

Делу — время

— Эдуард Камович, в начале года Вы сказали, что в подготовке схемы территориального планирования района осталось пройти еще два этапа: разработать положения о территориальном планировании и карты, а также согласовать и утвердить проект. В каком состоянии работа сегодня?

— Все уже сделано — текстовая часть готова, карты в электронном и бумажном виде готовы. Эти материалы мы сейчас проверяем — их комплектность, качество. Это, кстати, очень объемный материал. К концу августа мы подготовим его к приемке. Когда я говорю «мы», то имею в виду администрацию района, потому что управление архитектуры — это рабочий орган администрации, уполномоченный делать эту работу.

Таким образом, в конце августа — начале сентября пакеты документов будут разосланы на рассмотрение службам и управлениям района, потом сделаем сводное заключение, с которым пакет документов будет направлен в Правительство области и Министерство регионального развития на согласование.

— Нельзя ли об этих согласованиях чуть подробнее?

— Я не знаю точно схемы согласования в Минрегионразвития. У нас пакет документов схемы территориального планирования района направляется в канцелярию губернатора, из которой материалы будут разосланы в комитеты правительства и другие организации — всего в 27 адресов, где все это должны просмотреть и дать свои заключения.

Получив материалы обратно из Правительства Ленобласти и из Минрегионразвития с их заключениями, схема должна быть опубликована в прессе и выставлена на сайте администрации района. Материалы согласовываются с главой администрации и направляются депутатам района для утверждения. Если Совет депутатов утвердил эту схему развития района, то поселковые генеральные планы не могут уже ей противоречить. Это если к схеме не будет вопросов.

Если будут вопросы, распоряжением главы администрации района создается согласительная комиссия, которая имеет три месяца для работы, после чего дает рекомендацию — либо тот или иной вопрос согласовать, либо отклонить. После этого районный Совет депутатов утверждает схему, и она становится для района местным законом.

— Насколько я знаю, Управлению архитектуры района не передали полномочия город Всеволожск, д. Новое Девятино, д. Юкки, пос. им. Морозова и д. Заневка. Это порождает, наверное, много дополнительных вопросов к схеме территориального развития района?

— Я надеюсь, что в процессе согласования районной схемы на региональном уровне удастся согласовать неясности и с названными поселениями. И, конечно, я надеюсь на то, что во всех поселениях понимают: что в градостроительстве, в правилах застройки и землепользования и в конкретном проектировании должен соблюдаться баланс интересов. Не может отдельный землепользователь на своем участке творить все, что захочет. Как нельзя это делать и на муниципальном, районном или региональном уровнях.

Градостроительство и архитектура — это области деятельности человека, в которых ошибки наиболее трудно исправимы. Строить — дорогое удовольствие. А строить, деля ошибки, — вообще мало кому по карману. Поэтому, чтобы не делать ошибок, надо все действия заранее согласовывать и проверять.

— Вы как-то сказали, что если генпланы муниципалитетов сложить, должна получиться схема территориального планирования района. А сегодня эти генпланы сами по себе — как будто нет ни района, ни области. Почему некоторые поселения не передают градостроительные полномочия району? Им это не

В начале года «Всеволожские вести» (№16 от 12 марта 2010 г.) опубликовали беседу с начальником управления архитектуры Всеволожского района Эдуардом Камовичем Акопяном, который подробно рассказал о схеме территориального планирования района. Тогда работа над ней находилась на завершающей стадии. Сегодня мы возвращаемся к этой по-прежнему актуальной теме.

Эдуард Акопян: «Главное — соблюсти баланс интересов»



выгодно или как-то ущемляет их права?

— Я бы ставил так вопрос. Просто структура муниципальной власти в области градостроительства сегодня еще не состоялась. Полномочия вроде бы розданы и району, и муниципальным образованиям первого уровня. Но полномочия, особенно без опыта работы, это, как говорится, вещь в себе... Все упростилось бы, если бы в соответствии с градостроительным кодексом уже были бы разработаны и утверждены схема территориального планирования Российской Федерации, схема планирования субъекта Федерации, схемы территориального планирования районов. На основании этого было бы не так трудно составить генеральные планы муниципалитетов и планы землепользования и застройки. Такая классическая схема исключила бы конфликты интересов. Но до этого нам еще жить да жить.

Но сегодняшний глава администрации района Александр Николаевич Соболенко жестко поставил вопрос о том, чтобы схемы территориального планирования поселений не противоречили схеме района, тем более, что она уже выполнена и будет проходить согласование. Поэтому просто нужно синхронизировать эти схемы в части градостроительной и в части разработки генпланов поселений, а также в части правил застройки и землепользования и проектов планировки и межевания. Проще всего сделать это путем передачи полномочий с мест на уровень района. Это нужно просто для того, чтобы можно было состыковать документацию. К тому же, если речь о деле, а не об амбициях, всегда

можно прийти к взаимоприемлемым компромиссам.

— А если не получается?

— Тогда приоритетными надо признавать районные и межмуниципальные, а не поселковые интересы.

— И, тем не менее, муниципальные власти первого уровня утверждают каждому застройщику свою планировочную документацию, и с общей планировочной документацией она не увязана. К тому же, почти невозможно сказать, насколько реально и подтверждены мощностями технические условия, выдаваемые застройщикам различными организациями. Это мы видим, в частности, в Новом Девятино, где НИИ «Поиск», например, выдававший застройщику документы на водоотведение и очистку стоков, отказывал даже Роспотребнадзору в предоставлении информации о мощности своих очистных сооружений, ссылаясь на секретность этой информации. Абсурд какой-то...

