

Окончание. Начало на стр.2

инфраструктуры, построены среди живописной природы, близ рек. Да еще и обладают приличными земельными наделами. Сегодня все это - желанная добыча для строительных компаний, девелоперов и дельцов с недвижимостью. Им выгоднее добиться закрытия того или иного научного центра, после чего оный подвергается сносу, а его территория превращается в поселок богатых вилл, в развлекательные центры, гольф-или яхт-клуб для нуворишей. Иногда странные вещи творятся как раз таки под знаменем инновационного развития. Скажем, в ядерно-лазерном Троицке под эгидой Министерства связи создается обширный (20 гектаров!) парк для развития информационных технологий. Господи, да это то же самое, что производство лекарств налаживать среди оружейников Климовска! Зато земля отчуждается, начинается строительство офисной недвижимости... Максим Калашников».

И отдельная тема - строительство Университета-Высшей школы экономики совместно с жилым микрорайоном на поле Ботаково. Стоит вспомнить, что с первых дней нахождения у власти, В.В.Сиднев выдвинул этот проект как панацею, отводящую от города опасность тотальной коммерческой застройки. Причем, для создания успешного имиджа, проект односторонне представлялся наиболее выигрышной своей частью, а именно, как строительство Университета и только, о сомнительной же по сути схеме финансирования этого проекта за счет строительства на поле жилого района, равного по населению с существующим Троицком, умалчивалось.

Неоднозначно выглядит и главный посыл к реализации этого проекта - утверждение В.В. Сиднева о том, что поле находится в «федеральной собственности» и город не может распоряжаться им по своему усмотрению. Тем не менее, этот земельный участок, несмотря на заверения мэра, до сих пор не в «федеральной собственности». Есть такой термин – «неразграниченная государственная собственность на землю» – поле Ботаково порядка 7 лет находится в этом статусе, при этом в большой степени от нашей власти зависит, чьим ему стать при «разграничении» собственности - вариант оформления этого участка в «муниципальную собственность» был очень вероятен при направленных на такую цель действиях троичкой администрации. Но этого не произошло - видимо, эту землю очень нужно было «отдать» ВШЭ.

Именно проект ГУ-ВШЭ и обеспечил убедительные цифры прироста населения, заявленные в Генплане, и эти цифры станут куда более весомыми (плюс 20 тыс.чел.), если учесть ряд рассуждений.

Мы помним, что представленным горожанам в мае 2005г. проектом ГУ- ВШЭ предлагалось строительство инфраструктуры Университета с общежитием для студентов (30000 кв.м), таунхаусами и жилыми домами для преподавателей (20500 кв.м), жилого микрорайона общей площадью 712900 кв.м, что неизбежно приведет к появлению здесь порядка 30 тысяч нового населения.

Цифры по приросту населения по этому же проекту, которые представлены в пояснительной записке к Генплану, способны убавлять любое возбужденное воображение - всего-то 10 тысяч чел. Откуда же такое расхождение - 30 тыс. и 10 тыс.человек?

Надо понимать, что специалисты НИИПИ - профессионалы и не могут вписывать в Генпланы нереальные цифры, основываясь на аппетитах местных администраций.

По существующему градостроительному законодательству и по, так сказать, «отраслевым» нормативам, ни один архитектор в официальном документе, который должен пройти разные уровни согласования, не сможет обосновать привязку в данных условиях строительства этих 750 тыс.кв.метров. По ресурсам Троицка здесь допустимо строительство жилья не более, чем на 7 тыс. населения (10 тыс. максимум). Вариант, допускающий больший прирост населения, требует других параметров для его обоснования по наличию инфраструктуры, ресурсов по воде, эл.энергии, теплу и стокам, транспортной сети, по балансу между ростом населения и количеством рабочих мест и т.д.

Нормативы по всем параметрам не позволяют самостоятельности, обнаружив ненормативную цифру, например, по допустимой плотности населения на гектар, любой гражданин может подать в суд о несостоятельности такого проекта Генплана.

