

«Город N» №10 (1168), 22 МАРТА 2016

В начале марта депутаты Ростовской-на-Дону городской Думы внесли изменения в Правила землепользования и застройки города (ПЗЗ). Они расширяют права застройщиков в отношении высотности зданий. Теперь пора подумать и о правах жителей.

Из порядка применения ПЗЗ исключено как противоречащее ст. 40 Градостроительного кодекса (ГК) РФ ограничение увеличения предельного значения этажности и высоты объекта капитального строительства на 20%. Иными словами, раньше застройщик, желающий возвести на своем участке дом выше, чем это предполагает зона, в которой расположен его участок, мог получить на это разрешение на публичных слушаниях. Однако это превышение могло составлять не более 20%, теперь этого ограничения нет.

Как пояснили в городском Департаменте архитектуры, это было сделано по требованию прокуратуры, усмотревшей, что в ГК РФ нет такого ограничения.

С одной стороны, хорошо, что ликвидировано противоречие между местным и федеральным законодательством, а с другой — теперь застройщики практически не ограничены в своих желаниях. Фильтром необоснованных амбиций, согласно законодательству, должны быть публичные слушания, на которых в идеале общественность решает, готова ли она пожертвовать какими-то своими удобствами ради предлагаемого строителем важного объекта, не вписывающегося в существующую зону ПЗЗ. На практике заинтересованные представители городского сообщества могут присутствовать на слушаниях, но быть услышанными — вряд ли. Комиссия по публичным слушаниям даже может занести поступившие предложения в протокол, но не обязательно их учтет в своем заключении. Да и итоговое заключение, согласно Положению о публичных слушаниях (которое принято городскими депутатами), носит лишь рекомендательный характер для мэра города, принимающего окончательное решение. Градоначальник лишь обязан указать его причины, но на чем оно должно быть основано, положение не уточняет.

Тут городским депутатам, которые призваны представлять интересы жителей Ростова, впору бы задуматься об интересах своих избирателей и скорректировать положение о публичных слушаниях. Например, не дожидаясь указаний прокуратуры, следует привести положение в соответствие с ГК РФ, где сказано, что глава местной администрации принимает решение о предоставлении застройщику разрешения не просто так, а на основании рекомендаций комиссии по публичным слушаниям. Т. е. в положении следует четко прописать, что мнение мэра не может отличаться от мнения комиссии.

Во-вторых, в положении необходимо прописать порядок учета предложений, замечаний и поправок, поступивших от жителей муниципального образования (такой раздел, кстати, есть в Положении о публичных слушаниях в Петербурге). Желательно сделать его максимально четким и формализованным. Например, комиссия не имеет права давать положительное заключение, если треть владельцев смежных участков высказалась против проекта.

И наконец, в положении должны быть четкие пункты, отсылающие к нормативам градостроительного проектирования, принятым той же городской Думой. Если проект нарушает предельную плотность застройки, указанную в этих нормативах, то как можно давать ему добро?

Без этих корректировок положения, боюсь, все также не будет ответственных за растущие в городе пробки, ухудшающиеся условия проживания и просто удручающий архитектурный облик.

ТАТЬЯНА ДУДНИК