

ОСОБОЕ МНЕНИЕ

**Членов комиссии,
представителей инициативной
группы граждан:**

Администрацией Московского района г. Минска в период с 02.05.2018 по 28.05.2018 проводилось общественное обсуждение "проект детального планирования территории в границах улиц Железнодорожной — Прямой — Грушевской — Пермской — Гурского — 1-го переулка Талаша — переулка Окрестина — Прилукской — Р. Люксембург — проспектов Дзержинского — Жукова." (внесение изменений) (далее проект)
В соответствии с и. 26 Положения о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01.06.2011 № 687(в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь 10.02.2014 № 109) представляем свое особое мнение при подписании протокола по итогам общественного обсуждения.

В ходе проведения общественного обсуждения было выявлено следующее нарушение:
Согласно п3 "участник общественного обсуждения – физическое или юридическое лицо, проживающее (находящееся) и (или) осуществляющее свою деятельность на территории Республики Беларусь, а также разработчик проекта"
Согласно п25 "В случае внесения инициативной группой физических лиц, проживающих на территории в пределах границ прилегающего микрорайона, квартала или группы кварталов жилой застройки, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих свою деятельность на такой территории, предложения о включении в состав комиссии их представителей организатором общественного обсуждения дополнительно включаются в состав комиссии эти представители (не более трех человек)."
Известно, что было подано от физических лиц 4 заявления о включении в комиссию. По каким причинам было отказано двум физическим лицам о включении в комиссию ?

Презентация проекта 3 мая не принесла ответов на многочисленные вопросы задаваемые из переполненного зала(места хватило далеко не всем желающим). Ответы были формальными. Некоторые члены комиссии заняли свои места на президиуме лишь после того как возмущенные граждане многократно потребовали этого. Отметим, что не все члены комиссии присутствовали при этом на презентации. Создалось ощущение "непробиваемой стены" между членами комиссии и гражданами в зале. Видеосъемка презентации подтвердит.

Основные положения детального плана не содержали графы "нормы установленные генпланом", что ввело заблуждение большую часть населения территории в рамках данного ПДП создав иллюзию соответствия нормам указанных в Генплане г.Минска. Также на сайте администрации не была выложена краткая пояснительная записка. Что препятствовало её опубликованию в сети интернет совместно с основными положениями детального плана?
Отдельно отметим цитату "Проектирование велось с учетом требований действующих нормативных правовых документов" т.к. она не соответствует действительности.

Также членам инициативной группы удалось выявить критические нарушения, исходя из которых градостроительный "проект детального планирования территории в границах улиц Железнодорожной — Прямой — Грушевской — Пермской — Гурского — 1-го переулка Талаша — переулка Окрестина — Прилукской — Р. Люксембург — проспектов Дзержинского — Жукова." (внесение изменений) необходимо отклонить.

Объект «Градостроительный проект детального планирования территории реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Железнодорожной – ул. Прямой – ул. Грушевой – ул. Пермской – ул. Гурского – 1-го пер. Талаша – пер. Окрестина – ул. Прилукской – ул. Р. Люксембург – пр. Дзержинского – пр. Жукова (внесение изменений)» (далее – ПДП) охватывает частично функциональную зоны 6Жсм (зона разрешенного смешанного функционального использования с преимущественно жилыми территориями) и 162Жсм по действующему Генеральному плану г. Минска.

Зона 162Жсм включает два обособленных квартала сложившейся жилой застройки: северный (на схеме микрорайон 3), в границах улиц Прилукская – пер. Талаша – пр-т Дзержинского – ул. Жукова – ул. Гурского; и южный, в границах проспект Дзержинского – ул. Уманского – ул. Жукова – ул. Железнодорожной (микрорайон 4). Зона 6Жсм также разделена на два обособленных квартала. Часть первая северного квартала (на схеме он микрорайон 1) в границах ул. Щорса – проспект Дзержинского – ул. Розы Люксембург и вторая часть (на схеме обозначена микрорайон 2) пр-т Дзержинского – ул. Щорса – ул. Розы Люксембург – ул. Жукова.

Основой планировочной организации территории является сложившаяся структура функциональных зон: жилой 162Жсм и 6Жсм. В данных зонах сохраняется существующая структура формирующие элементы, и дополняются новыми.

Объемно-пространственная композиция территории обусловлена существующими массивами микрорайонов.

Во Введении Генерального плана г. Минска (корректировка) в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15.09.2016 г. № 344 (далее – Генеральный план г. Минска) сказано: «Целью градостроительного развития г. Минска является создание благоприятной среды жизнедеятельности и обеспечение устойчивого развития города и Минской агломерации в интересах настоящего и будущего поколений».

1. Обеспеченность населения объектами общественного социально-гарантированного обслуживания

Согласно ч. 5 подп. 1.7 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 72 «О мерах по государственному регулированию отношений при размещении и организации строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры» (далее – Указ № 72) для районов (кварталов) жилой застройки объекты социальной инфраструктуры размещаются с учетом их основных технико-экономических параметров, установленных в градостроительной документации (в т.ч. и в Генеральном плане г. Минска) и в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов.

Сеть социально гарантированных объектов обслуживания состоит из объектов повседневного, периодического и эпизодического обслуживания (п. 7.4.2 ТКП 45-3.01-116).

1.2 Комплексные спортивные площадки

К социально гарантированным объектам обслуживания в сфере физкультуры и спорта отнесены «спортзалы, бассейны, спортивные площадки» (п. 2.1 гл. 9 Генерального плана г. Минска).

Обязательное Приложение Г «Основные технико-экономические показатели детального плана» к ТКП 45-3.01-284-2014 «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования.

