Кто «за» и «против» секретных объектов в центре Ташкента

В публикации «Секретный объект в центре Ташкента» (31.1.2018, nuz.uz , sreda.uz сообщалось: жители десяти домов, имеющие общий двор, вдруг обнаружили, что деревья в центре двора вырублены, а на месте спортивной площадки и зеленой зоны неизвестный застройщик копает котлован под неизвестный объект. Кто «за» и кто «против»? Здесь – продолжение истории.



У котлована

«Просим жителей не поддаваться на провокации и не нарушать рамки установленного законодательства», — призвал хоким Мирзо Улугбекского района Ташкента Ш.Кудбиев на странице хокимията а фэйсбуке, комментируя статью.
Тем не менее объект рассекретили уже наутро после публикации. На заборе стройплощадки появился яркий баннер, на котором изображен дворец. Назначение его на

баннере не указано. Хоким объяснил, что появится здесь торгово-бытовой комплекс. В здании застройщик выделит помещения для махали. В общем, жители массива «Буюк ипак Йулли» махалли «Окибат» просто не понимают своего счастья.



Еще через пару дней они собрались на общее собрание. К зданию махаллинского комитета, которое до начала новостройки вполне всех устраивало, не подойти. Котлован к нему впритык. Крыша снята. Здание из белого кирпича. Построено в девяностые. Недавно его капитально отремонтировали. «Зачем ломать?», — бурчали перед началом собрания у котлована жители. Здесь и провели собрание.



Долго не говорили. Вопрос один. «Дворцу – нет, котлован – засыпать, спортивную площадку восстановить, здание махали восстановить!». Заместителю хокима района по строительству слова не дали, как и застройщику. «Извините, здесь собрание жителей. Вас не приглашали». Жители единогласно проголосовали против застройки общего для десяти домов двора. И собрали подписи под решением общего собрания.
Конечно, люди возмущались, что «счастье» уж очень какое-то неожиданное и нежеланное. «Не только спортивную и детскую площадку уничтожили, но и деревья вырубили, — сокрушались люди. – Верните здоровую окружающую среду!»



Накануне собрания жителям по их требованию было вручено постановление хокима района № 280 от 30 июня 2017 года, в котором он определял порядок выдачи земельных участков под застройку физическим и юридическим лицам в рамках программы «Современная махалля». Приложен документ (также от 30 июня 2017г.) о передаче под застройку юридическим лицам и физическому лицу в разных махаллях Мирзо Улугбекского района пяти участков. В «Окибат» в центре общего двора на двенадцати сотках появится новый сосед — ООО «Big build group».

Что постановил хоким?

Юридические и физические лица теперь имеют право получать под застройку земельные участки в махаллях. Во дворах построят торгово-бытовые объекты с салонами красоты, мастерскими по ремонту обуви, бытовой техники, еще рядом мастерских мелкого и среднего бизнеса. В постановлении № 280 говорено: «не наносящие ущерб экологии, общественному порядку, безопасности и спокойствию граждан». В этих зданиях будут выделяться помещения для председателя, советника, отдыха ветеранов, библиотеки, оплаты коммунальных платежей.

В пункте 2 говорится об инвестиционных соглашениях между застройщиком и жителями махалли. Не прописано четко, но согласиться, очевидно, должны именно те, кто соседствует с застройкой. Раз соглашение, то должно быть «добро» жителей с подписями.
Уважаемые юридические и физические лица, получите «добро» жителей и поспешите в орган местной власти с предложениями…
Возможно, кто-то из читателей уже смеется и скептически цедит: «Не верю».
И впрямь не верится. В Постановлении Кабинета Министров от 7.10.2015г «По дальнейшему совершенствованию процедур предоставления земельных участков на основе конкурса для осуществления предпринимательской деятельности и порядка получения разрешений на строительство» указано, что перечень формируется хокимиятом Ташкента. Конкурс обязателен.
Когда читаешь второй документ от 30 июня 2017 года — о выделении земельных участков в Мирзо Улугбекском районе столицы, — так и подмывает воскликнуть: «И как им это удалось?!» Еще чернила не остыли на постановлении хокима, будущий застройщик «Big build group» согласия жителей еще не получил. Бумага на выделение земли уже в руках.
Кто подписал разрешительный документ на выделение земельных участков? Замхокима, председатель районного фонда «Махалля», районный архитектор и юрист хокимията.
После собрания жители долго не расходились, обсуждая проблему. Выбрав момент, подошли к заместителю хокима, наблюдавшему за происходящим у забора котлована. «У вас есть согласие жителей?» — «Нет».