Объективных предпосылок к тому, что при реализации застройки, количество жилых метров, от продажи которых зависит финансирование проекта, будет уменьшено – нет. На строительство кампусов, конгресс-холлов, таун-хаусов для преподавателей и прочей насыщенной инфраструктуры Университета элементарно не хватит средств. Рассуждая о проекте с вариантом более 700 тыс.кв.метров на продажу, В.В.Сиднев сетовал на финансовую сложность: «Пока же реализация проекта упирается в то, что элементарно не замыкается экономика проекта. Баланс проекта составляет сейчас минус 40 млн. долларов»

Недавно по троичкому телевидению мэр представил эту цифру так: «Это будет относительно большой микрорайон на 15-17 тыс. населения». Напомню, что на Публичных слушаниях по проекту ГУ-ВШЭ городские архитекторы расчет ожидаемого населения приводили исходя из гипотезы, что вновь прибывшие будут покупать жилье с размахом по 40 кв.метров на чел. Такие цифры неплохи на бумаге, однако в реальности скорее следует ожидать, что граждане, прибывшие с небольшими деньгами издалека, в своих запросах будут скромнее, и вряд ли все готовы покупать по полторы сотни метров на семью, да и один из самых «дешевых» на рынке жилья тип домов, так называемых «социальных» серий И-155, к этому не располагает. Если расчет обосновать исходя из 20 м на чел., то

реальная цифра новых жителей, с большой вероятностью окажется вдвое большей - всё те же 30 тыс.чел.

То, что проект ВШЭ и представление его в Генплане - две разные вещи, хорошо заметно на эскизном рисунке застройки, где не считаясь с нормативами, возвышаются порядка четырех десятков 25-ти этажных домов куда большего формата, чем подорвавший основы гармоничного пространства нашего маленького города «Титаник» (впрочем, сейчас подрастает переплывший его образец у 4-й школы - тенденция очевидна...). Возможно, кого-то, ознакомившегося с картой Генплана, порадуют обширные участки зеленого цвета под названием «школа» и «детский сад». Опять же, их присутствие здесь заложено градостроительными нормами, текст же пояснительной записки уже дает отступную на сокращение этих площадей в перспективе: **«На последующих стадиях проектирования возможно несколько сократить участки детских учреждений за счет объединения двух школ на территории с единым спортивным ядром, устройством детских садов в первых этажах жилых зданий и выделением участков для прогулок...».**

На заседании Совета 25 мая 2007г. депутаты спросили В.В. Сиднева - так СКОЛЬКО будет жилья? и ответа до сих пор не получили. Мэр продолжает отсылать к ВШЭ и утверждать, что ни Глава города, ни депутаты здесь не решают.

То есть... Генплан идет своей дорогой, а ВШЭ с инвестором (экономика проекта) решат за него.

Председатель городского Совета прошлого созыва Н.П.Кучер так объяснял несогласие депутатов с проектом ГУ-ВШЭ:

«... Совет не выступал против Университета, Совет требовал информации по экономике проекта: какие условия для города? Если условия невыгодные - этот проект городу не нужен. Город найдет как распорядиться последним значительным земельным участком в черте города.»

Посмотрим, кто и что вкладывает в проект:

ВШЭ – бренд.

Инвестор – деньги (на время).

Город - землю, инфраструктуру и др. (навсегда).

Кто и что получает:

ВШЭ - университетский комплекс.

Инвестор – прибыль от продажи квартир (будет продано жилье почти в объеме Троицка).

Город - ???

Вот эта простая истина и скрывается от жителей города за туманными рассуждениями об Университете. По моим оценкам масштаб суммы упущенной выгоды для города (в случае полного отсутствия доли) не менее \$ 60 млн. При годовом бюджете города \$ 2 млн.(цифры 2003 г.- И.У.) Вот за что идет борьба!

Именно поэтому негоден действующий Совет, который объявил зону Ботаковских полей - резервной территорией для муниципальных нужд. Этой землей надо распорядиться с умом, нет бесспорного проекта - можно подождать, никакой спешки нет!»

На Градсовете по Генплану 09.05 2006, у Главы города интересовались: почему мы строим только жилые метры, ведь можно отвести часть поля для строительства офисных площадей, что дало бы возможность расширения, к примеру, малого предпринимательства в городе и получения рабочих мест, и, что немаловажно, стабильное наполнение местного бюджета подходящим налогом с работающих в городе и налогом с аренды помещений. Казалось бы... почему - нет? Однако, по словам В.Сиднева, из соображений рентабельности и потребительского спроса такой вариант для инвестора непримемлем - всё же офисные площади не так бойко продаются как жильё...