Состав и порядок разработки» относит к перечню основных технико-экономических показателей Детального плана показатель обеспеченности населения спортивными сооружениями (кв.м.; кв./1000 жит.), в т.ч. открытыми спортивными площадками (га;

га/1000 жит.). Таблица «Основные технико-экономические показатели Детального плана» показатель обеспеченности населения открытыми спортивными площадками (га; га/1000 жит.) равным 2,44га или 0,05га на 1000 жителей. При норме 0,09га на 100 жителей.
Что препятствует доведения показателя обеспеченности открытыми спортплощадками до нормы указанной в генплане?

Для физкультурно-оздоровительных занятий населения г. Минска в пределах жилых территорий следует принимать комплексные спортивные площадки из расчета от 0,05 до 0,10 га на 1000 жителей и 45 кв.м. площади пола помещений на 1000 жителей с радиусом доступности от 500 до 800 м. (п. 7.4.14 ТКП 45-3.01-116). Согласно разд. IV «Основные технико-экономические показатели генерального плана г. Минска» Генерального плана г. Минска обеспеченность населения спортплощадками определена на уровне 0,09 га/тыс.жит. – к 2020 г. и 0,1 га/тыс.жит. – к 2030 г. Согласно таблицы «Основные технико-экономические показатели Детального плана» на начало проектирования численность населения, проживающего в границах ПДП, составляла 19,3 тыс.чел, а к концу срока реализации ПДП оно возрастет до 37,8 тыс.чел.
Соответственно, для проектного населения 37,8 тыс.чел. необходимо размещение на жилых территориях комплексных спортивных площадок из расчета $0,1 \times 37,8 = 3,78$ га и $45 \times 37,8 = 1701$ кв.м. площади пола помещений.

1. По какой причине обеспеченность населения комплексными спортивными площадками ниже уровня, определенного Генеральным планом г. Минска?
2. Где именно в границах ПДП планируется разместить комплексные спортивные площадки общей площадью 3,78 га и 1701 кв.м. площади пола помещений?

1.3 Объекты торговли и общественного питания

Согласно п. 7.4.16 ТКП 45-3.01-116 «Сеть предприятий торговли и общественного питания следует формировать на основе многопрофильных объектов межселенного и общегородского значения (с развитой базой для функционирования мобильных форм обслуживания населения малых сельских поселений), специализированных и универсальных объектов общественных центров городских районов, микрорайонов жилой застройки, комплексных и единичных предприятий повседневного спроса». Согласно п. 7.4.17 ТКП 45-3.01-116 «Расчет вместимости предприятий торговли и общественного питания в городских поселениях следует выполнять в пределах социальных стандартов на основании таблицы 7.2». Согласно табл. 7.2 ТКП 45-3.01-116 для г. Минска расчетные показатели на 1000 жителей составляют:
Магазины, кв.м.торг.пл. – 270/100
в том числе:

- продовольственные – 110/20
- непродовольственные – 160/80

Предприятия общественного питания, пос. мест. – 40/15.

В числителе приведены значения для собственного населения городского поселения, в знаменателе – для населения соответствующей зоны тяготения.

Проектом предусматривается значительное увеличение обеспеченности населения, проживающего в границах ПДП, объектами торговли и общественного питания. Так, предусматривается увеличение продовольственных магазинов с существующих 2173 кв.м.торг.пл. до 14259 кв.м.торг.пл. (рост до 656%), увеличение непродовольственных магазинов с существующих 1259 кв.м.торг.пл. до 14990 кв.м.торг.пл. (рост к 1190%), увеличение объектов общественного питания с существующих 402 пос.мест. до 1150 пос.мест. (рост к 267%).

Чем обусловлен такой рост объектов торговли и общественного питания с учетом того факта, что численность населения, проживающего в границах ПДП, увеличится всего к 195% с текущих 19,3 тыс.чел. до 37,8 тыс. чел.?

К концу реализации ПДП обеспеченность проектного населения (37,8 тыс.чел.) объектами торговли и общественного питания составит:
Магазины: $(14259 + 14990) / 37,8 = 773,78$ кв.м.торг.пл./1000 жит.
в том числе:

- продовольственные: $14259/37,8=377,22$ кв.м.торг.пл./1000 жит.
- непродовольственные: $14990/37,8=369,56$ кв.м.торг.пл./1000 жит.
Предприятия общественного питания: $1150/37,8=30$ пос.мест./1000 жит.

Соответствуют ли данные планы требованиям табл. 7.2 ТКП 45-3.01-116 с учетом того, что предполагается размещать объекты в жилой застройке микрорайона в дополнение к уже имеющейся в г. Минске обширной сети предприятий торговли и общественного питания, включающей многопрофильные объекты общегородского значения, специализированные и универсальные объекты общественных центров городских районов?

2. Улично-дорожная сеть

Уплотнение застройки повлечет значительное увеличение населения и работников, занятых в объектах производственного и общественного назначения. Это создаст угрозу транспортного коллапса ул. Щорса с пересечением проспекта Дзержинского на участке 1ого и 2ого микрорайонов.

Также уплотнение неизменно отразится на дорогах по ул. Жукова, Уманской, Железнодорожной и Гурского и на прилегающих к ним.

3. Размещение улиц вблизи жилой застройки

Проектом предусматривается размещение (реконструкция с расширением) улицы ул. Железнодорожной на участке вдоль сохраняемых жилых домов №130, 128, 126 также по ул. Жукова дом №21к1 и проектируемых жилых домов №656 и №651 (серия жилых комплексов впол проспекта Дзержинского).

Согласно п. 4 ст. 44 Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (далее – Закон об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности) в детальном плане определяются «красные линии» и «линии регулирования застройки».

