

РЕЗОЛЮЦИЯ

слушаний Рабочей группы Общественной палаты Российской Федерации по вопросам инфраструктурного развития и строительства на тему:

«Ошибки, проблемы и просчеты при реализации градостроительной политики на примере мкр. Сходня, г.о. Химки Московской области»

(«Обсуждение Генерального плана и Правил землепользования и застройки г.о. Химки Московской области»)

г. Москва

26 марта 2013 г.

Рабочая группа Общественной палаты Российской Федерации по вопросам инфраструктурного развития и строительства, с привлечением экспертов, представителей Администрации и общественности г. о. Химки провела круглый стол на тему: «Ошибки, проблемы и просчеты при реализации градостроительной политики на примере мкр. Сходня, г.о. Химки Московской области» («Обсуждение Генерального плана и Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) г. о. Химки Московской области»).

Рассмотрен разработанный НИИПИ «Экология города» по заказу Администрации г.о. Химки проект Генерального плана и Правил землепользования и застройки г. о. Химки на предмет соответствия основной цели - созданию устойчивого развития территорий, обозначенной в Градостроительном кодексе РФ следующим образом:

- обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

На рассмотрение были представлены «Положение о территориальном планировании» и графические материалы Генерального плана.

По результатам слушаний рабочая группа и приглашенные приняли следующую резолюцию по разделам, содержащим анализ и предложения по устранению замечаний.

Строительство

Проект Генерального плана и Правил землепользования и застройки подготовлен с учетом принятых 20 марта 2013 г. Советом депутатов городского округа Химки местных нормативов градостроительного проектирования, которые содержат умеренные показатели плотности возможного жилищного строительства и более строгие, чем в настоящее время, действующие нормы по обеспечению населения

детскими дошкольными учреждениями (например, 50 мест на 1000 населения), утверждают максимальную этажность жилой застройки в жилых микрорайонах Клязьма-Старбеево, Новогорск, Сходня, Фирсановка – 5 этажей, а на иных территориях городского округа – 17.

Можно приветствовать принятое решение по ужесточению требований к жилой застройке, так как данная мера позволит улучшить ситуацию с обеспечением населения объектами социальной инфраструктуры, в первую очередь, дошкольного образования, восполнить образовавшийся дефицит данных объектов, вызванный проводимой ранее непродуманной градостроительной политикой.

Однако проект Генерального плана не исключает дальнейшее осуществление проектов жилищного строительства, что приведет к увеличению численности населения. О продолжении жилищной застройки в проекте Генерального плана говорит ее детальная проработка в основных разделах:

1. «Зона среднеэтажной жилой застройки, 5-8 этажей» - Развитие данной зоны будет вестись на неиспользуемых территориях, а также посредством реконструкции жилых кварталов малоэтажной многоквартирной и индивидуальной жилой застройки;

2. В разделе допускаются формулировки, позволяющие проводить развитие застроенных территорий индивидуальной жилой застройки;

3. Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания. «На расчетный срок зона застройки индивидуальными жилыми домами претерпит изменения, связанные с намеченной реконструкцией части жилых кварталов усадебной застройки и нового строительства в микрорайоне Сходня»;

4. Строительство жилищного фонда в объеме 2980000 кв. м, в том числе 2474 тыс. кв. м. за счет реконструкции многоквартирного жилищного фонда – уплотнения микрорайонов и реорганизации территории микрорайонов в разделе «Мероприятия по развитию объектов социальной инфраструктуры»;

5. Осуществление жилищного строительства в объеме 1560000 кв. м. на свободных и высвобождаемых территориях в разделе «Последовательность выполнения мероприятий по территориальному планированию»;

6. Прирост площадей застройки, в т.ч. жилыми строениями - 201,3 га, общественно-жилые зоны - 331,5 га в таблице «Баланс территорий городского округа по функциональному зонированию»;

7. Увеличение количества постоянно проживающего населения к 2035 г. с 215000 чел. до 300000 чел., плюс 8000 чел., временно проживающих на территории г. о. Химки, по таблице «Сводные технико-экономические показатели мероприятий по территориальному планированию».

В этой связи в проект Генерального плана должны быть внесены изменения, исключающие использование сложившихся территорий индивидуальной жилой застройки для средне- и многоэтажной жилой застройки. Положения по развитию застроенных территорий индивидуальной жилой застройки должны быть

конкретизированы таким образом, чтобы оставлять только возможность строительства пристроек, надстроек и новых частных домов для индивидуального проживания.