Из этого вытекает судьбоносный вывод: каким был бы Генплан Троицка, сложись ситуация на рынке в пользу офисов? Вот, значит, как пишется история городов... как решается благополучие нашего существования...

А вот и эпилог по нашей грустной теме.

Махрова А.Г., социолог, МГУ им.М.В.Ломоносова о роли рынка жилья в трансформации системы расселения Московского региона:

«...Так, в северо-западной части г.Троицка предполагается строительство нового жилого микрорайона на 700 тыс. кв. м, что может привести почти к удвоению современной численности населения города. Для малых и средних городов это означает сильное усиление их роли как «спален» Москвы и рост трудовых маятниковых миграций в столицу, разрушение сложившегося уклада и стиля жизни. ... Новое жилищное строительство в Троицке вместе с планами освоения крупной площадки в районе поселка Коммунарка (Ленинский район) может привести к кардинальному изменению характера расселения по Калужскому направлению, которое может превратиться в «суперспальню» с огромными потоками трудовых маятниковых мигрантов и транспортными проблемами...»

Рубеж 2020 г. для города не срок.

Что будет с Троицком после этой даты, если проект Генплана претворится в жизнь - где будут строить жилье? откуда возьмётся инженерное обеспечение (ресурсы) под будущее строительство? где горожане будут работать? как будут добираться до Москвы и обратно к месту работы или учебы?..

Быть может... прав был «ранний» Сиднев говоря, что «строить бессмысленно»?

Ирина Урюпина

НАШ ГОРОД ТРОИЦКА

3 МАРТА

(В СУББОТУ)

НАЗНАЧЕНЫ

ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

ПРОЕКТА ГЕНПЛАН ТРОИЦКА!



3 марта в доме ученых на 41 км в 11.00 состоятся публичные слушания проекта Генерального плана городского округа Троицк.

Полноправными участниками слушаний будут считаться те, кто зарегистрируется по предъявлении паспорта и получит карточку для голосования по поставленным на голосование вопросам.

Готовьте свои предложения в комиссию по проведению слушаний и в Совет депутатов!

Проведенная работа над проектом Генпланом Троицка, в основном, имеет лишь одно улучшение по сравнению с его летним вариантом – оставлены с прежним статусом частный жилой сектор города и садовые товарищества Ветеран 1 и Ветеран 2. В первом варианте Генплана они частично или полностью планировались под снос и застройку мало- и среднеэтажным жильем. Жители частного сектора защитили себя сами. Садовые товарищества сохранены не без участия властей поселка 36 км и Ленинского района, то есть при поддержке со стороны, была помощь и от областной Администрации.

В то же время 35% избирателей города Троицка, проголосовавших на референдуме за сохранение леса, не имеют такой власти, которая бы защитила их интересы. Проектируется застройка второй очереди микрорайона «Д», какой то центр города в лесу, транзитные дороги через лес, которые не только сами по

« Коктейль Молотова »

себе способные уничтожить лес, но и стать основой для будущей сплошной коммерческой застройки леса. Под видом парков почти половина леса может быть изъята из Гослесфонда и лишена особого статуса защитных лесов.

Генплан является разрушительным для города Троицка, не соответствует его сущности. В ответ на получение Троицком статуса наукограда проектируется коммерческая застройка территории ФИАна. Смысл и цель Генплана Троицка - узаконить на будущее полную и быструю жилищную коммерческую застройку всей территории города, включая и его уникальные природные ландшафты.

Во имя прагматических интересов лиц, затеявших эту бизнес-программу извлечения прибыли из городских ресурсов, создается такой «коктейль Молотова», который способен погубить город Троицк.

В.П. Ефросинин

БОЛЕВЫЕ ТОЧКИ ГЕНПЛАН

1. Самая больная точка - это передача Ботаковского поля в пользование ВШЭ. Сколько раз жителям говорилось, что «земля не наша». А она могла и должна была стать «нашей», муниципальной.

В Земельном Кодексе РФ (2001г) говорится, что для обеспечения развития муниципальных образований (а именно для этой цели Ботаковское поле было включено в черту города) в их собственность могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности. Передача поля для масштабного коммерческого многоэтажного строительства - «самое плохое решение» (терминология Главы города) для города. ВШЭ не должна строиться такой ценой.

2. Из «самого плохого решения» неизбежно следуют не менее «плохие решения».