Согласно ст. 1 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности:

красные линии – предусмотренные градостроительной документацией detailного планирования условные линии, предназначенные для отделения в населенных пунктах земель общего пользования от территорий, предназначенных для застройки или иного использования;

линии регулирования застройки – предусмотренные градостроительной документацией detailного планирования условные линии, предназначенные для отделения в населенных пунктах территорий, в пределах которых должно осуществляться размещение зданий, от иных территорий.

Установлены ли в ПДП линии регулирования застройки на участке ул. Щорса, Грушевская, пр-т Дзержинского, ул. Хмелевского, ул. Прилукского в частности?

При проектировании улиц населенных пунктов (новое строительство, реконструкция) следует учитывать требования ТКП 45-3.03-227-2010 «Улицы населенных пунктов. Строительные нормы проектирования». Так, красные линии являются границами улиц (п. 3.31 ТКП 45-3.03-227). Согласно п. 5.1.1 ТКП 45-3.03-227 расстояние между линиями регулирования застройки и красными линиями должно составлять, м, не менее:

10 — для улиц категорий М, А, Б, В;

6 — для магистральных улиц категории Г и улиц местного значения.

3 — для усадебной застройки до границы участка.

Выполняются ли данные требования на участках ул. Уманская, ул. Жукова, ул. Железнодорожная, ул. Коржа, ул. Глаголева, Дзержинского проспекта, ул. Розы Люксембург, ул. Лермонтова, ул. Щорса?

В жилой застройке приближение красных линий к линиям регулирования застройки недопустимо в связи с увеличением выбросов загрязняющих веществ и шумового

воздействия при движении транспортных потоков по улицам населенных пунктов.

4. Автомобильные стоянки и парковки

4.1 Обеспеченность парковочными местами объектов производственного и общественного назначения

Согласно п. 11.6.12 ТКП 45-3.01-116 «Требуемое для объекта количество парковочных мест устанавливается расчетом, но не менее расчетных показателей на одно парковочное место, принятых в таблице В.1 (приложение В)». При этом «Требуемое для объекта количество парковочных мест, установленное расчетом, должно быть расположено в пределах участка, отведенного под застройку данного объекта» (п. 11.6.18 ТКП 45-3.01-116).

Проектом предусматривается размещение на территории в границах ПДП значительного количества разного рода объектов производственного и общественного назначения с большим количеством работающих в нем (45,9 тыс. кв. м. производственного фонда с общим количеством работающих в нем 1,1 тыс. чел. и 178,6 тыс. кв. м. общественного фонда с общим количеством работающих в нем 4,5 тыс. чел.) Возможно ли обеспечить такой значительный производственный и общественный фонд парковочными местами в соответствии с требованиями п. 11.6.12, Приложения В и п. 11.6.18 ТКП 45-3.01-116? Имеется ли территориальный ресурс для размещения парковочных мест нормативной вместимости? Где именно ПДП предусматривается размещение необходимых для производственного и общественного фонда парковочных мест нормативной вместимости?

4.2 Размещение автомобильных стоянок и автомобильных парковок на территории жилой застройки

При размещении автомобильных стоянок и автомобильных парковок на территории жилой застройки следует учитывать требования Санитарных норм и правил «Требования к организации санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденных Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь 11.10.2017г № 91 (далее – СанПиН № 91).

Так, санитарный разрыв от автомобильных стоянок и автомобильных парковок до объектов различного назначения (фасады жилых домов и торцы с окнами; торцы жилых домов без окон; границы территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадки (зоны) отдыха, детские площадки и др.) следует принимать в соответствии с п.п. 17 и 18 СанПиН № 91.

На территории жилой застройки могут размещаться паркинги. Паркинги (в т.ч. подземные и встроенные в жилые дома) являются объектом «гараж-стоянка (автомобильная стоянка)» ТКП 45-3.01-117-2008* вроде теперь это свежее тпк*(п. 3.1.4–3.1.16 ТКП 45-3.02-25-2006 «Гаражи-стоянки и стоянки автомобилей. Нормы проектирования»). Соответственно, для выполнения требований п. 20 СанПиН № 35 данные объекты должны располагаться либо вне пределов дворовых территорий либо иметь самостоятельные проезды, отдельные от внутридворовых проездов. Согласно п. 5 СанПиНа № 91 для целей СанПиНа № 91 места стоянки автотранспорта, расположенные на территории жилой застройки (в т.ч. на дворовых территориях возле жилых домов) относятся к автомобильным парковкам.

Соответственно, уже на этапе разработки детальных планов необходимо:

а) резервировать территорию для обеспечения жилых домов местами стоянки автотранспорта (парковки) нормативной вместимости (п. 11.6.1 ТКП 45-3.01-116) за пределами дворовых территорий, соблюдая при этом требования п. 11.6.8 и табл. 11.6 ТКП 45-3.01-116 по пешеходной доступности (максимальное расстояние от жилых домов до парковок),
либо

б) предусматривать отдельные проезды по дворовым территориям, используемые исключительно для выезда-въезда из автомобильных парковок, размещаемых на дворовой территории, что приводит к необходимости увеличения дворовых территорий и разрывов между жилыми домами.

Для подтверждения возможности одновременного выполнения требований п.п. 17, 18 и 20 СанПиН № 91, п.п. 11.6.1, 11.6.8 и табл. 11.6 ТКП 45-3.01-116 при размещении

автомобильных парковок и стоянок (паркингов) на территории жилой застройки необходимо разработать в составе ПДП эскиз застройки и благоустройства территории в соответствии с п. 5 ст. 44 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности с обозначением на эскизе мест размещения жилых домов и основных элементов благоустройства придомовых территорий (проезды и парковки), а также автомобильных стоянок (паркингов).