Заложенное в проекте строительство социальных объектов, объектов среднего и дошкольного образования, объектов здравоохранения, объектов транспорта и инженерии должно не только восполнить существующий дефицит данных объектов, но и покрыть потребности естественного прироста населения, а также граждан, фактически проживающих в городском округе, но не прописанных в нем, и населения, появляющегося в новом жилищном фонде. Именно при соблюдении данного требования, возможно рассмотрение проектов нового жилищного строительства на свободных от застройки территориях в целях интересов очередников из ветхого жилья, обманутых дольщиков.

В целях выполнения вышеуказанного требования, для исключения перекосов между жилищным и социальным, транспортным, инженерным строительством и Администрацией, после принятия Генерального плана следует:

- на этапе подготовки проектов планировки уделить особое внимание необходимости неукоснительного соблюдения установленных нормативов и проведения публичных слушаний не формальным образом, а с учетом интересов жителей городского округа;

- провести анализ эффективности функционирования действующих социальных объектов и имеющихся муниципальных площадей, в том числе за счет реконструкции жилого фонда. Данная мера может позволить изыскать дополнительные возможности для размещения муниципального жилья и объектов социальной сферы. При этом может отпасть необходимость строить новые объекты ценой уплотнительной застройки. Анализ эффективности социальных объектов следует поручать органам местного самоуправления и общественности.

При возникновении вопроса о необходимости нового жилищного строительства, следует придерживаться постановления Правительства Московской области от 16.01.2012 г. № 24/54 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области», содержащее расчетные количественные показатели и качественные характеристики обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения, и принятых 20 марта 2013 г. советом депутатов городского округа Химки местных нормативов градостроительного проектирования.

Территориальное планирование

Вызывают озабоченность приведенные в «Положениях о территориальном планировании в разделе 3 «Функциональное зонирование» фразы:

«Развитие данной зоны (зоны индивидуальной жилой застройки) будет вестись также посредством реконструкции жилых кварталов малоэтажной многоквартирной и индивидуальной жилой застройки»;

«На расчетный срок зона застройки индивидуальными жилыми домами претерпит изменения, связанные с намеченной реконструкцией части жилых кварталов усадебной застройки и нового строительства в микрорайоне Сходня».

Администрации следует исключить двусмысленность данных фраз и в случае предусмотренной проектом Генерального плана реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства в целях улучшения условий проживания в частных домах прямо на это указать. При этом существующие территории индивидуальной жилищной застройки должны сохранить свое функциональное назначение в проекте Генерального плана, а зоны, допускающие среднеэтажное и многоэтажное жилищное строительство, в границах частного сектора должны быть исключены. Такая территория в соответствии с требованиями ст. 46.1 Градостроительного кодекса не подлежит развитию, а п. 5 этой статьи - прямо запрещает. Необходимо убрать из «Положения о территориальном планировании» пункты, позволяющие проводить развитие территорий ИЖС, противоречащие ст. 46.1 Градостроительного кодекса РФ.

Для разработки проекта Правил землепользования и застройки в градостроительном кодексе отсутствует нормативная база по регламентированию отступа от границ между жилыми зонами Ж1, Ж2, Ж3, Ж4. Данное обстоятельство является причиной многочисленных конфликтных ситуаций и злоупотреблений. Уклад жизни людей в зонах Ж1, Ж2, предполагающих индивидуальное жилищное строительство, коренным образом отличается от уклада жизни в зоне Ж4, поэтому отступы от границ данных зон требуют дополнительного регламентирования.

Поскольку такое регламентирование отсутствует на уровне законодательства, необходимо на основании положений статьи 21 Федерального закона от 04.04.2005 г. №32-ФЗ «Об Общественной палате Российской Федерации» просить Общественную палату Российской Федерации поддержать гражданскую инициативу о проведении экспертизы по данному вопросу и внесении дополнений в Градостроительный кодекс РФ.

Следует исключить планирование расположения жилых, общественно-жилых и других объектов в санитарно-защитных зонах предприятий, поскольку это противоречит санитарным нормам и правилам.

Воздушный кодекс

Необходимо отметить, что в проекте Генерального плана и Правил землепользования и застройки в части территории северной и южной Сходни не отражено влияние шумовых зон аэропорта Шереметьево согласно федеральному закону – Воздушному кодексу РФ.

