ФАСАДОМ К ЧЕЛОВЕКУ

МУНИЦИПАЛИТЕТЫ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ЗАВЕРШИЛИ ПРИВЕДЕНИЕ СВОЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ В СООТВЕТСТВИЕ С НОВЫМИ РЕГИОНАЛЬНЫМИ НОРМАТИВАМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, КОТОРЫЕ УСОВЕРШЕНСТВОВАЛИ ПРАВИЛА КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ. ДЕВЕЛОПЕРЫ В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ ОТКОРРЕКТИРОВАЛИ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ С УЧЕТОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ. ПО СЛОВАМ ЧИНОВНИКОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ДЕПАРТАМЕНТА АРХИТЕКТУРЫ, ОЩУТИМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ЭТИХ НОВОВВЕДЕНИЙ НА КУБАНИ МОЖНО БУДЕТ ОЦЕНИТЬ ЧЕРЕЗ ТРИ-ЧЕТЫРЕ ГОДА, ОДНАКО ПЕРВЫЕ ПРОЕКТЫ МОГУТ БЫТЬ РЕАЛИЗОВАНЫ УЖЕ В 2023 ГОДУ. МИХАИЛ ВОЛКОДАВ

ЗАПЛАНИРОВАЛИ ПО-НОВОМУ Муниципалитеты Кубани за 2022 год полностью привели свои нормативные акты в области градостроительства в соответствие с региональными нормами градостроительного проектирования (РНГП). Об этом «G» рассказал главный архитектор Краснодарского края Илья Поздняков. Что касается реализации нормативов застройщиками, то он отметил, что большая часть их проектов уже скорректирована под новые требования или сейчас находится в стадии корректировки. Изменение градостроительной политики, по словам господина Позднякова, назревало уже давно. «Мы сейчас можем видеть результаты массовой застройки, которая сильно опережала появление инфраструктурных объектов. Это и транспорт, и сети, и дефицит мест в детских садах и школах. Безусловно, время и опыт заставили нас принять, может быть, жесткие, но необходимые меры»,— отмечает главный архитектор.

Сегодня в Краснодарском крае, по данным кубанского департаментуры, продолжается работа по утверждению генпланов Сочи, Новороссийска, а также и Туапсинского района. Ранее новые генпланы были утверждены в Анапе, Геленджике и Горячем Ключе.

Так, в Сочи под комплексное развитие территорий (КРТ) в новом генплане выделили 32 гектара, сообщили в Муниципальном центре управления курорта. Градостроительные регламенты, регулирующие высоту объектов застройки, будут установлены правилами землепользования и застройки. «Генпланом предусмотрено сохранение существующей жилой застройки и выделение свободных территорий для объектов социального назначения, озелененных территорий. Также предполагается реконструкция улично-дорожной сети, запланированы новые транспортные связи»,— говорится в сообщении.

Кроме того, в генплане Сочи выделены территории для новой индивидуальной, малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки. Планируемые зоны многоэтажной жилой застройки установлены только для территорий, которые планируется застраивать в формате комплексного развития. Речь идет о территориях, где уже разработаны и утверждены проекты планировки, а также выданы разрешения на строительство.

Новый генплан Новороссийска обещали принять уже в марте 2023 года. Как ранее сообщил на пресс-конференции глава города Андрей Кравченко, уже определены основные точки, на которых остановится развитие границ муниципалитета, участки, которые попали в особо ценные сельхозугодия. Новый градостроительный документ города-героя, по словам его разработчиков, затронул принципы формирования комплексного развития территории и функционального зонирования. В настоящее время в Новороссийске действует мораторий на многоэтажное строительство.

В январе губернатор Кубани Вениамин Кондратьев поручил принять генплан Туапсе и Туапсинского района до конца 2023 года. «Во время моего прошлого визита сюда полгода назад градостроительная ситуация была удручающей. Тогда решили приостановить любое строительство и реализацию инвестпроектов, приняли кадровые решения»,— сообщил два месяца назад глава Кубани в Telegram.