При этом «эскиз застройки», который входит в состав ПДП и «эскиз застройки и благоустройства территории» – не одно и то же.

Сколько конкретно парковочных мест предполагается иметь по микрорайонам указанных в пдп?

5. Размещение объектов социально-культурного назначения в жилой застройке
Проектом предусматривается размещение различных объектов социально-культурного назначения на застроенной жилой территории: «627,630,634,635,639,646,653,657,662» (№по Детальному плану).

Требуемое для данных объектов количество парковочных мест, установленное расчетом, должно быть расположено в пределах участка, отведенного под застройку данного объекта (п. 11.6.18 ТКП 45-3.01-116).

При строительстве объектов социально-культурного назначения автомобильные парковки и подъезды к ним следует размещать вне дворовых территорий жилых домов (п. 11.6.5 ТКП 45-3.01-116). Возможно ли выполнить данное требование при размещении данных объектов в жилой застройке?

6. Проектом предусматривается строительство новой застройки переменной этажности -объекты №: 624,625,626,628,629,631,632,636,637,640,641,644,645,651,656,659,660,661 .

Согласно п. 6.2.7 ТКП 45-3.01-116 минимальные расстояния от окон жилых домов следует принимать до площадок, м, для:

- занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик) – не менее 10;
- хозяйственных целей – то же 20;
- выгула собак – 40;

Расстояния от площадок для установки мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, до границ учреждений дошкольного образования, лечебных учреждений и учреждений питания следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание – не более 100 м.

Санитарный разрыв от автомобильных стоянок и автомобильных парковок до объектов различного назначения (фасады жилых домов и торцы с окнами; торцы жилых домов без окон; границы территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадки (зоны) отдыха, детские площадки и др.) следует принимать в соответствии с п.п. 19 СанПиН № 91.

Паркинги (в т.ч. подземные, пристроенные и встроенные в жилые дома) являются объектом «гараж-стоянка (автомобильная стоянка)» (п. 3.1.4–3.1.16 ТКП 45-3.02-25). Соответственно, для выполнения требований п. 21-22 СанПиН № 91 Выезд-въезд из автомобильных стоянок, размещаемых на территории жилой застройки, должны быть организованы на улично-дорожную сеть. В случае размещения на смежных участках нескольких автомобильных парковок или автомобильных стоянок, расположенных на расстоянии друг от друга не более 15 м, санитарный разрыв от них определяется с учетом количества машино-мест на смежных автомобильных парковках или автомобильных стоянках.

Согласно п. 5.3.12 ТКП 45-3.03-227 проезды на дворовых территориях в районах многоквартирной жилой застройки для крупных и крупнейших городов следует предусматривать кольцевыми для круглосуточного беспрепятственного проезда

специального транспорта.

Согласно п. 17 Санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов», утвержденных Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01.11.2011 № 110, контейнерные площадки для сбора твердых отходов должны быть удалены на расстояние не менее 20 м от: окон жилых домов; границ территорий учреждений образования, организаций здравоохранения и торговых объектов общественного питания; физкультурно-оздоровительных сооружений, площадок для игр детей и отдыха населения.

Согласно п. 14 Санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Требования к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов», утвержденных Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 20.08.2015 № 95 «На территории, прилегающей к жилому дому (группе жилых домов) должны быть оборудованы детские игровые площадки, площадки для занятий спортом, хозяйственно-бытовой деятельности, установлены скамейки для отдыха в соответствии с ТНПА».

Возможно ли выполнить все вышеуказанные требования в отношении элементов придомовой территории планируемым к строительству жилых многоквартирных домов № 624,625,626,628,629,631,632,636,637,640,641,644,645,651,656,659,660,661 по Детальному плану)?

7. Бассейны.

Согласно основным положениям детального плана планируется создание 13 м² зеркала воды/1000 жителей. За счет следующих объектов (согласно экспликации) : №634(школа с бассейном) и №648(школа с бассейном).

При этом согласно генплану развития г. Минска необходимо 20 м² зеркала воды/1000 жителей.

По какой причине обеспеченность населения бассейнами ниже уровня, определенного Генеральным планом г. Минска?

1. Школьные бассейны предназначены для занятия школьников, а не для взрослого населения.

2. Имеются требования СанПиНов, которые не допускают плавания всех желающих в школьных бассейнах.

Вывод: школьные бассейны не могут учитываться при расчете обеспеченности бассейнами проектного населения.

8. Охрана окружающей среды

8.1 Озелененность территории

Проект разработан на застроенную территорию 162Жсм и 6Жсм . Удельный вес озелененных территорий различного назначения (уровень озелененности) в пределах застроенных территорий поселений должен быть не менее 40 % (согласно экологические нормы и правила - ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»).

Согласно таблицы «Основные технико-экономические показатели Детального плана» проектом предусматривается снижение озелененности территории в границах ПДП (162Жсм и 6Жсм) с текущих 44,5% до 40,3%. При этом предусматривается:

1) увеличение озелененных территорий с текущих 10,1 га до 11,5 га;

2) уменьшение территорий улично-дорожной сети с текущих 50,6 га до 47,7 га;

3) уплотнение существующей застройки: общая площадь производственного фонда уменьшится с 67 тыс кв м . до 51 тыс кв м.,

общая площадь общественного фонда увеличивается с 95 тыс кв м. до 149 тыс кв м,

общая площадь жилищного фонда увеличивается с текущих 959 тыс кв м. до 1055 тыс кв м общ.пл.

Возможно ли при таких планах снизить озелененность территории в границах ПДП с текущих 44,5% всего лишь до 40,3%?

