного законодательства на экстенсивный территориальный рост, **долгий и инерционный разворот** на решение проблем застроенных территорий, а также отсутствие апробированных рекомендаций по планировочной регенерации городской ткани.

## Глава 4. ПРОБЛЕМАТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В РОССИИ

В общем, градостроительство в наше время представляет собой как бы своеобразный цветок – ромашку, лепестки которой являются различными самостоятельными дисциплинами: архитектурой, инженерией, геодезией, транспортом, экономикой, ГИС-технологиями. С отменой обязательного применения СП (свода правил, бывш. СНиПа) «Градостроительство», собственно **градостроительство, как отдельная наукообразная дисциплина, по большому счету, больше в России не существует**. Так что можно смело представить, что градостроительство – это сердцевина ромашки, место примыкания различных дисциплин, само по себе не представляющее, по существу, ничего.

В настоящее время сложилась ситуация, при которой материалы генерального плана во многом утратили самодостаточность и былую творческую составляющую, по сравнению с советскими генеральными планами, **приобретая функцию визуального отображения границ крупных планировочных элементов**, по сути, для дальнейшего утверждения на данной основе «начинки» - границ соответствующих территориальных зон правил землепользования и застройки, определяющих регламенты (нормативы) застройки.

В других странах правила землепользования и застройки играли основополагающую роль на протяжении долгого времени, однако, начиная с определенного времени начался процесс переформатирования генерального плана, как основы правил землепользования, в более многогранный и полный мастер-план (т.е. **данный документ стал дополняться смыслами**).

Современные проекты планировки в России – чертежи детальной перспективной планировки на микрорайон, квартал, как основа и сердце современного градостроительного проектирования (именно проектирования, а не градорегулирова-

ния), по площади своего покрытия и решаемым задачам в большей степени напоминают так называемые эскизы застройки территорий, которые выполнялись в советские годы на различные части уже утвержденного проекта детальной планировки (ПДП) с целью уточнения размещения зданий на местности непосредственно перед их строительством. То есть объем творческого проектирования, выражавшийся, по сути, в двухэтапной системе (ПДП и эскизы застройки) планировки территории, в настоящее время резко снизился.

При этом, проекты детальной планировки в СССР разрабатывались на все территории массовой жилой застройки. **А современные проекты планировки и вовсе необязательны к повсеместному применению (актерами разрабатываются «добровольно-принудительно»).**

Работая в органе исполнительной власти, отвечающем за градостроительное развитие, заметил, насколько «сырые» (эстетически непривлекательные, порой нелогичные, с большим количеством внутренних противоречий, просчетов, технических ошибок из-за огромного массива ненужной информации) разрабатываются проекты планировки, что, **фактически, нивелирует значимость как бы тщательности разработки данного типа документации территориального планирования.**

При этом, **не говоря уже про достаточно низкое, безыдейное и формалистичное качество проектирования**, современные проекты планировки юридически определяют лишь красные линии и собственно зоны размещения объектов капитального строительства, а детальная схема расположения самих объектов, равно как проездов, улиц, и т.п., является справочной (необязательной к применению), т.е., по сути, **финализированное градостроительное проектирование отдано на откуп архитекторам-генпланстам, разрабатывающим посадку зданий на этапе архитектурно-строительного проектирования (по сути, не градостроителям).**

При этом стоит отметить именно здесь про пример использования симбиоза правил землепользования и застройки с проектами планировки, как это сделано в Нидерландах – так называемые планы зонирования (bestemmingsplannen) юридически являются аналогом правил землепользования и застройки, фактически же – смесью правил землепользования и **детальных** проектов планировки: границы территориальных зон четко проходят по абрисам зданий и сооружений (т. к. в Голлан-