

# ЭХО РАЙОНА



Спецвыпуск сентябрь 2009 г.

## ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СТОЛИЦЫ

**12 августа в школе № 899 (ул. Зеленодольская, д. 7, кор. 4) состоялось собрание участников публичных слушаний по проекту актуализированного Генерального плана города Москвы на период до 2025 года и проекту Правил землепользования и застройки города Москвы.**

**Публичные слушания по Генплану, впервые организованные в Москве, продемонстрировали небывалый интерес жителей района, конструктивные замечания и предложения которых будут учтены в проектах. Кое-где эмоции зашкаливали: чиновники едва успевали отвечать на вопросы. В итоге пообещали все пожелания учесть, а при изменении планов – советоваться с жителями.**

Открывая мероприятие, вызвавшее искренний интерес у многочисленных жителей, глава управы Рязанского района А. Д. Евсеев сказал: «Сегодня в соответствии с Градостроительным кодексом города Москвы мы проводим собрание участников публичных слушаний Рязанского района и муниципального образования Рязанское в городе Москве по проектам актуализированного Генерального плана города Москвы на период до 2025 года и правил землепользования и застройки в городе Москве».

Публичные слушания по проекту Генерального плана города Москвы, проекту Правил землепользования и застройки в городе Москве проводятся в соответствии со статьями 28 и 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 68 Градостроительного кодекса города Москвы.

Целью публичных слушаний является обеспечение прав москвичей на благоприятную среду жизнедеятельности.

После утверждения Законами города Москвы генерального плана города Москвы, правил землепользования и застройки в городе Москве жители Москвы, их объединения, правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений вправе направить в правительство Москвы, городскую комиссию или соответствующую окружную комиссию предложения о внесении изменений в Генеральный план города Москвы, Правила землепользования и застройки в городе Москве. Указанные предложения подлежат обязательному рассмотрению в соответствии со статьей 69 градостроительного кодекса города Москвы.

Почему на публичные слушания эти документы вынесены одновременно? Потому что они взаимосвязаны и дополняют друг друга.

Генеральный план — документ, обращенный к органам власти, в котором устанавливаются те мероприятия и зоны их проведения, которые органы власти планируют выполнить для развития города: размещение объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, жилищного фонда, предоставляемого установленным категориям нуждающихся, прочих объектов федеральных и городских программ: развитие территорий общего пользования: улично-дорожной сети, скверов, бульваров, садов, парков, т.е. территорий, не подлежащих отчуждению из собственности города.

И, наконец, это мероприятия, связанные с обеспечением физической безопасности городской среды и сохранением объектов культурного и природного наследия; с улучшением экологического состояния окружающей среды и охраной природных территорий; с заменой аварийного жилого и нежилого фонда; с регулированием использова-

ния исторических и природных территорий.

Правила землепользования и застройки (второй документ, вынесенный на публичные слушания) адресованы правообладателям объектов капитального строительства и земельных участков. К таким правообладателям, кстати, относятся все жители города, приватизировавшие свои квартиры.

Это документ, которым государственная власть регулирует то, что может делать правообладатель со своей недвижимостью одновременно с теми запланированными мероприятиями по развитию территории, которые установил Генеральный план.

Именно поэтому правила землепользования и застройки разрабатываются на основе Генерального плана, но существенно конкретизируют его».

Начальник отдела подготовки заключений ГУП «ГлавАПУ» И. В. Межирова подробно рассказала о том, чем была вызвана необходимость публичных слушаний: «Требования к назначению, составу и содержанию Генерального плана и Правил землепользования и застройки установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом города Москвы».

Законодательством разделены полномочия представительной и исполнительной власти при осуществлении градостроительной документации.

Утверждение Генерального плана — документа территориального планирования, и Правил землепользования и застройки — документа градостроительного зонирования, отнесено к полномочиям органов представительной власти. Оба проекта утверждаются законами города Москвы в составе всех текстовых и картографических материалов, представленных на публичные слушания.