Строительный бизнес «снимет» с этого поля не 300 000 кв м с 28 га, как нарисовали в проекте Генплана, а все 700 000 кв м с 65 га, как предполагалось раньше, то есть второй Троицк.

Не надо обольщаться такому хорошему (сокращение объема строительства на Ботаковском поле), но бумажному решению разработчиков проекта Генплана. Для полноценной связи такого крупного района с существующим городом предлагается магистральная городская улица через лес. Эта магистраль окажет на зеленую зону негативное действие, снизит его защитные функции и функции как зоны отдыха. Законом РФ «Об охране окружающей среды» такая хозяйственная деятельность в зеленых зонах запрещается. К сожалению, тоже только на бумаге.

С учетом выхода этой магистрали на Киевское шоссе некоторые улицы города станут транзитными, движение на них вырастет.

3. Предлагается густая многоэтажная застройка вокруг фабричного парка, памятника культуры. Всего вплотную к нему намечается, вместе с уже построенными, разместить четырнадцать 17-этажных домов, около 4000 квартир, так что парк проживет недолго. Плотность населения (чел/га) микрорайона «Е» превысит норму.

Половина домов строится в водоохранной двухсотметровой зоне Десны, без права парковки автомобилей, что, конечно, будет нарушаться.

Нарушение водоохранного законодательства при строительстве дома Е-21 – отдельная большая тема. Администрация и Совет депутатов пренебрегают предложениями общественности: не отдавать замечательный ландшафт инвесторам для застройки, а организовать здесь парк со спуском к воде. В качестве альтернативы, как можно догадаться, Администрация навязывает нам малодоступную территориально зону отдыха в Заречье

Нынешняя Администрация использовала для исходно-разрешительной документации на жилой комплекс Е-21 и микрорайон «Е» фальсифицированный прошлой Администрацией протокол общественного обсуждения от 14.08.2002г.

(Продолжение следует).

Н. Сидоркина.

Ботаковское поле-один из самых лакомых кусков земли в ближайшем Подмосковье. Прекрасное местоположение:

- относительная близость сразу двух трасс федерального значения (Калужское и Киевское шоссе);
- развитая инфраструктура города Троицка, к которому оно примыкает и относится;
- огромная территория самого поля (так что количеством построенного жилья оправдываются любые дополнительные траты инвестора);
- прекрасные природные ландшафты, окружающие местность.

Так что желающих использовать Ботаковское поле найдется множество.

Главная дилемма, которая встает перед любым градоначальником, который имеет такую территорию в черте города: передать поле под нажимом влиятельных бизнес-групп для выгоды кому-то другому или самостоятельно использовать его для выгоды города.

Бывший Глава администрации оправдывал продажу Ботаковского поля отсутствием в городе средств на его оформление в виде муниципальной собственности. В основном, необходимо было оплатить убытки от потери сельхозугодий. Как показывают документы представленные главой города В.Сидневым в Совет депутатов (договор Администрации Троицка с «Панстройем», протоколы областной межведомственной комиссии того времени и т.д.) эта цена составляла тогда 17 млн. рублей. Действительно, в период с 2000-по 2003г город верстал свой бюджет с большим дефицитом. Действительно ли у города в 2001 г. не могло быть таких денег, или это был повод передать поле для коммерческой застройки?

В договоре администрации с «Панстройем» битым текстом прописано, что «Панстрой» оплачивает за город все необходимые траты для перевода Ботаковского поля в муниципальную собственность и только после этого получает «эксклюзивное право» на освоение этого участка.

Что означает это «эксклюзивное право» в договоре четко описано. Оно заключается в обязательном поведении сторон в трех описанных там вариантах возможного развития событий:

1-й вариант: земля в муниципальной собственности, город сам решает ее судьбу.

В этом случае Ботаковское поле совместно используется городом и «Панстройем» в форме заключения инвестиционного договора, в котором четко прописывается так называемая «доля города», то есть та цена, за которую фактически и будет продано Ботаковское поле.

2-й вариант: земля в муниципальной собственности, и город выставляет ее на аукцион.

В этом случае «Панстрой» рассматривается как обязательный участник аукциона и. если он выигрывает аук-

ЦЕНА



БАТАКОВСКОГО ПОЛЯ

цион, то оплачивает аукционную цену Ботаковского поля и подписывает инвестиционный договор с той же самой «долей города», а если проиграет, то сторонами применяется вариант 3.