Согласно ст. 46, 47 Воздушному кодексу РФ и письму Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 6 марта 2013 г. № 3.04-116 «... территории северной и южной Сходни находятся в зоне запрещения нового строительства из-за повышенного воздействия авиационного шума...».

Территория г.о. Химки является приаэродромной территорией, так как попадает в 30-километровый радиус от контрольной точки аэропорта согласно Федеральным правилам использования воздушного пространства. Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территории по определению и должна быть отражена на соответствующей карте. В проекте Генерального плана на карте «зон с особыми условиями использования территории» этот факт не отражен.

Исходя из вышеизложенного, необходимо привести проект Генплана в соответствие со статьями Градостроительного и Воздушного кодексов РФ. Внести в «Положение о территориальном планировании» проекта Генерального плана раздел,

посвященный влиянию близости аэропорта Шереметьево на г. о. Химки. Обозначить на картах шумовой нагрузки с текстовой расшифровкой, какие виды строительства допустимы, а какие нет, в зонах с литерами А, Б, В, Г шумового воздействия, и перечнем территорий г. о. Химки, попадающих в ту или иную зону.

Транспортная инфраструктура

Предусмотренное развитие дорожно-транспортной сети в проекте Генерального плана не отражает реальных проблем и тенденций в транспортной инфраструктуре. В имеющемся проекте предусмотрено развитие дорог микрорайона Сходня, в том числе проходящих внутри кварталов индивидуальной застройки. Однако, автомобильный парк микрорайона не слишком велик. Большая часть нагрузки на автомобильные дороги микрорайона Сходня образуется за счет транзитного потока, движущегося между Москвой и Зеленоградом. Таким образом, предусмотренное развитие внутренних дорог приведет к еще большему увеличению межсубъектного трафика через микрорайон Сходня, ухудшая и без того сложную экологическую ситуацию, повышая шумовую нагрузку на жителей. Данное обстоятельство не приемлемо по причине прямого нарушения Конституции Российской Федерации, в части касающейся реализации своих прав на комфортную среду обитания (т.е. комфортное передвижение по автомобильным дорогам города) за счет прав других граждан, проживающих в этом же городе.

Следует пересмотреть ряд решений по развитию объектов дорожно-транспортной инфраструктуры, в особенности улиц в границах индивидуальной жилой застройки микрорайона Сходня (ул. Калинина, ул. Пушкина, ул. Некрасова, 1-й Речной тупик, 2-й Речной тупик, 1-й Железнодорожный тупик, ул. Микояна). Расширение данных улиц невозможно без изъятия земельных участков под индивидуальными жилыми домами, что не соответствует пожеланиям подавляющего большинства жителей.

Также, целесообразно дополнительно проработать все предложения по модернизации улично-дорожной сети в границах сложившихся жилых зон, подразумевающие улучшение качества дорожного покрытия, организации движения, строительства пешеходных переходов.

Особую тревогу вызывает планируемое на уровне Генерального плана Московской области строительство автомобильной дороги «Пятницкое шоссе – Саврасово». Прокладка автомобильной дороги на данной территории обязательно подразумевает вырубку леса. При проектировании автомобильных дорог необходимо ориентироваться на преимущественное движение транспорта, и не осуществлять вырубку лесов и зеленых насаждений, если не доказана обоснованность. Автомобильная дорога «Пятницкое шоссе – Саврасово» на данный период времени не актуальна, поскольку не соответствует преимущественному направлению движения транспорта. Из Зеленограда, в паре километров от планируемой дороги, уже имеется автомобильная дорога до Пятницкого шоссе, которая имеет низкий трафик движения автомобилей. Более актуальным является прокладка автомобильной дороги от Саврасово до 710 проезда Зеленограда, поскольку не требует вырубки леса, соответствует преимущественному направлению движения транспорта, которая обеспечит гораздо менее затратный выезд на Пятницкое шоссе. С учетом современной тенденции по строительству объездных дорог вокруг городов и населенных пунктов, необходимо провести анализ возможности строительства

объездной дороги от Саврасово до Новосходненского шоссе, минуя территорию жилой застройки. В связи с многократно возросшим автомобильным потоком, необходимо скорейшее проведение комплексной реконструкции Новосходненского шоссе до соединения с Новокуркинским с установкой шумозащиты в местах прохождения через жилую зону.

Таким образом, появился бы дублер Ленинградского шоссе, обеспечивающий транспортные потребности всей территории, расположенной между Пятницким и Ленинградским шоссе до южной части Зеленограда.