Цель принятия этих законов — регулирование действий правительства Москвы и правообладателей земельных участков при планировке и застройке территории.

В составе проектов планировки устанавливаются границы территории общего пользования и территории размещения объектов капитального строительства и проведения иных мероприятий, за планирование которых отвечает правительство Москвы.

В проектах межевания устанавливаются границы земельных участков существующих и планируемых зданий, границы резервных (не используемых или освобождаемых) земельных участков, а так же те публичные обременения по использованию земельных участков, которые должны быть установлены одновременно с предоставлением имущественных прав на землю.

В градостроительных планах земельных участков, предоставленных или планируемых для предоставления юридическим и физическим лицам, указываются установленные Правилами землепользования и застройки виды, параметры и ограничения их разрешенного использования.

Все перечисленные виды документации, до их утверждения правительством Москвы, подлежат представлению на публичные слушания.

В Генеральном плане устанавливаются те мероприятия (и зоны их проведения), которые органы власти планируют выполнить для развития города. Процедура актуализации предусмотрена Градостроительным кодексом города Москвы и означает корректировку действующего Генерального плана на основании анализа хода его реализации. При этом расчетный срок Генплана продлевается на период, прошедший с начала реализации.



Работы по актуализации Генерального плана были начаты в 2005 году, когда завершился срок реализации первоочередных мероприятий действующего Генерального плана и вступил в силу новый Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Подготовленные обосновывающие материалы проекта актуализированного Генерального плана были предварительно представлены на государственную экспертизу и общественное обсуждение в период с ноября 2007 года по февраль 2008 года.

Проект актуализированного Генерального плана, вынесенный на публичные слушания, доработан и с учетом полученных замечаний, и с учетом



требований Градостроительного кодекса города Москвы, принятого в 2008 году.

Генеральный план устанавливает: мероприятия и показатели территориального планирования с указанием очередности их реализации; зоны планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального значения; функциональные зоны, их назначение и параметры их планируемого развития; зоны развития, территории реорганизации и территории сохранения сложившейся планировки и застройки.

Кроме того, Генеральный план указывает ранее установленные границы зон с особыми условиями использования территории и содержит предложения по изменению указанных зон в предусмотренном законодательством порядке.

В части охраны окружающей среды и здоровья человека Генеральный план предусматривает проведение комплекса мероприятий, охватывающих территорию более 28 тыс. га.

Особое внимание в Генеральном плане уделено строительству объектов социальной инфраструктуры и развитию

энергопередачи и высвобождением территорий, занятых воздушными линиями электропередач; развитием систем информатики и связи.

Московское законодательство предусматривает разделение всей территории города на две части: территории реорганизации, на которых проводится комплексная реконструкция сложившейся застройки, и зоны сохранения и комплексного благоустройства сложившейся застройки.

В зонах сохранения возможно только выборочное размещение нормативно необходимых объектов социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры и городских программ и, при этом, только на резервных участках, обоснованных проектами межевания.

В проекте Генерального плана к территориям реорганизации отнесены территории, на которых уже ведется реализация проектов планировки, иной документации или планируется ее разработка. Остальные территории города входят в зону сохранения.

Таким образом, утвержденный Законом города Москвы Генеральный план города регулирует возможность последующей разработки документации по планировке путем установления зон размещения (строительства, реконструкции) различных видов объектов и проведения иных мероприятий, а также указания первоочередных территорий разработки необходимой документации и установлением контрольных показателей развития.

Правила землепользования и застройки, так же, как и Генеральный план, подлежащие утверждению Законом города Москвы, регулируют действия правообладателей земельных участков (в том числе и органов власти, и государственных организаций) с принадлежащей им недвижимостью.

Предусмотрена особая форма подготовки Правил — их готовила специально созданная межведомственная комиссия при правительстве Москвы. Такая комиссия была сформирована в 2008 году. Правила разрабатывались с учетом Генерального плана, утвержденной документации по планировке, установленных имущественных отношений и требований специального законодательства.