3-й вариант: Аукцион по продаже Ботаковского поля выигрывает не «Панстрой». Победитель аукциона возвращает «Панстрой» затраченные им деньги, выплачивает городу аукционную цену и подписывает договор с обязательной «долей города».

Бывшей Глава администрации за счет этой «доли» планировал ликвидировать существующую городскую очередь на жилье.

Конечно, это дело прошлое, а история, даже в масштабах города, не знает сослагательных наклонений. Что мы знаем точно, так то, что при старой Администрации все квартиры из доли города в домах «Столицадизайн» рассосались, иногда без подтверждения документами, а нынешняя Администрация не стала их разыскивать и судиться.

А каково же использовать поле самим?

Получается реальный резерв нормального развития нашего города на десятки лет!! И 17 млн. рублей теперь не вопрос. Это ли цена 100 га городской земли?

Но Виктор Сиднев решил всемерно содействовать передаче Ботаковского поля Высшей школе экономики (ВШЭ). Причем по его же словам ВШЭ заплатила за потерю сельхозугодий уже не 17млн. рублей. а 11 млн. рублей.

Нельзя не отметить, что, несмотря на значительный рост стоимости подмосковной земли, Ботаковское поле не

ввело своих новых хозяев в сколько-нибудь значительные траты.

Что же говорил в разное время В.Сиднев в оправдание передачи Ботаковского поля ВШЭ.

1.ВШЭ уже оплатила 11 миллионов рублей сельхозубытков и дело не повернешь обратно. Неправда! Ведь вернула же ВШЭ (или кто-то там) 17 миллионов «Панстройю.»

2. Нет у города лишних 11 млн. рублей. - Займите, 100 га этого стоят.

3.Ботаковское поле - это федеральная земля, и город на нее никак претендовать не может.

Неправда!! Нынешнее законодательство четко позволяет взять эту землю в городскую собственность по многим основаниям, в том числе и как землю входящую в границы города и не разграниченную на 01.01.2006г.

Больше того, отдать землю ВШЭ оказалось настолько непросто, что в настоящее время она владеет ей по какому-то «кривому» договору аренды с Тимирязевской академией (который, понятно, никому не показывают). Но как федеральное бюджетное учреждение может сдавать в аренду другому федеральному бюджетному учреждению федеральную же (по их словам) землю? Нонсенс! То есть сама федерация арендует у себя землю (?), сама себе ее оплачивает(?), сама (без четких оснований) отчисляет часть арендной платы в областную и Троицкий бюджеты (?), сама налогооблагает, причем то, что налогообложению не подлежит (? и т.д.

И все ради чего? Ради интересов нескольких лиц?

Ради того, чтобы в городе была ВШЭ ценой потери городом громадной резервной территории? Вот мы и дошли до цены Ботаковского поля для города на сегодня.

Вспомним цену бывшего Главы города: оплата за город перевода всей земли поля в муниципальную собственность: 17 млн. рублей + аукционная цена поля (рыночная цена поля выработанная на аукционе и внесенная в городской бюджет – очень дорого) + «доля города», которая могла бы рассосать очередь на жилье.

А теперь цена В.Сиднева:

Уступка Ботаковского поля ВШЭ без аукциона и курса. без каких-либо денег за продажу в городской бюджет, без «доли города» в жилищном строительстве. Как говорит В.Сиднев, только за возможность иметь на территории города эту самую Высшую школу экономики.

И это еще не все. ВШЭ за счет городского бюджета (можно в этом не сомневаться) получит воду, тепло, транзитную (через город) дорогу для удобства организации стройки, а также социальную инфраструктуру.

Не проект, а просто какое-то **кидалово!**

Л. Катасонова

Так ли хорош Генплан, как его рисуют?

В последнее время всё победнее звучат репортажи местных телевидения и СМИ, сообщающих о продвижении Генплана к финишной прямой, и вероятно, призванных создавать горожанам настроение радостного ожидания лучшей жизни.

Посмотрим, есть ли у граждан повод для торжества.

Проект Генплана, разработанный в 2000 году (неутвержденный) исходил из вдвое большей территории Троицка, включавшей полторы тысячи га резервных территорий за чертой города (ныне утерянных). Но и тогда, находившиеся в границах города поля Ботаковское, Михайловское, ВИЛАР, для застройки не планировались и оставались в резерве для будущих поколений.