Вениамин Кондратьев также отметил, что при составлении генплана нужно предусмотреть места под строительство новых школ, детсадов и санаторно-курортных объектов.

Глава Краснодара Евгений Наумов в интервью "Ъ-Кубань" рассказал, что в городе сейчас возводится рекордный объем социальных объектов. Так, в 2023 году планируется ввести в эксплуатацию 35 соцобъектов: 10 школ, 21 детский сад, три крупных спортивных комплекса и поликлинику на 300 мест. В стройке, по словам градоначальника, сейчас находится еще более 60 социальных объектов — это те школы, детсады и прочее, которым городские власти дали ход, когда массово остановили многоэтажное строительство в 2021 году. «Это был не мораторий, это был принципиальный момент, когда застройщикам не выдавалось разрешение на строительство без обеспечения комплексной застройки территории, без параллельного строительства с многоэтажными домами детских садов, школ и иных социальных объектов. В тот период решение натолкнулось на сопротивление со стороны нашего строительного комплекса, но спустя полгода строителям пришло понимание ситуации, и они начали проектировать на застраиваемой территории параллельно с многоквартирными домами социальные объекты»,— рассказал Евгений Наумов.

Илья Поздняков отмечает, что новые строительные жилые проекты сегодня возводятся по новым правилам, но значительная часть объектов еще достраивается по старым. «Поэтому еще четыре-пять лет мы будем видеть шлейф старых норм. Градостроительные процессы небыстрые, комплексы, построенные по новым нормам, появятся массово года через три-четыре. Хотя начало их реализации мы уже видим в этом году»,— отметил Илья Поздняков.

ЧЕЛОВЕЧНЫЕ НОРМАТИВЫ В конце 2020 года в Градостроительный кодекс РФ были внесены изменения, которые существенно переработали механизмы комплексного развития территорий КРТ и дали регионам значительные полномочия по регулированию соответствующих процедур. В конце 2021 года на Кубани были утверждены новые региональные нормативы градостроительного проектирования, которые увязали принципы комплексной застройки с задачами по организации комфортной городской среды.

Теперь, как следует из нормативов, потребность в детсадах и школах определяется как фактическое соотношение количества детей с количеством жителей. Снижена нормативная этажность планируемой застройки с 24 до 9 этажей, однако возможно строительство высотных доминант до 18 этажей с занятием ими до 35% территории. Такие решения, по словам разработчиков документа, стимулировали применение квартальной застройки, увеличили длину фронта первых этажей и позволили вмещать в жилые дома больше коммерческих помещений, обеспечивать жителей социальными услугами.

Кроме того, закреплены модули профилей улиц, предусматривающие достаточную ширину тротуаров. Плотность улично-дорожной сети увеличена в пять раз, а площадь квартала ограничена пятью гектарами. Эти нормы позволяют создать нормальную пешеходную среду, избавляющую горожан от необходимости долго обходить застроенные массивы. К этому показателю была привязана плотность велодорожной сети, чтобы велосипед и самокат можно было рассматривать как полноценное средство передвижения и снизить транспортную нагрузку на город.

«Новые нормативы, регулируя объемы строительства жилых помещений, не ограничивают застройщиков в строительстве мест общего пользования: колясочных, холлов, коридоров — и стимулируют возводить жилье более высокого класса комфорта в целом»,— говорится в документе.

ОТРАСЛЬ В ТЕМЕ Как рассказывает Илья Поздняков, несмотря на то, что изначально строительный комплекс воспринял новые тренды в шты-

ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НА КУБАНИ СТАЛО НЕВОЗМОЖНЫМ БЕЗ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НОВЫХ ДОМОВ СОЦИАЛЬНЫМИ ОБЪЕКТАМИ И ЭЛЕМЕНТАМИ БЛАГОУСТРОЙСТВА

ФОТО: ИВАН ВОДОЛЬЯКОВ