Утверждение Правил землепользования и застройки законом города Москвы обеспечивает «прозрачность» и легитимность требований к использованию земельных участков».

По завершении доклада И. В. Межирова слово вновь взял глава управы Рязанского района А. Д. Евсеев, который, «как представитель окружной комиссии, хотел бы дополнить прозвучавший доклад о проект Генерального плана города Москвы, конкретизировав его мероприятиями, предусмотренными именно для Рязанского района».

Если жители успели до 7 августа ознакомиться с рассматриваемым проектом Генплана, который был выставлен в здании управы, то заметили, что в план перспективной разработки включены все наши микрорайоны.

Кроме того, в нашем районе определено несколько зон первоочередного размещения — до 2015 г. Какие же микрорайоны включены в эти зоны?

Во-первых, это микрорайон 115А (ул. Окская-Волжский бульвар), строительство которого на месте вывода промзоны было начато несколько лет назад и продолжается в настоящее время.

Мероприятия Генерального плана в части развития жилых территорий и размещения объектов жилищного строительства направлены на улучшение жилищных условий всех установленных категорий нуждающихся и последовательное «омоложение» жилищного фонда города.

Для улучшения жилищных условий и реализации федеральных и городских программ до 2025 года планируется предоставить на социальные нужды не менее 47 млн. кв. м жилой площади.

Развитие транспортной инфраструктуры города предусматривает как мероприятия по комплексному развитию всех видов пассажирского и грузового транспорта, так и мероприятия по развитию улично-дорожной сети города. Однако, как приоритетное направление, Генеральный план рассматривает, в первую очередь, развитие скоростного внеуличного общественного транспорта, в том числе, и существующей системы метрополитена, и новых видов транспорта.

В части развития улично-дорожной сети планируется завершение формирования радиально-кольцевой структуры магистралей, в т.ч: строительство 4-го транспортного кольца, двух новых хордовых направлений (Южной и Северной рокад), строительство и реконструкция дублеров основных радиальных направлений и многое другое.

Обеспечение надежности работы инженерной инфраструктуры города связано с последовательным снижением хозяйственного водопотребления и созданием резервного артезианского источника питьевого водоснабжения; увеличением производства тепловой и электрической энергии и децентрализацией источников энергоснабжения; повышением эффективности систем



## ВЫ СПРАШИВАЛИ

На наиболее часто задаваемые вопросы отвечает глава управы Рязанского района Анатолий Дмитриевич ЕВСЕЕВ:

– Где можно узнать перечень жилых строений, подлежащих капитальному ремонту?

– Списки домов, подлежащих капитальному ремонту, уже размещены на официальном сайте управы. Адреса, по которым предстоит произвести капитальный ремонт в 2010-2014 гг. будут опубликованы после выхода соответствующего Постановления правительства Москвы. Дополнительную информацию можно получить в управе Рязанского района, кабинет № 215, в рабочие часы: с понедельника по четверг с 9.00 до 18.00, в пятницу – с 9.00 до 16.45; в субботу – с 9.00 до 15.00.

– Какие дома подлежат сносу в Рязанском районе?

– Согласно Постановлению правительства Москвы от 11 августа 2009 года № 772-ПП «О первоочередных мероприятиях Долгосрочной городской целевой программы сноса некомфортного жилья в городе Москве на период до 2025 года», дома, расположенные в 6, 10, 12, 122, 123 микрорайонах входят в адресный перечень кварталов для разработки в 2010-2011 гг. документации по планировке территории.

– В каких микрорайонах предполагается провести реконструкцию?

– Реконструкция планируется в 128а и 126 микрорайонах. Инвестором-застройщиком,



согласно Распоряжению правительства Москвы № 1408-ПП от 20.07.2006 года, определена компания ОАО «Корпорация ТЭН».

– Каким образом предполагается реализовывать в Рязанском районе городскую программу «Народный гараж»?