Чем же руководствовались разработчики проекта Генплана, предлагаемого сейчас, какие обстоятельства привели их к решению оформить под застройку абсолютно все земли города, не упустив ни пяди.

По данным статистики, приведенным в пояснительной записке к Генплану, в Троицке отрицательный естественный прирост населения (рождается меньше, чем умирает), и в рассматриваемый период эта тенденция не изменится.

В тексте записки есть замечательная фраза: «Генеральный план разрабатывался на период до 2020г. с выделением первой очереди - 2010 г. Перспективная численность постоянного населения города составляет 55-60 тыс. человек за счет сложившихся и прогнозируемых тенденций в области рождаемости, смертности и миграционных потоков».

То есть, открытым текстом сообщается, что обеспечивать обещанные 30 тысяч нового населения будут именно «миграционные потоки».

Как вспоминают очевидцы, предвыборный период баллотировавшегося в мэры депутата гордумы Сиднева В.В., пришедшийся на момент социально-напряженной обстановки в Троицке, вызванной варварской застройкой начала 2000-х, был характерен за-

явлениями – «Нет коммерческому строительству!» Правда, сейчас Виктор Владимирович поправляет, что его словами были: «Нет коммерческому строительству без Генплана». Ну что ж, значит, наш мэр – человек последовательный. Генплан есть, и его прямое назначение – стать отмашкой для начала масштабного коммерческого строительства.

Это ли нужно городу Наукограду? – на сегодня внятного ответа нет.

Когда-то Виктор Сиднев так говорил о своей позиции (январь, 2004)

Зачем и для кого нужно строить в Троицке жилье?

«Я бы начал с того, что сегодня не стоит вопрос о новом строительстве. Хотим мы этого или не хотим, но сегодня уже выданы площадки и заложено жилье на 15 тысяч человек.

...Мы безусловно что-то остановим. Есть вопиющие вещи:... строительство на ул. Парковой (это последнее место, где город еще может выйти к реке). И главный вопрос сейчас - это последствия вынужденного строительства. Их еще не видно, они только завтра проявятся. То есть мы не решаем «строить - не строить новое жилье», а решаем «что делать после текущей достройки».

Второе. Действительно, если 85% жилья достается приезжим, строить бессмысленно. Мало того, что они увеличивают нагрузку на инфраструктуру. Приезжие работают, как правило, в Москве, платят налоги там, то есть не дают денег на свое содержание. И вторая наша задача сейчас – создание рабочих мест и увеличение налогооблагаемой базы. Это строительство технопарка и университета.»

Вывод сделан важный – «строить бессмысленно», казалось бы, вопрос решен, на этом точка.

Но... прожитые нами следующие три года подтвердили: «жизнь вносит коррективы», порой фатальные. Строить будут... много, и, к сожалению, так и без объяснений - для кого?

Продолжение. на стр.3

Продолжение. Начало. на стр.2

Проект Генплана вообще, как документ, определяющий развитие города на предстоящие 10-12 лет, обязан базироваться на анализе текущих и прогнозируемых социально-демографических тенденций, и соответственно, на расчете потребностей собственного населения в жилье (с учетом продажи вторичного жилья, доли тройчан в строящемся, среднего количества покупаемых кв.метров на чел., числа перепродаж новых квартир и т.п.), по сути это он должен дать однозначный ответ на такие вопросы как:

- зачем строить
- для кого строить... но ни единой строчки подробной проработки таких вопросов в нём нет.

Опять сошлюсь на непринятый Генплан, который закладывал рост численности населения на период 2000 - 2010 гг. с 32,8 тыс. человек до 34,0 тыс. человек - за 10 лет прирост планировался не более полутора тысяч человек - в таких цифрах отражены местные тенденции.

Новый Генплан выполнен на основе одного принципа - освоить все возможные территории и заложить объемы жилья, сколько уместится, подгоняя по нормативам объекты инфраструктуры - это приведет к тому, что Троицк в ближайшие годы превратится в гигантскую стройку для обеспечения жильем всех желающих поселиться в Московском регионе.

В пояснительной записке к Генплану приводится такая цифра - жилищное строительство разместится на 99 га...из них только 6,5 га отведены для непосредственно жителей Троицка в форме ЖСК и порядка гектара для 2-х муниципальных домов.