Какой при этом будет уровень озелененности застроенной территории 162Жсм? Будет ли для застроенной территории 162Жсм выполняться требование п. 9.2.1 ТКП 45-3.01-

116?

Какой при этом будет уровень озелененности застроенной территории 162Жсм? Будет ли для застроенной территории 162Жсм выполняться требование п. 9.2.1 ТКП 45-3.01-116?

8.2 При разработке градостроительной и проектной документации, размещении и проектировании объектов благоустройства и озеленения населенных пунктов, объектов озеленения, благоустройстве озелененных территорий не допускается:

- уменьшение площади озелененных территорий общего пользования, в том числе путем размещения на них объектов строительства, зеленых зон городов, если в городе, районе в городе (при делении города на районы), на участке застройки, в зеленой зоне города не выполняются нормативы в области озеленения либо если это приведет к невыполнению таких нормативов;
- ухудшение баланса (озелененности) парков, скверов, бульваров, если в их границах не выполняются нормативы в области озеленения либо если это приведет к невыполнению таких нормативов;
- уменьшение площади озелененной территории ограниченного пользования, в том числе путем размещения на ней объектов строительства, если в границах земельного участка юридического лица, индивидуального предпринимателя не выполняются нормативы в области озеленения либо если это приведет к невыполнению таких нормативов;
- размещение вновь создаваемых парков, скверов, бульваров на участках, расположенных в границах СЗЗ, санитарных разрывах объектов (производств), являющихся источниками сверхнормативного воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Обеспеченность населения озелененными территориями общего пользования

также смотря таблицу Таблица Б.8 – Нормативы радиуса доступности озелененных территорий общего

пользования Озелененные территории в границах жилой застройки не далее 0,1 км доступности

Прогулочные парки, скверы, бульвары районного значения не далее 1 км доступности

(Согласно табл. ЭкоНИП обеспеченность населения озелененными территориями общего пользования для г. Минска составляет:

- районного значения – 8-10 кв.м./чел;
- городского значения – 9-11 кв.м./чел.)

Согласно п. 1.7 гл. 8 Генерального плана г. Минска «Принять расчетный уровень средней обеспеченности озелененными территориями общего пользования городского и районного значения на период 2030 года не менее 21 кв.м. на одного жителя».

Согласно таблицы «Основные технико-экономические показатели Детального плана» обеспеченность населения озелененными территориями общего пользования снизится с текущих 5,2 кв.м./чел. до 3,7 кв.м./чел. к концу срока реализации ПДП.

Возникают следующие вопросы

- а) какова причина необходимости снижения обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования с текущих 5,2 кв.м./чел. до 3,7 кв.м./чел. к концу срока реализации ПДП?
- б) что препятствует сохранению обеспечения населения проектируемой территории озелененными территориями общего пользования на текущем уровне, не говоря уже о среднегородском уровне (21 кв.м./чел), как это предусмотрено Генеральным планом г. Минска?
- в) что препятствует разместить дополнительные озелененные территории общего пользования в границах территории ПДП, составляющей 190 га?

9. Реконструкция (модернизация) благоустройства придомовых территорий сохраняемых жилых домов

Проект разработан на застроенную жилыми, в т.ч. и многоквартирными домами территорию.

Согласно п. 4 ст. 44 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Детальном плане определяются «параметры... благоустройства территорий» и «иные параметры и требования к территориям». Согласно п. 4.4 ТКП 45-3.01-284-2014 в Детальном плане устанавливаются «характер обустройства территории». Согласно п. 3.3 ТКП 45-3.01-284-2014 «обустройство территории» включает «Проектные и строительные мероприятия по улучшению территории...».

Так как ПДП включает застроенную жилую территорию, то в нем необходимо определить «параметры благоустройства» и «иные параметры и требования», а также «характер обустройства» придомовых территорий жилых домов, в т.ч. и сохраняемых многоквартирных (параметры и требования к элементам благоустройства) жилых домов.

В настоящее время элементы озеленения и благоустройства придомовых территорий сохраняемых по ПДП многоквартирных жилых домов не в полной мере соответствует требованиям действующих ТНПА (ширина проездов, количество мест стоянки возле жилых домов и др.). При этом «Реконструкцию территорий функциональных зон следует осуществлять с целью приведения застройки жилых, общественных и производственно-деловых территорий в соответствие с требованиями действующих ТНПА...» (п. 5.2.1 ТКП 45-3.01-116), «Мероприятия по реконструкции и модернизации территорий функциональных зон должны отвечать требованиям повышения качества среды жизнедеятельности и увеличения предоставляемых населению услуг как на самой территории, так и на прилегающих к ней участках, при соблюдении экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных требований» (п. 5.2.2 ТКП 45-3.01-116),

В главе 5 Генерального плана г. Минска предусматривается:

«3.6. разработать и реализовать программу реконструкции, благоустройства и озеленения сложившихся районов многоквартирной жилой застройки с обеспечением необходимого количества автомобильных стоянок индивидуального легкового транспорта, а также с учетом повышения уровня автомобилизации;

3.7. на озелененных территориях придомовых участков жилых домов и других гражданских объектов исключить угрозу загрязнения почвы и подземных вод путем их инженерно-технического обустройства».

Соответственно, в ПДП необходимо предусматривать комплексную градостроительную реконструкцию (модернизацию) всех придомовых территорий сохраняемых жилых домов (размещение проездов нормативной ширины и на нормативном расстоянии от жилых домов; размещение парковок в нормативном количестве и на нормативном расстоянии от жилых домов; оборудование придомовых территорий жилых домов инженерно-техническими устройствами для удаления ливневых вод и др.).