– На сегодняшний день программа «Народный гараж» реализуется на территории микрорайона ул. Окская – Волжский бульвар, где ведётся строительство 6-ти многоквартирных паркингов, общим количеством 2500 машиномест. Планируется строительство еще двух многоквартирных гаражных комплексов, с конечным вводом объектов в эксплуатацию на 1 квартал 2010 года.

## ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ: ТОЛЬКО ФАКТЫ

В соответствии с постановлением правительства Москвы от 30 декабря 2009 года № 1258-ПП «О порядке организации и проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности в городе Москве» в Рязанском районе прошли публичные слушания по проектам Актуализированного генерального плана города Москвы до 2025 года и Правил землепользования и застройки в городе Москве.

Начиная с 16 июля, в Рязанском районе было организовано оповещение о проведении публичных слушаний в информационных зонах района, для чего были задействованы уличные информационные стенды, информационные доски на подъездах жилых домов, внутренние информационные стенды служб и организаций района; районная газета «Эхо района» и Интернет-сайты района.

С 23 июля по 7 августа 2009 года на 1-й Новокузьминской улице была развёрнута экспозиция по проектам публичных слушаний, у которой районный архитектор И. В. Межирова проводила консультации по проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки в городе Москве. За время работы экспозиции её посетили 1793 человека.

Во время проведения экспозиции в книги учета посетителей и записи предложений и замечаний внесены записи:

– по проекту Актуализированного генерального плана города Москвы – 312 предложений и замечаний;

– по проекту Правил землепользования и застройки в городе Москве – 13 предложений и замечаний.

12 августа 2009 года состоялось собрание участников публичных слушаний, в котором приняли участие 232 человека: 167 жителей района; 4 депутата муниципального Собрания, 2 представителя общественных объединений, 2 правообладателя и 57 представителей, работающих на предприятиях района.

В ходе собрания участники внесли 149 письменных и 6 устных предложений и замечаний по обсуждаемым проектам, из них: 120 носили характер поддерживаемых проектов, 5 – не одобрили проекты, а ещё 24 носили отвлечённый характер.

Проведенный анализ предложений и замечаний участников публичных слушаний показал, что проект Генерального плана города Москвы до 2025 года поддерживают 97,9 % против 2,1% не поддерживающих предлагаемые изменения участников; проект Правил землепользования и застройки города Москвы получил полное одобрение участников публичных слушаний.

## ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СТОЛИЦЫ

На сегодняшний день в новом микрорайоне ул. Окская-Волжский бульвар построены 22 жилых корпуса, 20 корпусов заселены, 2 – готовы к заселению. Микрорайон 115-а развивается, становясь перспективной частью Рязанского района, с развитой инфраструктурой, социальными объектами с новейшими технологиями.

Сегодня здесь построены и функционируют 3 специализированные школы, введены в строй 3 детских сада и заканчивается строительство еще одного детского сада на 125 мест. Ведутся работы по строительству поликлиники: взрослой и детской на 400 мест и 130 мест соответственно. По Генплану в микрорайоне также предусмотрено строительство физкультурно-оздоровительного комплекса и отдельно стоящего объекта розничной торговли городского уровня.

В целях обеспечения автовладельцев местами для хранения личного транспорта, в прошедшем году построен 5-ти этажный гараж-паркинг на 480 машиномест. Однако, этого явно недостаточно, и до недавнего времени в управу района поступало большое количество обращений жителей по вопросу отсутствия парковочных мест для автотранспорта.

По поручению префекта ЮВАО В. Б. Зотова было принято решение о размещении парковочных карманов по технологии «зеленых» парковок с укладкой газонной решетки без вырубки древесно-кустарниковой растительности.

В новом микрорайоне за счет собственных средств жителей, по адресу: ул. Окская д.3 к.1 (ТСЖ «Перспектива») выполнены работы по устройству парковочных мест на 27 автомашин. В настоящее время силами ТСЖ «Перспектива» проводится работа по устройству экологических парковок на 280 машиномест за счет собственных средств жителей.