Следует особо отметить противоречие между стремлением обеспечить эффективность движения транспорта и стремлением создать безопасность для передвижения пешеходов. Распространяемая повсеместно практика по установке «лежачих полицейских» приводит к колоссальному торможению движения транспорта и созданию многокилометровых пробок. Помимо нанесения обществу ощутимого экономического ущерба, образование пробок наносит ущерб окружающей среде и комфортному проживанию граждан. Автомобили, стоящие в пробках образуют валовый выброс вредных веществ в атмосферу в десятки раз больший, чем при свободном движении. Проблема особенно касается Новосходненского шоссе и требует незамедлительного решения. Необходимо обеспечить беспрепятственный проезд автомобилей, а для пешеходов предусмотреть легкие конструкции надземных переходов вместо установленных в данное время «лежачих полицейских».

Еще одной проблемой, требующей незамедлительного решения, является разгрузка кругового движения на пересечении Новосходненского и Машкинского шоссе. Этот круг парализует движение по главной дороге - Новосходненскому шоссе за счет интенсивного движения по второстепенной, с Машкинского шоссе на Ленинградское шоссе. Решение данной проблемы на перспективу способна обеспечить планируемая реконструкция всего Ленинградского шоссе. Однако имеются быстрые и не слишком затратные решения по разгрузке данного транспортного узла, способные в короткий срок улучшить жизнь граждан, проживающих в Планерной, Ново-подрезково, Подрезково, Сходне, Фирсановке, части Солнечногорского района и Зеленограде.

Следует отметить, что внесение изменений в проект Генерального плана в части развития транспортной инфраструктуры городского округа невозможно без изменений документов регионального уровня, в первую очередь Схемы территориального планирования (СТП) Московской области, которая была утверждена без учета мнения проживающего на территории городского округа Химки населения.

В этой ситуации, откорректированные по многочисленным обращениям и замечаниям жителей предложения генерального плана городского округа должны стать главным основанием для изменения СТП Московской области.

Индустрия и занятость

Уклон в сторону развития мест приложения труда, предложенный в проекте Генерального плана, имеет как положительную сторону так и отрицательную. К положительной следует отнести создание рабочих мест в районах проживания, уменьшение дневной миграции, рост налоговых платежей в бюджет городского округа. К отрицательной стороне относятся риски, связанные с ростом грузоперевозок, тенденция к развитию традиционных производств в ущерб

наукоемкому производству с высокооплачиваемыми рабочими местами.

Требуется указать на необходимость развития свободных от застройки территорий, вошедших согласно проекту Генерального плана в состав промышленных, коммунальных зон исключительно на основании проектов планировки, прошедших публичные слушания и содержащих информацию для жителей о характере проектируемых объектов.

При этом необходимо не допустить изменение проектом Генерального плана функционального назначения территорий, используемых в настоящее время для промышленного производства, на функциональное назначение, предусматривающее жилищное строительство. В связи с изложенным должно быть скорректировано положения п.3.1.1, в котором указано, что зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами могут получить развитие посредством проведения реконструкции жилых кварталов застройки, за счет освоения свободных территорий или освободившихся при перепрофилировании территории нефункционирующих производств.

Экология и окружающая среда

Целесообразно поддержать предложения проекта Генерального плана по закреплению за зелеными зонами их правового статуса в целях защиты от застройки (в первую очередь, Маршихинское поле, Сходненский лес, парк Дубки и парк им. Льва Толстого) и расширение данных территорий.

Согласно проекту Генерального плана с учетом территории лесного фонда общий уровень озеленения городского округа составит 33%. Администрации следует при подготовке документации по планировке территории довести этот показатель до 40%, развивая озелененные территории, которые невозможно отобразить в проекте Генерального плана (придомовое, примагистральное озеленение и т.п.).

Также важным является то, что в подготовленном проекте Генерального плана исключены решения старого проекта Генерального плана по вмешательству в озелененные территории: исключено размещение кладбища на территории лесного фонда в Новогорске, исключено предложение по строительству связки трассы «Москва-Санкт-Петербург» с кварталом Ивакино.

Необходимо нанести границы зон планируемых особо-охраняемых природных территорий и памятников природы, которые были обозначены на картах Генплана 1999-2009гг. В целях недопущения дальнейшей застройки лесов, оформить в «Роскадастре» все леса в пределах черты городского округа, как зоны особо охраняемых природных территорий, что является обязанностью местных органов самоуправления.