Соответственно, в утверждаемую часть ПДП необходимо включить следующее требование: «Осуществить на 1-м этапе реализации ПДП комплексную реконструкцию (модернизацию) благоустройства придомовых территорий всех сохраняемых жилых многоквартирных домов с размещением мест стоянки автомобилей нормативной вместимости».

В соответствии с нормами п. 1 ст. 51 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности возможна разработка проектов реконструкции (модернизации) благоустройства придомовых территорий сохраняемых жилых домов. Соответственно, необходимо включить в утверждаемую часть ПДП следующее требование: «Разработать на 1-м этапе реализации Детального плана проекты реконструкции (модернизации) благоустройства придомовых территорий сохраняемых жилых домов».

10. Эскиз застройки и благоустройства

При реконструкции (модернизации) благоустройства придомовых территорий сохраняемых жилых домов необходимо одновременно:

а) разместить на нормативном расстоянии от жилых домов автомобильные парковки (экони́п) нормативной вместимости (экони́п) и соблюсти при этом требования к функциональному использованию остающейся придомовой территории;

б) сохранить озелененные участки из расчета 9 кв.м. на 1 проживающего (п. 9.1.2 и табл. 9.1 эконип);

в) привести к нормативным требованиям внутридворовые проезды, площадки для отдыха, игр и хозяйственных целей;

г) соблюсти градостроительные и санитарные нормы по расстоянию от указанных объектов до зданий и расстоянию между указанными объектами (от внутридворового проезда до фасада здания; от парковки до детской игровой площадки; от площадки для сбора мусора до окон жилых домов, детской игровой площадки).

Согласно п. 5.3.12 ТКП 45-3.03-227 «Проезды на дворовых территориях в районах многоквартирной жилой застройки для крупных и крупнейших городов следует предусматривать кольцевыми для круглосуточного беспрепятственного проезда специального транспорта».

Согласно п. 22-21 СанПиН №91 (21. Выезд-въезд из автомобильных стоянок, размещаемых на

территории жилой застройки, должны быть организованы на улично-дорожную сеть.

22. В случае размещения на смежных участках нескольких автомобильных парковок или автомобильных стоянок, расположенных на расстоянии друг от друга не более 15 м, санитарный разрыв от них определяется с учетом количества машино-мест на смежных автомобильных парковках или автомобильных стоянках.)

Соответственно, необходимо резервирование в ПДП территориального ресурса для осуществления указанных мероприятий. При этом ПДП может включать в себя «эскиз застройки и благоустройства территории» (п. 5 ст. 44 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности). Включенный в состав ПДП «Эскиз застройки» и «эскиз застройки и благоустройства территории» – не одно и то же.

Исходя из вышеуказанного и с целью выполнения требований п.п. 4 и 5 ст. 44 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, п. 4.4 ТКП 45-3.01-284-2014, п.п. 5.2.1 и 5.2.2 ТКП 45-3.01-116, п. 5.3.12 ТКП 45-3.03-227, п.п. 17, 18, 20-22 СанПиНа № 91 необходимо включить в состав ПДП эскиз застройки и благоустройства территории, на котором отразить основные элементы благоустройства придомовых территорий (проезды, автомобильные парковки, детские игровые, хозяйственные и физкультурные площадки, зоны отдыха взрослых) сохраняемых многоквартирных жилых домов.

11. Архитектурный проект застройки. Проект реконструкции (модернизации) благоустройства

Предусмотреть в ПДП необходимые мероприятия по комплексной реконструкции (модернизации) благоустройства придомовых территорий сохраняемых жилых многоквартирных домов возможно двумя путями:

1) Согласно Примечания к п. 3.10 ТКП 45-1.02-295-2014 «Строительство. Проектная документация. Состав и содержание» проект застройки разрабатывается в две стадии: архитектурный проект и строительный проект. Архитектурный проект «содержит проектные решения по размещению объектов на территории, а также определяет участки, для которых разрабатывается проект благоустройства, и участки, для которых благоустройство выполняется в проекте конкретного объекта». Архитектурный проект застройки территории подлежит государственной экспертизе и государственной экологической экспертизе.

Соответственно, возможна разработка архитектурного проекта застройки территории жилых кварталов с определением в нем участков, в т.ч. и придомовых территорий сохраняемых жилых домов, для которых разрабатывается проект реконструкции (модернизации) благоустройства. Такие участки должны включаться в границы работ по архитектурному проекту застройки.

В этом случае в утверждаемую часть ПДП необходимо включить следующее требование: «Разработать на 1-м этапе реализации Детального плана архитектурные проекты застройки территорий жилых кварталов с включением в границы работ придомовых территорий сохраняемых жилых домов. Определить в данных проектах участки, в том числе придомовые территории сохраняемых жилых домов, для которых

разрабатываются проекты реконструкции (модернизации) благоустройства».

2) В соответствии с нормами п. 1 ст. 51 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности возможна разработка проектов реконструкции (модернизации) благоустройства придомовых территорий сохраняемых жилых домов напрямую, без разработки архитектурных проектов застройки территорий. В данном случае необходимо включить в утверждаемую часть ПДП следующее требование: «Разработать на 1-м этапе реализации Детального плана проекты реконструкции (модернизации) благоустройства придомовых территорий сохраняемых жилых домов».

12. Сквер в границах по ул. Прилукской в границах проспекта Дзержинского, пер. Талаша, 1-го пер. Окрестина площадью 4,41 га

Сквер в границах по ул. Окрестина в границах ул. Окрестина, ул. Грушевской, ул. Дубравинской, ул. Обуховской площадью 6,52 га

Сквер в границах по ул. Фанипольской в границах ул. Фанипольской, ул. Розы Люксембург, пер. 3-го Стасова, проспект Жукова площадью 2,01 га .