На сегодняшний день, в соответствии с действующим законодательством, в рамках программы «Народный гараж» рассматриваются земельные участки, на которых расположены действующие плоскостные автостоянки, расположенные на территории района.

Продолжается строительство в микрорайоне ул. Окская-Волжский бульвар по адресу: ул. Васильевский Стан, д.10-12: корпус 302 – на 372 м/м; корпус 303 – на 324 м/м; корпус 304 –

на 468 м/м; корпус 305 – на 173 м/м; корпус 306 – на 345 м/м; корпус 310 – на 795 м/м (застройщик – ГУП «Управление инженерного развития», технический заказчик – ООО «Эрапроект», Генеральный подрядчик – ЗАО «Комплекстрой 231 СТ», Генеральный проектировщик – ООО «Эрапроект»).

В рамках реализации Генплана сегодня проводятся первоочередные мероприятия по реализации проекта реконструкции 126-го квартала, проект планировки которого утвержден постановлением правительства Москвы и согласован в установленном порядке.

Чтобы выполнить мероприятия по ликвидации некомфортного жилья в настоящее время в целом по округу



разрабатываются 12 проектов планировки территорий. Одновременно с этим по заказу префектуры ЮВАО г. Москвы разрабатываются 10 территориальных схем развития районов, в число которых входит и наш Рязанский район (Грайворонovo, 56).

В 126-м микрорайоне в процессе реконструкции будут построены отдельно стоящие здания школы, и детского сада. Еще один детский сад разместится во встроено-пристроенных помещениях.

Аналогичный проект реконструкции на сегодня имеется по микрорайону 128А, который в настоящее время проходит процедуру согласования и утверждения.

И 126-й микрорайон, и 128А микрорайон определены в составе город-

ских общественных центров и примыкающих территорий городского значения, а, значит, будут реконструироваться как многофункциональные общественные зоны, в границах которых будут построены не только жилые дома, но и общественно-деловые центры, объекты социальной инфраструктуры и многое другое.

К 2015 году в Рязанском районе будет возведено 823 139 тыс. кв.м жилья, снесены 10 пятиэтажек, а вместимость гаражей и стоянок увеличится на 14 840 машиномест. Школы и детские сады дополнительно примут 3 310 детей, более 840 семей получат новые квартиры.

Уже сегодня по адресу: ул. 1-ая Новокузьминская, д.11 возводится 24-

этажный дом с подземным гаражом-стоянкой на 138 машиномест. В первоочередной зоне размещения объектов капитального строительства продолжается строительство многофункционального офисного центра по адресу: Рязанский проспект, д.20, площадью 90 тыс. кв.м., который будет способствовать увеличению количества рабочих мест для жителей Рязанского района.

Развитию спорта в районе послужит строительство объекта спортивно-рекреационного назначения: проектируется спортивно-тренировочный комплекс для ГОУ СДЮШОР № 65 «Ника» (ул. Ф. Полетаева, вл.15).

В целях реализации развития гостиничного хозяйства в Рязанском районе разрабатываются следующие пло-

щадки: гостинично-деловой комплекс с подземной автостоянкой на 502 м/м (ул. Окская, д. 13). Для максимального использования участка данный проект предусматривает строительство 2-3-9-16 этажного многофункционального здания, в том числе 9-ти этажной гостиницы на 220 номеров.

По адресу: Рязанский проспект, вл.30-32 разработан акт разрешенного использования под многофункциональный административно-торгово-гостиничный комплекс, общей площадью 60 тыс. кв.м. на 250 номеров, инвестором которого является ООО «Силктон».

Также имеется предпроектное предложение по реконструкции недостроенного здания ОАО «Моспромстрой-материалы» (ул. Коналова д.11) под гостиницу на 906 мест.

