

Градостроительство

Планировку – под букву закона



Дмитрий Румялёв

В администрации города прошёл семинар, на котором обсудили вступившие в силу изменения в градостроительном кодексе

Впервые за круглым столом собрался расширенный состав заинтересованных сторон: проектировщики, застройщики, представители управляющих и ресурсоснабжающих компаний. Обсуждаемый вопрос актуален: с начала 2017 года вступили в силу изменения, ужесточающие требования к проектам планировки и застройки территорий.

На регулярно проводимых в администрации города архитектурно-консультативных советах не раз приходилось наблюдать, как много претензий предъявляет городская администрация к застройщикам. Как правило, они касаются внешнего облика зданий, далеко не всегда грамотно вписывающихся в архитектурный ансамбль. Случается, что не продумано благоустройство, должно обеспечить удобство, комфорт жителям. Немало нареканий бывает и к документации проекта.

– Новые изменения в градострои-

тельном кодексе указывают на то, что работы, связанные с проектированием, становятся самыми важными документами, – заметил начальник управления архитектуры и градостроительства Илья Рассоха. – Без выполнения ряда условий не только нельзя начать строительство, но и выделить земельный участок с аукциона, предоставить его в аренду или собственность. Зачастую проектировщик считает нужным только запланировать минимум – объекты и социальную инфраструктуру, положенные по нормативам. Что не всегда учитывает практические элементы для людей: пешеходные и велосипедные дорожки, парковки на необходимое количество мест.

Большинство новшеств градостроительного кодекса направлено на уточнение порядка подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории. Расширился круг лиц, которые могут самостоятельно принимать решения о подготовке проектной документации. При со-

ставлении проекта большое внимание уделяется качеству и объёму собранных исходных данных. Информацию можно брать из открытых источников, к примеру, в Росреестре, необходимо проводить инженерные изыскания и топографическую съёмку. Важно, как отметил докладчик, учитывать нестабильность климатических условий: за последние десять лет в Магнитогорске изменилась даже роза ветров.

Ограничения коснулись и процедуры получения градостроительных планов земельных участков. Как и ранее, застройщики должны представлять его для получения разрешения на строительство. Но теперь у него срок действия всего три года. Кроме того, в плане предусмотрено отражение большего количества информации. Например, при реконструкции жилого дома застройщик должен будет приложить решение общего собрания собственников.

При всех ограничениях есть и послабления: стало возможным предоставление в пользование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, на так называемых территориях комплексного и устойчивого развития, без аукциона и проведения публичных слушаний.

Использовать изменения градостроительного кодекса нужно с учётом особенностей муниципалитета, считают участники совещания. Так, специалисты ресурсоснабжающих предприятий уверяют, что нужно указывать и магистральные, и локальные сети в проектах, учитывать, что есть старые коммуникации, уже выведенные из строя, как и неточные данные в геодезических изысканиях. А есть и другая сторона медали – засекреченные сети, данные о которых получить нельзя.

В завершение семинара было высказано пожелание и в дальнейшем проводить встречи в таком формате, когда можно собрать специалистов разных ведомств и получить ответы на все вопросы.

Ольга Балабанова

Архитектура

Новый вместо старого

На перекрёстке проспекта Ленина и улицы Московской снесут аварийный дом и начнут строительство.



Дом № 20 на улице Московской не сумел пережить своего 55-летия. Виной тому проснувшиеся во время ливней 2013 года подземные источники. Удивительно, что во время потопа пострадал только этот дом микрорайона – по фундаменту и стенам пошли трещины, остальные здания не пострадали.

Дом был признан аварийным и опасным для проживания, жильцов расселили. Но снести его долгое время не могли из-за близости других домов, необходимости переноса коммуникаций. Так и стоял он огороженный, ждал своего часа.

На днях в администрацию города поступило предложение от одного из челябинских инвесторов, который готов взять на себя снос аварийного дома и строительство на этом месте нового. Вопрос демонтажа и дальнейшей судьбы территории решался на совещании в администрации города.

– У инвестора вопросы, касающиеся демонтажа здания, транспортной доступности, коммуникаций, наличия парковочных мест, – рассказал начальник управления архитектуры и градостроительства администрации города Илья Рассоха. – Постараемся дать ответы на эти вопросы, чтобы инвестор принял окончательное решение по поводу целесообразности участия в проекте.