Телевизионщикам, прибывшим на место застройки, и другим журналистам участники общего собрания давали интервью. Горячо говорили о том, что жителям десяти компактно расположенных домов этот объект не нужен. Рядом и библиотеки, и салоны красоты, торговые точки. Говорили, что они в ужасе от того, что дома останутся без солнца. Два этажа «дворца» — это четыре этажа жилого дома! После вырубки деревьев подтопит фундаменты, так как близко грунтовые воды, а под фундаментами (мягкие почвы) есть пустоты.



Забытое законодательство

В деле, о котором речь, забыто упомянутое выше Постановление Кабинета Министров. Что еще не учтено? Градостроительный кодекс Республики Узбекистан, Жилищный кодекс, Законы «Об охране здоровья граждан», «О товариществах частных собственников жилья», «Об органах самоуправления граждан», Постановление президента от 27.12.11 «О мерах по наведению должного порядка в проектировании строительных объектов социального и гражданского назначения». Не учтен Указ Президента РУз от 1.05.2017 г. «О мерах по коренному совершенствованию деятельности государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству». И это еще не полный список базовых законодательных актов.

Последовательно рассматривать их не станем. Читателям представим краткий экскурс. Начнем с Градостроительного кодекса. Статья 4 посвящена интересам общества, государства, юридических и физических лиц в области градостроительства. Очень здорово в ней все прописано, в том числе про улучшение экологической обстановки, открытость и прозрачность в деятельности градостроительства.

В статье 5 Кодекса говорится о праве граждан на благоприятную среду

жизнедеятельности и как оно обеспечивается. Предусмотрены государственный и общественный контроль за соблюдением законодательства о градостроительстве. Предусмотрены компенсация вреда, причиненного гражданам и повлекшего за собой ухудшение среды жизнедеятельности, привлечение к ответственности лиц, виновных в нарушении законодательства о градостроительстве. В статье 6 указаны основные требования градостроительной деятельности. Среди них: соблюдение требований охраны окружающей среды, экологической безопасности, а также санитарных правил и норм.



«Санитарные правила и нормы оптимальной и допустимой плотности застройки селитебных территорий городов Узбекистана» утверждены Главным санитарным врачом РУз в 2003г. Один пункт процитируем: «Сокращение удельных площадей функциональных зон придомовых территорий (дворовых пространств) неблагоприятно сказывается на ряде физиологических функций различных систем организма (сердечно — сосудистая, нервная система, механизмы терморегуляции)». И еще выдержка из этого СанПиНа, в котором приводятся удельные площади основных видов площадок на придомовых территориях: «следует учитывать и строго соблюдать удельные площади рекреационных придомовых площадок, зеленых насаждений, расстояния между жилыми и общественными зданиями».

«Санитарные правила и нормы проектирования, устройства содержания жилых домов в климатических условиях Узбекистана» утверждены в 2016 году. Цитата про солнечное освещение: «Жилые здания должны обеспечиваться инсоляцией согласно действующим санитарным нормам. Для географической зоны Узбекистана оптимальная эффективность инсоляции достигается при непрерывном солнечном облучении в течение 2,5 часов на период с 22 марта по 22 сентября в помещении и не менее 0,5-1 часа на придомовой территории».

С 2011 года действует Постановление Президента РУз о «О мерах по наведению должного порядка в проектировании строительных объектов социального и гражданского назначения». Категорически запрещается размещение, проектирование и строительство отдельно стоящих объектов производства, торговли, общественного питания, сервисного обслуживания и рыночной инфраструктуры, не предусмотренных утвержденными генеральными планами, на территории завершенных строительством массивов, жилых многоэтажных микрорайонов (кварталов) в городах, поселках и районных центрах. Также сказано: «Определить, что лица, допустившие нарушение установленного порядка проектирования и строительства объектов, привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством, вплоть до уголовной».

В 2017 году принимается Указ Президента «О мерах по коренному совершенствованию деятельности государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству». И в нем требование: «Категорически запретить, независимо от источников финансирования: размещение и строительство объектов в городах и районных центрах без наличия утвержденных в установленном порядке генеральных планов и проектов детальной планировки».



Что не так?

Хоким района ссылается на приказ хокима Ташкента за номером 701 от 2 июня 2017 года. С ним можно ознакомиться на странице в фэйсбуке «toshkent shahar mirzo ulug'bek tumani hokimligi». Список участков под застройку за подписью Ш.Кудбиева (с указанием махаллей, дворов и размеров) размещен 15 июня. Участков — тридцать один. Раздача их началась, как мы знаем, 30 июня 2017 года.