В рамках дальнейшего развития Центра обслуживания населения, предприятий и организаций в режиме «одного окна» разрабатывается разрешительная документация на застройку 4-ого этажа здания управы для центра «одного окна».

Содокладчиком главы управы стал депутат муниципального Собрания А. В. Симонов, отметивший, что «Правила землепользования и застройки – новый для нас документ, который готовился с учетом Генерального плана и требует утвержденной документации по планировке, установленных имущественных отношений, требует специального законодательства и правового режима использования земельных участков».

Он обращен к правообладателям. А такими правообладателями являемся и мы – все жители, имеющие в собственности жилье и объединившиеся в Товарищества собственников жилья (ТСЖ).

В проекте Правил – на картах и в регламентах, мы четко видим участки, разрешенные для строительства капитальных объектов.

И не только участки, но и перечень тех зданий, сооружений, которые на этих участках могут быть построены или реконструированы.

Мы видим предельные параметры такого строительства или реконструкции, максимально допустимую плотность и высоту застройки и многое другое. Мы видим ограничения по возможному использованию земельных участков, которые установлены в зонах с особыми условиями.

Все это, утвержденное законом, не может быть самовольно изменено. Все инициативы по застройке должны будут обязательно проходить процедуру внесения изменений в законы, и проходить общественные слушания».

Подводя итоговую черту публичных слушаний, глава управы А. Д. Евсеев сообщил, что «в ходе предварительного ознакомления с проектами актуализированного Генерального плана города Москвы на период до 2025 года и правил землепользования и застройки в городе Москве, которое проходило в здании по 1-ой Новокузьминской ул., д. 10, с обсуждаемыми документами ознакомилось 1 793 человека. В книги учета внесено 312 записей по Генплану и 13 записей по правилам землепользования и застройки, но на этом этот процесс слушаний не завершается».

С 17 августа вы можете продолжать вносить свои замечания и предложения в окружную комиссию. Я благодарю всех участников собрания за продуктивную работу».

**Комментарий депутата Московской городской Думы Людмилы СТЕБЕНКОВОЙ:**

Очень правильно, что слушания по Генплану проходили публично. Я сама была на них, и видела, как жители смогли не только разобраться, но и найти недочеты в расчетах властей. Это важно, потому что это наш город, и решения должны приниматься сообща.

Но помимо громких слов, слушания это реальный механизм решения проблем. Например, жители района Нижегородский очень страдают от шума и пыли бетонно-смесительного узла компании «Внешторгкомпани Плюс». Мы после встречи с инициативной группой, приняли решение внести изменение в Генплан, чтобы подобные предприятия не строились в жилой зоне с нарушением природоохранного законодательства».

ГАЗЕТА РЯЗАНСКОГО РАЙОНА ЮВАО Г. МОСКВЫ

Газета Рязанского района г. Москвы

Учредитель:  
управа Рязанского района г. Москвы

Адрес редакции: 109377, г. Москва,  
1-я Новокузьминская ул., д. 10  
Тел: 371-35-44

Издатель:  
ООО «Деловой ритм».  
Адрес (для писем): 109033, г. Москва,  
Золоторожский вал, 11, Т. А. Колесник  
martenovka@mtu-net.ru; delritm@mail.ru

Главный редактор  
Ирина Русова

Фотооформление:  
Владимир Куликов

Свидетельство о регистрации СМИ выдано  
Центральным территориальным управлением  
Министерства РФ по делам печати,  
телерадиовещания и средств массовых  
коммуникаций 4 июля 2003 г.  
ПИ № 1-01192

Территория распространения:  
Москва (Рязанский район)

Распространяется бесплатно

Тираж 40 000 экз.  
Объем 0.5 п.л. Без индекса

Отпечатано в типографии  
«Линия Отрыва».

Заказ № 197

Подпись в печать по графику:  
17.09.2009 г. в 19.00.

Подпись в печать фактически:  
17.09.2009 г. в 19.00.

Подпись газеты в свет:  
18.09.2009 г. в 22.00.