Процент жителей Троицка, покупающих квартиры в коммерческих домах, по данным отдела учёта и распределения жилья невелик, и в среднем составляет от 0,6% (одна квартира в доме В-64, в том самом, из-за которого был погублен пруд) до 5-7%. Лишь в нескольких домах этот процент выше за счет скупки квартир с целью вложения средств...иначе говоря, со спекулятивными целями.

Аналитики так характеризуют структуру покупательского спроса на недвижимость в МО: «Риэлтерские агентства на эту тему выдают лишь «среднюю температуру по больнице»: примерно 50% - москвичи, 50% - иногородние жители (чем дальше от МКАД, тем доля первых уменьшается).

Жители Подмосковья из игры фактически исключены.

Так может, вся затея «стоит выделки» для того, чтобы троички очередники получали долгожданные квартиры из «доли города» в коммерческих домах? Необъяснимо, но факт - из вала жилых метров, построенных на городской земле, в очередь перепадают крохи. При том, что «доля» итак ниже нижнего предела - 8% (в ряде домов её вообще не оказалось), городские очередники и этого не получают - в 2004г. им были распределены только 3 квартиры, 6 квартир были отданы вне очереди (мировому судье, к примеру), а также несколько служебных; в 2005 и 2006 гг. ни одна квартира в городскую очередь не поступала. Дальнейшая ситуация с выделением жилья не будет лучше - пусть не обнадеживает ожидающих квартиры тройчан 20%-ная доля города в одном из строящихся домов по ул.Текстильщиков. С некоторых пор администрация избрала способ получения городом своей «доли» не квартирами, а в виде зачисления её в денежном выражении на счет инвестиционного фонда, средства от которого идут на проектирование различных объектов строительства (например, из этого фонда только на проектирование и многочисленные согласования реконструкции котельной направлены 40 млн.рублей, а на проектирование Школы искусств, что на Октябрьском проспекте около 50 млн.рублей - это при том, что строительству этих объектов финансирует область).

Встаёт вопрос - принимают ли участие в работе над Генпланом сами жители Троицка?

Все три последних года, пока идет разработка Генплана, администрация декларирует открытость и готовность рассматривать все мнения и предложения населения.

В действительности за истекший период горожанам пришлось доискиваться понимания, используя разнообразные пути - от референдума по лесу в 2004г. до многочисленных писем и обращений в Совет депутатов о защите рощи от застройки на Центральной улице, 450 граждан подписали письмо против строительства дороги по краю оврага в мкр-не «В», затрагивающей лес; 1000 горожан поддержали требование о защите леса, направленное директору НИИПИ градостроительства Моск.обл, разрабатывающего проект Генплана.

И что же? Как были учтены столь массово заявленные пожелания?

Глядя на карту нового варианта проекта Генплана (декабрь 2006г.), доработанного с «учетом мнения населения», можно обнаружить, что ни одно из вышеуказанных заявлений на разработчиков проекта должного впечатления не произвело - все спорные объекты оставлены на месте, а что касается сохранности леса - под городские объекты теперь предложен вывод существенно большей территории лесов Гослесфонда. Также не учтено мнение депутатов - 06.07.2006г. нынешний Совет, голосуя по предложениям в Генплан, решил на территории сосновой рощи у забора ТРИНИТИ строить образовательный объект, а не поселок таунхаусов, который вопреки этому голосованию по просьбе администрации так и оставлен в Генплане.

Ситуация с лесом требует отдельного пояснения.

Дело в том, что на представленных летом вариантах Генплана, территории, ныне озаглавленные «школа» и «детский специализированный центр», абсолютно в тех же границах назывались «общественно-жилой застройкой... с возможным размещением школы».

Полагаю, чтобы не заострять отношений с общественностью и населением, ненужные акценты термина «жилая зона» убраны, но сути не меняет - законодательно не существует зоны «школа», и этого не знает неискушенный житель. Генплан не решает задачу жёсткого закрепления территории именно за школой и ничем другим.

Главное здесь - предупредить вылазки зеленых в Природоохранные органы, сохранить лицо в предизбирательный период и обеспечить вывод участков леса из лесфонда согласно Генплану. А там... «ишак» непременно «сдохнет»... и вся конструкция плавно перерастет в «общественно-жилую зону», о чем и не скрывая сообщает СМИ Е.Б.Привалова.