Что здесь не так? Несколькими абзацами выше мы цитировали законодательство. Ему ни приказ хокима Ташкента за № 701, ни приказ хокима Мирзо Улугбекского района за № 280 не соответствуют. Было еще решение хокима Ташкента № 333 от 31.3.2017г. «О внедрении типовых проектов Центров «Современная махалля» на территориях районов города Ташкент». И оно тоже не совсем…

Исполнители очень стремятся выполнить Постановление Кабинета Министров 2016 г. «О мерах по комплексному развитию Мирзо Улугбекского района города Ташкента на 2017 – 2019 годы». В приложении к нему приводится адресный список. Реконструкции подлежат семнадцать, капремонт намечен в тринадцати. Указано, где построить новые махаллинские гузары. Их шесть. Махалля «Окибат» упоминается в этой программе один

раз в связи с текущим ремонтом внутриквартальных дорог.



«Нас не слышат»

Приведем несколько комментариев из огромного количества откликов в Интернете на публикацию «Секретный объект в центре Ташкента».
— Такая же проблема возникла сейчас и у нас, жителей 26 квартала Чиланзара. Частный предприниматель собирается строить трехэтажный магазин прямо под окнами двух жилых пятиэтажек. Хоким Учтепинского района ему помогает в этом. На коллективное письмо с 75 подписями все организации активно отписываются. Въезд во двор будет блокирован для спецмашин в случае пожара. Воздуха во дворе уже точно не будет, деревья все спилят. Их на огороженном уже участке штук 6-7. Рыть котлован застройщик собирается в четырех метрах от дома.
— Мы с августа боремся, и в портал писали, и в прокуратуру, и в хокимият. Строители уже залили бетон и поднимают стены. Ташкент, Чиланзар, 5 квартал.
— У нас та же проблема на ул.Нукус, 2. Написали уже везде. Ждём.
— У нас на Ц-7 такое же безобразие. Нарушены все градостроительные нормы.

— У нас на Юнусабаде та же проблема. Захотели строиться… Архитектор Юнусабадского района всячески их поддерживает. Застройщик пытается подкупить всех и вся! И оттяпать территорию в 0,62 га. Хотя это придомовая территория! И там множество коммуникаций, питающих семь домов!
— Поражает жадность и беззастенчивость неизвестных дельцов и покрывающих их чиновников, прикрывающихся Указом Президента о благоустройстве махаллинских комитетов. На всё им наплевать: на пожилых, которые высаживали здесь зелень и отдыхали на скамейках, на детей, на экологию… на всё, лишь бы набить карман деньгами.



— Хокимиат Яшнаабадского района выделил 0,14 гектара под строительство для нужд махали. На самом деле будет комплекс с магазинами и офисами, из которых только две комнаты выделят для махали. Ради этого строительства хотят снести детскую площадку.
— Никто нам не ответил по поводу строительства бизнес-центра (улица Чустий), ради которого снесли целый и функционировавший детский сад. Какова необходимость строить бизнес-центр посреди жилого густонаселенного массива? Чем бизнес-центр полезнее и необходимее детсада?
— Улица Навои, 21. Во дворе, окруженном жилыми домами, вопреки протестам жителей

воздвигнута частная венерологическая клиника.
— Мы тоже из махалли «Окибат», ориентир — девятиэтажка с магазином «Электроника». Здесь застройщик готовится построить трехэтажный гараж.



— Читайте ШНК 2.07.01-03* «Градостроительство. Планирование развития и застройки территорий городских и сельских населенных пунктов». Там сказано: «Не допускается размещение в существующих микрорайонах объектов любого назначения между многоквартирными жилыми зданиями, за исключением специальных зданий и сооружений (спортплощадки, игровые площадки для детей, площадки для сушки белья, временные стоянки для автомобилей)».
— Заметьте, что после окончания строительства торгово-бытовых объектов в махаллях право собственности перейдет предпринимателям-застройщикам.
— Хочу сообщить о «секретной стройке» у нас на Чиланзаре, территория прямо за забором школы 173. Поначалу жители обрадовались информации из махалинского комитета, что на месте снесенных гаражей построят детский музыкальный центр. Когда застройщик разрыл котлован, жители выяснили, что возводят Центр Караоке. Несогласным из домов 19, 20, 21,16, 12 *махаллинский комитет объяснил, что земля продана.*

— В фэйсбуке в группе «Интернет-базар» выложены расценки за земельные участки в Ташкенте. 700 тыс долларов за 1 гектар в Яккасарайском районе. Заплатил — и лети!
— В махалле им. Шарафа Рашидова на Ц-7 с прошлого года такая ситуация, как на Ц-1. После многочисленных обращений во все инстанции наш хоким отменил свое первое решение о выделении земли под строительство «гузара». Так застройщик теперь с нами судится. Никакого покоя. Все нервы истрепал.



==========

Подведем черту. Началось с одной тревожной ситуации, а оказывается, их множество.

НАТАЛИЯ ШУЛЕПИНА
Источник — *Новости Узбекистана*

Добро пожаловать на канал SREDA.UZ в Telegram

08.02.2018