Проектом предусматривается размещение объектов «651,638,633,634,635» (№ по Детальному плану) на территории, являющейся парком. Между тем, согласно Примечанию к табл. 2.5.4 Системы регламентов Генерального плана г.Минска «Размещение всех видов капитального строительства на территории... сложившихся парков... исключено».

Закон Республики Беларусь от 14.06.2003 № 205-З «О растительном мире»

Статья 1. Основные термины, применяемые в настоящем Законе, и их определения

...

благоустроенная озелененная территория - озелененная территория, на которой выполнен комплекс мероприятий в целях создания благоприятных условий для отдыха населения, формирования полноценной, эстетически выразительной среды обитания;

...

сквер – общедоступная благоустроенная озелененная территория площадью от 0,1 до 5 гектаров в населенном пункте;

Статья 33-1. Озелененные территории

Озелененные территории подразделяются на:

озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары и иные озелененные территории, расположенные на землях общего пользования населенных пунктов, а также городские леса;

озелененные территории ограниченного пользования - озелененные территории в границах земельных участков юридических и физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, не отнесенные к озелененным территориям общего пользования.

Озелененные территории общего пользования площадью 0,01 гектара и более в городе Минске, городах областного и районного подчинения подлежат включению в схему озелененных территорий общего пользования города, района в городе (при делении города на районы), утверждаемую решением соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа по согласованию с территориальным органом Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь.

...

До утверждения местным исполнительным и распорядительным органом схемы озелененных территорий общего пользования уменьшение площади таких территорий, в том числе путем размещения на них объектов строительства, не допускается.

Требование: обозначить на чертеже "Детальный план" озелененную территорию общего пользования в границах проспекта Дзержинского, пер. Талаша, 1-го пер. Окрестина площадью 4,41 га, в границах ул. Окрестина, ул. Грушевской, ул. Дубравинской, ул. Обуховской площадью 6,52 га, в границах ул. Фанипольской, ул.

Розы Люксембург, пер. 3-го Стасова, проспект Жукова площадью 2,01 га
- в качестве скверов.

Согласно проекту компенсация недостающих озеленённых территорий общего пользования будет происходить за счёт объектов озеленения, расположенных на сопредельных территориях в радиусе транспортной доступности не более 20 минут. Однако за счёт каких не указано, а в целом можно констатировать что на всех прилегающих к обсуждаемым территориях складывается ситуация нехватки озеленённых территорий общего пользования. Для убедительности рассмотрим московский район целиком. Согласно решению минского городского исполнительного комитета №3697 от 29.11.2012г. в границах московского района находятся следующие озеленённые территории общего пользования: сквер "Сендайский" (2.49га), сквер им. А. Мицкевича(2.14га), парк по ул.к Цеткин(9.58га), Парк им Павлова(29.74га), сквар Полянка(3.1га), сквер по ул. Прилуцкой(4.41га), сквер Маломедвежинский(8.023га), сквер им. Жукова(1.31га), сквер по ул Фанипольской(2.01га), сквер по ул. Минина(1.48га), сквер Лютеранский(1.24га), сквер по ул. Минина (1.24га), сквер по ул Окрестина(6.56га), сквер по ул.к. Либнехта(3.13га), сквер по ул. Грушевской(2.16га), сквер по ул Карпова(1.0га), сад жилого района по ул Рафиева(33.1га) таким образом на 2012г. общая площадь озеленённых территорий общего пользования составляла 112.713га. за прошедший период на территории московского района были благоустроены 2 парка: в границах слободская-Космонавтов-Есенина площадью не более 8га, и парк в границах ул Алибегова-Дзержинского-Уманская-Железнодорожная площадью не более 10га. Итого в целом на 2018г мы имеем около 130га озеленённых территорий общего пользования на весь московский район. Согласно информации сайта главного статистического управления г. Минска, население московского района г. Минска на 2018г. составляет 301667 человек. Среднюю обеспеченность около 4.3м квадратных на человека, что в два раза ниже нормы и почти в 5 раз ниже установленной в генеральном плане города цифры в 21м² на человека. Стоит отметить планы властей по созданию Студенческого парка по ул Семашко, однако с 2012г. он так и не был построен. Кроме того генеральный план города предполагает: сформировать юго-западное полукольцо Лошицкой водно-парковой системы с воссозданием природного комплекса рек Лошица и Мышка за счет:

- формирования городского детского парка в центральной части Лошицкой водно-зеленой системы (севернее ул. Горького);
- формирования парков районного значения по ул. Алибегова–Гурского, в жилом районе Малиновка по ул. Есенина–Громова–Белецкого; это в перспективе позволило бы получить около 80га, озеленённых территорий общего пользования. **Однако даже в этом случае не удастся в полном объёме компенсировать жителям нехватку озеленённых территорий общего пользования.**

таким образом проект не может быть утверждён в связи с грубыми нарушениями ст.46 Конституции Республики Беларусь и ст.14 Закона Республики Беларусь "Об охране окружающей среды".

Выводы:

Исходя из вышеизложенного, необходимо при разработке ПДП учитывать, прежде всего, интересы проживающего в границах ПДП населения, а не только интересы потенциальных инвесторов–застройщиков.

1. По какой причине обеспеченность населения комплексными спортивными площадками ниже уровня, определенного Генеральным планом г. Минска?
2. Где именно в границах ПДП планируется разместить комплексные спортивные площадки общей площадью 3,78 га и 1701 кв.м. площади пола помещений?
3. По озеленению

- а) какова причина необходимости снижения обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования с текущих 5,2 кв.м./чел. до 3,7 кв.м./чел. к концу срока реализации ПДП?
- б) что препятствует сохранить обеспечение населения проектируемой территории озелененными территориями общего пользования на текущем уровне, не говоря уже о среднегородском уровне (21 кв.м./чел), как это предусмотрено Генеральным планом г.Минска?
- в) что препятствует разместить дополнительные озелененные территории общего пользования в границах территории ПДП, составляющей 190га?
- 4.Что препятствует созданию мансард вместо уплотнения бжсм в рамках данного ПДП?