Начальник управления по строительству МКУ «Магнитогорскинвестстрой» Евгений Кочутин объяснил, что конкурсная документация на проведение процедуры проектных работ по сносу здания будет подготовлена к концу мая, по переносу сетей газопровода и водопровода – в июне. Что же до затрат на демонтаж постройки, то можно пока ориентироваться лишь на примерную стоимость работ: например, по дому на улице Бахметьева это обошлось в три миллиона триста тысяч рублей.

Илья Рассоха обратил внимание на то, что застройщик должен будет выполнить неременное условие: новое здание не должно нарушать архитектурного ансамбля перекрёстка. Поэтому инвестору будет предложено взамен четырёхэтажного дома возвести пятиэтажный, вровень с соседними. Это будет не только логично с точки зрения внешнего облика, но и выгодно для застройщика. При подготовке проектной документации будет рекомендовано провести исследования и учесть территориальные особенности, механизм движения грунтовых вод, чтобы в экстренных ситуациях дом не повторил судьбу своего предшественника.

Ольга Балабанова

Благоустройство

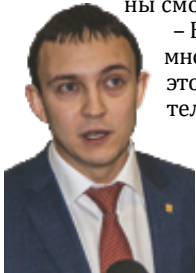
Фасадом к жителям

В мэрии состоялась встреча с представителями управляющих компаний по вопросу архитектурного облика жилых зданий.

Сдвиги в работе администрации города по наведению порядка на фасадах зданий центральных проспектов Магнитки заметны. Из 635 предписаний, выданных предпринимателям на устранение не соответствующих требованиям вывесок, половину владельцы исполняют добровольно. Наглядным примером стала галерея «Мост», с которой убрано разноцветье рекламы. Но нарушений много, а перегружать суды, чтобы добиться исполнения предписаний, не хочется. Большинство горожан понимают важность очистки фасадов и готовы исправить – знать бы как.

Без помощи управляющих компаний в этом деле продвинуться будет сложно, считает начальник управления архитектуры и градостроительства Илья Рассоха. На совещании он подробно рассказал руководителям жилищных контор о требованиях к внешнему облику фасадов, показал, как безобразно выглядят многие дома и как они должны выглядеть.

– Внешняя часть фасада многоквартирного дома – это общее имущество жителей, – напомнил Илья Рассоха (на фото). – Никто не может размещать баннеры, перекрашивать стены, заделывать их пластиком или

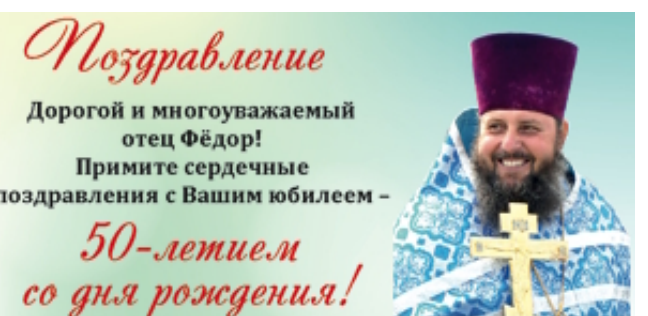


Евгений Румялёв

гранитом без разрешения собственников. Кстати, это касается и внутренних помещений, включая лифты.

Для размещения рекламы на здании нужно выполнить три условия. Как объяснил председатель комитета по управлению имуществом Валерий Трубников, необходимо заключить договор с администрацией, заручиться разрешением собственников – согласиться на это должны минимум две трети жителей, и получить разрешение на размещение.

Ольга Балабанова



Всей своей жизнью Вы, дорогой наш настоятель, являетесь многим образцом для подражания. Своей пастырской ревностью и любовью к людям Вы снискали высокий авторитет среди священнослужителей, взаимную любовь паствы и уважение в обществе, о чём хорошо свидетельствует Ваш богатый жизненный опыт. Всеблагий Господь да дарует Вам крепость душевных и телесных сил, терпения и мудрости в нелёгком пастырском служении во благо народа Божия и Святой Церкви. Да сохранит Господь Вас и Вашу семью на многая и благая лета! С любовью духовенство, сотрудники и прихожане храма Святого Николая Чудотворца г. Магнитогорска