Но даже из нынешней картинке очевидно, что точно обозначенные объекты - административный центр города, детский специализированный центр, школа, торгово-развлекательный центр, тематический парк, автостанция (!?), плюс новый участок под школу на овраге перед В-64 и дорога на микрорайон Ботаково практически создадут ту самую вторую очередь мкр-на «Д», против которой выступает чуть не все население Троицка..



Есть ещё нововведение... нечто именуемое «Тематический парк» в лесу (!?) - такими парками размечено помечено пол-леса. Называя лес «детским познавательным парком физики» и проч., получаем городской объект, и таким способом выводятся лесные территории из Гослесфонда.

Почему «парк» в нашей ситуации и даже статус «Особо охраняемых территорий» вместо леса - это хуже, нежели лес в подчинении Гослесфонда? По существу вопроса - это большой разговор с привлечением всей массы весьма противоречивых законодательных документов. А если коротко - защитность леса с переводом его в категорию, подчиняющиеся местному управлению, существенно падает, т.к. капитальное строительство в них разрешено. По новым поправкам даже в Национальных парках строить можно!

Вот лишь незначительная выдержка из градостроительных СНИПов, чем

в этом случае может быть заменен лес:

«...спортивные здания и крытые спортивные сооружения и их комплексы; стадионы; ипподромы, объекты культурно-развлекательного назначения (клубы, дома культуры, центры досуга, танцзалы, дискотеки, казино и др.); банно-оздоровительные комплексы; санатории, аптеки; объекты отдыха и туризма (дома отдыха, лагеря и базы отдыха, пансионаты, центры обслуживания туристов); гостиничные предприятия; мотели, кемпинги; психоневрологические интернаты; культовые объекты (часовни, церкви, соборы, монастыри и др.); предприятия общественного питания; автостоянки надземные, малые архитектурные формы, рекламные установки...» и т.д.

Всего перечисленного уже немало и это только по закону, а ведь на слуху немало скандальных историй в связи с тем, что происходит с парками повсеместно, когда они в распоряжении местной администрации - открытое незаконное строительство коттеджей в Национальном парке «Лосиный остров», в Битцевском, Бутовском парках - это из недавнего... всего не перечислять.

В лесах же Гослесфонда никаких видов лесопользования, кроме охранных и средозащитных не предусмотрено, и для любого вбивания колышка требуется постановление Правительства РФ, поэтому необходимо понимать, что статус нашего леса, находящегося в ГЛФ, как нельзя лучше защищает его от девелоперов, намеревающихся построить здесь и нам же продать квартир по 4-х кратной цене и инвесторов «гостинично-развлекательных» комплексов, которым просто некуда идти со своими деньгами и желаниями. Как только лес переведут в муниципальное подчинение - «парки», инвесторы найдут пути, как решить свои интересы.

Рассмотрим, что обещает Генплан по другим аспектам нашей жизни, например, по созданию рабочих мест в городе - скорее всего, те 8 тысяч работающих в Москве тройчан, ежедневно преодолевающих многотрудный путь до работы и обратно, хотели бы работать в своем городе.

Тут надо пояснить, что один громкий проект, ещё недавно обещавший горожанам п-тысяч рабочих мест в рамках реализации Технопарка на 65 га за ФИАНом (бывшее поле Михайловское), в свете последних новостей имеет мало шансов на осуществление - летом стало известно, что поле продано областными структурами частному лицу - а значит, и эти гектары, как водится, уйдут под жильё (накинем к численности населения, обещанной Генпланом, ещё пару десятков тысяч чел.)

Особенно нестандартным выглядит решение в рамках Генплана о переводе территории целого института ФИАН под жилую застройку в момент, когда город, наконец, получил статус Наукограда.

Мысль о том, что вся подоплека идеи создания Технопарков лежит в плоскости заполучения бюджетных денег и ресурсов, и имеет крайне незначительное отношение к организации рабочих мест, высказывают разные источники, к примеру:

«...В реальности научный потенциал Подмосковья находится под угрозой уничтожения «низшими формами» бизнеса. Скажем, все эти центры «экономики знаний» создавались в СССР. Они, как правило, расположены вблизи узлов коммуникаций, среди развитой

Продолжение на стр.4