— Могу привести другой пример. Почти каждый муниципалитет считает чуть ли не ниже своего достоинства не увеличить численность населения в пять-десять раз. Когда мы сложили пожелания муниципальных образований пос. им. Свердлова, Колтушей, Разметелева, гор. Всеволожска, Мурино, Нового Девятино, то только в этой части района население выросло почти на миллион человек.

Когда правительство области рассматривает такие генпланы муниципальных образований, то первый вопрос, который при этом возникает, — для кого мы предусматриваем столько жилья и кто в нем будет жить? Если сегодня население Всеволожского

района составляет примерно 250 тысяч человек и в перспективе составит, может, чуть более 300 тысяч, то для кого планируют муниципалитеты района такое количество жилья?

Словом, генплан должен быть обоснован экономически и демографически и только при этом условии он может быть утвержден и стать местным законом. И этот закон должен выполняться при полной ясности ответов на вопросы: за какие средства и какими силами?

— Вы говорили, что схема территориального планирования района определяет границы населенных пунктов, транспортные схемы, численность населения, схемы водоснабжения и водоотведения, рекреационные и промышленные зоны и не затрагивает, например, вопросов о том, строить в Мурино, например, пятиэтажку или дома в двенадцать этажей...

— Да, какие дома построить в границах населенных пунктов, это определяют уже проекты планировок и межевания населенных пунктов. Но если после принятия схемы территориального планирования района в Буграх или в поселке им. Свердлова решат построить у себя дома на 300 тысяч жителей, то при согласовании этих планов в Правительстве области им укажут, что такая численность не соответствует схеме территориального планирования района и на этом согласование этого строительства будет закончено.

Надо сказать, что после многих совещаний ряд муниципалитетов стал более разумно подходить и к численности прогнозируемого населения, и к этажности застройки, и к другим связанным с этим вопросам. В частности, к строительству инфраструктуры — школ, медучреждений, детских садов. Это показывает, в частности, что синхронизация не только необходима, но и возможна.

— И все же некоторые муниципальные образования, не говоря уже о частных застройщиках, не морочат себе голову согласованиями и строят так, как Бог на душу положит, не говоря уже о том, на чьей земле — своей или чужой. Что делать в таких случаях?

— В этой связи я вспоминаю один международный семинар, проводившийся в девяностые годы совместно с канадцами и шведами. Я задал там вопрос зарубежным коллегам: «Как вы боретесь с самозахватами и с

самовольным строительством?» Канадский ведущий через переводчика раза три переспрашивал меня, что это такое, а когда понял, ответил очень коротко: «Катерпиллер» в течение 24 часов».

Такая реакция бульдозером у нас пока невозможна. Во-первых, система муниципального управления у наших европейских соседей и в Канаде состоялась давно. Во-вторых, при всей демократичности градостроительное законодательство — употребим этот привычный для нас термин — у них очень жесткое и регламентирует все. Там не может быть такого, что проекты дачного строительства не согласовываются. В соседней с нами Финляндии не дай Бог построить дом на метр в стороне от места, определенного генпланом, или поставить двухметровый глухой забор вместо невысокой изгороди из многолетнего кустарника, не говоря уже о том, чтобы поднять крышу гаража или дома на каких-то полметра. Это влечет за собой однозначный снос.

Поэтому чем раньше будут у нас разработаны и приняты муниципалитетами правила застройки и землепользования, тем скорее и у нас наступит порядок. При условии, конечно, что граждане станут законопослушными. Закон должен в равной степени дисциплинировать и власть, и застройщика, и владельцев недвижимости.

В этом местном законодательстве, кстати, нет ничего сложного или непонятного жителям. В нем, в частности, подробно должно быть прописано, какая здесь будет плотность населения, какая этажность, какие типы домов и что можно делать на этой территории, а что нельзя категорически. И эти правила принимаются муниципалитетом и становятся типа законодательного документа местного уровня именно на эту территорию.

Для определенной территории — квартала, скажем, — подсчитывается, сколько домов и каких там будет, сколько людей будут жить. От численности жителей рассчитывается, сколько будет детских садов, школ, социальных учреждений, пунктов милиции, аптек, бань, сберкасс и прочих учреждений. К этим цифрам подтягивается инфраструктура — потребление воды, величина сбросов, сколько потребуется электричества и газа...

Т.е., если в этом квартале была запланирована пятиэтажка, а кому-то захотелось вместо нее дом в семь этажей, то где-то в этом же квартале запланированная высотность должна быть снижена на два этажа. Должна, образно говоря, соблюдаться «средняя температура по больнице» — 36,6 градуса.

— И кто должен следить за этой средней температурой?

— Муниципалитет в целом. И, конечно, сами жители поселения, в интересах которых не поднимать и не опускать эту температуру.

— Вы полагаете, что муниципалитеты в состоянии разработать такие правила?

— Они могут заказать их компетентным проектным организациям...

— А могут и не заказать...

— Да, но на такие случаи есть закон прямого федерального действия, градостроительный кодекс, например, на который надо ориентироваться и который надо исполнять, особенно в части разработки генеральных планов поселений. Другое дело, что в нем прямо не прописаны меры, вроде применения упомянутого «катерпиллера». Но на такие случаи есть прокуратура, суд, экспертные заключения...

— Кстати, кто может дать такое заключение?

— У нас есть Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы правительства Ленинградской области, например. Существуют, правда, объекты, не подлежащие экспертизе — малоэтажные дома, например. Так что с нарушениями в таком строительстве нам, к сожалению, придется жить еще очень долго.

Игорь ПАВЛОВ,
фото автора