Общие вопросы

В целях защиты комфортной среды проживания в городском округе Химки требуется реализовать ряд мероприятий в области градостроительной деятельности, находящихся вне компетенции органов местного самоуправления городского округа Химки:

- Требовать от ФГУП «Канал имени Москвы» ускорения подготовки проекта

зон санитарной охраны «Канала имени Москвы» в соответствии с принятыми СП 2625-10;

- Требовать от Главархитектуры Московской области и НИИПИ градостроительства Московской области пересмотра Схемы территориального планирования 2007 г. в части прохождения транспортных магистралей по территории городского округа с учетом мнений химчан, высказанных на публичных слушаниях по проекту Генерального плана;

- Требовать от Администрации Солнечногорского района и Главархитектуры Московской области прекращения застройки территории поселения Кутузовское Солнечногорского района, граничащего с микрорайоном Сходня, многоэтажными жилыми домами и промышленными предприятиями, проекты строительства которых не согласованы с Администрацией г. о. Химки и с жителями мкр. Сходня;

- Требовать от Росавтодора компенсации в бюджет городского округа Химки за вырубку зеленых насаждений при строительстве трассы «Москва-Санкт-Петербург». Из данных денежных средств должна быть профинансирована программа по благоустройству парков, скверов, бульваров городского округа Химки.

В проекте Генерального плана г. о. Химки и ПЗЗ г. о. Химки необходимо учесть многочисленные обращения граждан, поступившие в Администрацию г. о. Химки, в НИИПИ Экологии города, а также в иные государственные и региональные органы, и озвученные на слушаниях в Общественной палате Российской Федерации 13 декабря 2012 г. на тему: «Ошибки, проблемы и просчеты при реализации градостроительной политики на примере мкр. Сходня», где присутствовали представители Администрации г.о. Химки и НИИПИ Экологии города. При этом процесс сбора, систематизации предложений к проекту Генерального плана, а главное их рассмотрение Администрацией по-существу должен быть максимально прозрачен для общественности. Это может быть достигнуто путем привлечения представителей общественных организаций в соответствующие комиссии и рабочие группы.

Исходя из вышеизложенного, круглый стол считает необходимым проект Генерального плана г.о. Химки и Правил землепользования и застройки г.о. Химки принять в целом с учетом рекомендуемых доработок.

ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ РЕЗОЛЮЦИИ

Все указанные меры надлежит реализовать путем направления соответствующих запросов в соответствии с Федеральным законом №59-ФЗ уполномоченным должностным лицам, в государственные и муниципальные службы. В числе прочего, надлежит направить официальные обращения:

В Правительство Московской области:

Текст данной резолюции с иными материалами слушаний, а также заявление с просьбой проконтролировать устранение нарушений в микрорайоне Сходня г. о. Химки.

В ГК «Росавтодор»:

Текст данной резолюции с требованием об осуществлении компенсационного озеленения либо предоставления субвенции в бюджет городского округа Химки на эти цели.

В Администрацию г. о. Химки Московской области:

Текст данной Резолюции с требованием в оговоренные законодательством сроки сообщить о мерах, принятых по устранению указанных в резолюции проблем.

В зависимости от результата организовывать дальнейшее взаимодействие с Администрацией г. о. Химки, правоохранительными органами, учреждениями и должностными лицами Правительства Российской Федерации и Правительства Московской области в целях устранения существующих в г. о. Химки нарушений, угрожающих здоровью и благополучию неограниченного круга лиц.

Документы и материалы, использованные при составлении резолюции:

- №6, 7 - ФКЗ ст.42 «Конституции Российской Федерации»;
- № 59-ФЗ «О порядке обращения граждан»;
- ст. ст. 38, 46 п.1 № 190 - ФЗ «Градостроительный кодекс РФ»;
- Постановление Правительства МО от 16.01.2012 г. № 24/54 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области»;
- ст. ст. 46, 47 № 60 - ФЗ «Воздушный кодекс РФ»;
- письма РОСАВИАЦИИ от 06.03.2013г. № 3.04-16;
- Устава г. о. Химки;
- Резолюции по итогам публичных слушаний в ОП РФ от 13 декабря 2012 г. «Ошибки, проблемы и просчеты при реализации градостроительной политики на примере мкр. Сходня»;
- а так же предвыборных обещаний кандидата на пост главы г. о. Химки гр. Шахова О.Ф.;