Помимо этого требуем отдельных ответов на данные вопросы:

1. По какой причине не принималось при проектировании мнение граждан относительно прошлых проектирований на данных участках: а именно в замкнутом контуре 7 домов площадью менее 1(одного) гектара - дворовой территории домов по ул.Щорса д44 и д46, ул.Лермонтова д17 и д21 и д19, ул. Розы Люксембург д.113 и д.115?

Напомним - решением мингорисполкома №1182 от 02.03.2013 решение о выбора данного участка было признано утратившим свою силу -подписанное зам председателя А В Галь. Также 22.08.2013г мингорисполкомом комитетом архитектуры и градостроительства №14-01-01/13-617 также было принято решение об отказе строительства жилого дома во дворе данной территории. Также сообщалось администрацией Московского района г. Минска от 28.12.2012 № 01/2-2196 что работы по строительству объектов приостанавливаются подписанное зам. главы ВВ Танкевичем.

2. Строительство объекта №625 серьезно осложнит экологическую ситуацию для жителей окружающих домов - т.к. при строительстве будут вырублены зеленые насаждения. Уже сейчас дворовая территория не справляется с парковочными местами для жителей близлежащих домов даже с учетом того, что приходится использовать в качестве парковочных мест участки улиц Щорса и Лермонтова прилегающими к ним территориями. Люди пожилого возраста уже постоянно жалуются, что им нечем дышать из-за строительства объекта №626 и на шум стройки(вбивание свай и постоянная работа техники) - если забрать у людей последний "Зеленый остров" посреди разрастающихся "каменных джунглей" (что сейчас становится с ранее весьма уютным районом Грушевкой) - то это приведет к серьезному ухудшению условий жизни населения данного микрорайона. Что препятствует созданию сквера в данном квартале? Ведь существующие деревья занимают площадь достаточную для того, чтобы именоваться минисквером.

3. Что мешает разместить дополнительные озеленные территории в проектируемом микрорайоне №1?

4.В недавнем прошлом в данном проектируемом микрорайоне №1 и прилегающих к нему территориях были закрыты несколько дворовых садов.

К примеру, бывший детский сад №37, расположенный по адресу улица Розы Люксембург, 105А(по экспликация объект №414) , уже давно превратился в Минский отдел внутренних дел на транспорте. Небольшое, но исправно заполненное детьми в конце восьмидесятых годов дошкольное учреждение, принадлежавшее Белорусской железной дороге и взрастившее не одно поколение жителей «Розочки», вместе с перепрофилированием претерпело значительные изменения. Каким образом произошло данное перепрофилирование? Насколько это было законно?

Сейчас возникли вопросы в связи с резко возросшим количеством жителей данного микрорайона - необходимо разместить детей в яслях и детских дошкольных учреждениях. И вместо логичного решения заново использовать выше упомянутый объект - по его первоначальному архитектурному замыслу, планируется снос жилых домов ул.Розы Люксембург 111а и 109а для создания объекта №627. Дома крепкие и вполне подходят под мансардное строительство. Территория вокруг их прекрасно озеленена. Неужели каменное гетто - это идеал строительной мысли?

Большинство жильцов о планах сноса узнало лишь к концу общественного обсуждения. Какая организация и куда предполагает расселять данных жильцов и каков размер компенсации? Что мешает разместить большие детские сады (способные максимально эффективно выполнять свои функции) по другой стороне проспекта Дзержинского на

месте сносимого частного сектора? Это позволит и сохранить и без того шаткую экологическую обстановку в микрорайоне номер один и избежать уплотнения.

5. при проектировании данного ПДП не учитывается тот факт, что созданные парковки и проектируемые - не смогут обеспечить нужды всех автовладельцев жильцов этого микрорайона. Чтобы убедиться следует всего-то пройти вдоль многоэтажек построенных(и строящихся) вдоль проспекта Дзержинского от улиц Хмелевского и до Щорса. А ведь данные дома даже еще не заселены полностью. то есть данным ПДП ситуация с транспортом будет усугубляться с тенденцией к коллапсу.

Требуем.

1. Признать проект недействительным.
2. Уменьшить объемы производственного, общественного и жилого фонда, планирующегося к размещению на территории в границах ПДП.
3. Исключить из ПДП объект №624, №625, №627, №629 по Детальному плану.
4. Заменить объекты №624, №625, №629 Детальному плану на комплексные спортивные-детские площадки, площадки для выгула собак, минискверы и т.п.)
5. Инициативная группа граждан микрорайона 1 готова принять активное участие в сборе средств для создания комплексной многоуровневой спортивно-детской площадки на месте предполагаемого объекта №625.

Принимая во внимание всё вышесказанное можно констатировать что данный проект грубо нарушает права граждан и действующее законодательство, не соответствует генеральному плану города и общественным интересам жителей. Против проекта в целом подписалось более 200 граждан проживающих на данной территории, учитывая это и общую невозможность реализации считаем необходимым отклонить "проект детального планирования территории в границах улиц Железнодорожной — Прямой — Грушевской — Пермской — Гурского — 1-го переулка Талаша — переулка Окрестина — Прилукской — Р. Люксембург — проспектов Дзержинского — Жукова." (внесение изменений).

29.05.2018

Александр Павел
Валерьев

