

Администрация Октябрьского р-на г.Минска
От Черняка Максима Игоревича
220039 г.Минск, ул Брилевская 24, кв71

ОБРАЩЕНИЕ

Администрацией Октябрьского района г. Минска в период с 04.04.2016 г. по 28.04.2016 г. проводилось общественное обсуждение объекта «Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Чкалова – ул. Брилевская – просп. Жукова – ул. Вирская» (далее – ПДП).

Направляем замечания, комментарии и предложения по ПДП.

В соответствии с п.п. 16, 26 и 27 Положения о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01.06.2011 № 687, прошу разместить на официальном интернет-сайте Администрации р-на в разделе «Общественные обсуждения» следующую информацию:

- 1) замечания и предложения участников общественного обсуждения, рассмотренные комиссией, и подробные, аргументированные ответы на них с разъяснениями возможности или невозможности учета поступивших от данных участников замечаний и предложений;
- 2) протокол общественного обсуждения.

Приложение на двадцати двух (22) листах:

1. Замечания и предложения по ПДП на пяти(5) листах
2. Обращение жильцов частных домов по ул. Вирской
3. Список участников общественного обсуждения, выступающих "ПРОТИВ" утверждения и реализации ПДП на шестнадцать (16) листах.

«28» апреля 2016 г. 

Управление архитектуры и строительства администрации Октябрьского района г.Минска
« 28 » 04 2016 г.
№ 17

Администрация Октябрьского района г. Минска
220039, г. Минск, ул. Чкалова, 6
От Черняка Максима Игоревича

Замечания, комментарии и предложения к проекту
«Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Чкалова – ул. Брилевская – просп. Жукова – ул. Вирская»

В период с 04.04.2016 по 28.04.2016 администрацией Октябрьского района г. Минска проводятся общественные обсуждения объекта «Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Чкалова – ул. Брилевская – просп. Жукова – ул. Вирская» направляем вам комментарии и замечания по данному проекту:

1. Требования по формированию среды обитания при комплексной реконструкции территорий:

Согласно Плана функционального зонирования Генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165 (далее – Генеральный план г. Минска), объектом проектирования является территория в пределах функциональной зоны 5Жсм (жилая смешанная застройка).

Объект «Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Чкалова – ул. Брилевская – просп. Жукова – ул. Вирская» (далее – ПДП) разработан на застроенную территорию. Освоение проектируемой территории предусматривает снос морально и физически устаревшего фонда, уплотнения застройки за счет размещения новых объектов строительства. Комплексная реконструкция жилых территорий предполагает не банальное уплотнение сложившейся застройки, а «своевременное обеспечение районов жилищного строительства объектами социальной инфраструктуры, благоустроенными территориями, парковками и стоянками автомобильного транспорта на уровне европейских стандартов качества жизни», «комплексное формирование жилой среды в условиях реконструкции», «приведения застройки жилых территорий в соответствие с требованиями действующих ТНПА», «повышения качества среды жизнедеятельности и увеличения предоставляемых населению услуг» и т.п.

Соответственно, с целью комплексного освоения территории жилых кварталов, утверждаемую часть ПДП предлагается дополнить следующим требованием: «Строительство объектов осуществлять после разработки и утверждения архитектурных проектов застройки территории (кварталов) для комплексного формирования жилой среды в условиях реконструкции и обеспечения эстетически выразительной среды обитания в целом».

2. Размещение магистральной улицы вблизи жилой застройки.

Проектом предусматривается размещение магистральной улицы Вирской, вблизи жилых домов: №№ 4,8,10,18/2,18/3 по ул. Чкалова и жилых домов: №№ 4,6,10,12,24 по ул. Брилевской.

На основании изложенного, просим пояснить:

Установлены ли в ПДП красные линии (перспективные красные линии) и линии регулирования застройки на участке вблизи жилых домов: №№ 4,8,10,18/2,18/3 по ул. Чкалова и жилых домов: №№ 4,6,10,12,24 по ул. Брилевской?

Выполняется ли указанное требование п. 5.1.1 ТКП 45-3.03-227 на участке вблизи жилых домов: №№ 4,8,10,18/2,18/3 по ул. Чкалова и жилых домов: №№4,6,10,12,24 по ул. Брилевской?

Просим пояснить, как выполняются указанные выше требования?

3. Обеспеченность объектами общественного социально-гарантированного обслуживания

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 открытыми спортивными площадками (га; га/1000 жит.).

На основании изложенного, просим пояснить:

Имеются ли данные показатели в составе таблицы «Основные технико-экономические показатели Детального плана»?

Каким образом будут соблюдаться основные технико-экономических показатели Генерального плана г. Минска в части обеспеченности населения спортплощадками (0,3 га/тыс.жит.)?

Где будут располагаться необходимые для обслуживания населения открытые спортивные площадки и какой площади?

4. Обеспеченность автомобильными стоянками и автомобильными парковками

Проектом предусматривается сохранить имеющейся жилой фонд с количеством 810 квартир. Соответственно, жилой фонд должен быть обеспечен стоянками и парковками общей вместимостью $810 \times 1,25 = 1013$ м/мест.

На основании изложенного, просим пояснить:

Имеется ли территориальный ресурс для размещения стоянок и парковок нормативной вместимости?

Где именно предусматривается размещение необходимых для многоквартирного жилого фонда стоянок и парковок нормативной вместимости?

Согласно таблице «Основные технико-экономические показатели Детального плана» в настоящее время в границах ПДП отсутствуют автомобильные стоянки. Между тем, согласно таблице «Экспликация зданий, сооружений и землепользователей» под № 45 значится «Гаражи на 350 м/мест». Гаражи являются одним из видов стоянок.

Каким образом учитывается данный объект в ПДП?

Проектом предусматривается размещение автомобильных стоянок вместимостью 531 м/мест в границах ПДП. *Учитывается ли при этом объект № 45?* Пешеходная доступность автомобильных стоянок принимается по таблице 11.4 ТКП 45-3.01-116, согласно которой для г. Минска при реконструкции территории пешеходная доступность составляет до 1500 м. Однако, все стоянки общей вместимостью 531 м/место планируется размещать в границах ПДП.

Учитывая сложную экологическую обстановку и отсутствие территориального ресурса, целесообразно разместить все стоянки (паркинги) за пределами ПДП на расстоянии до 1500 м. от его границ.

4.1 Обеспеченность парковочными местами объектов общественного и производственного назначения

Проектом предусматривается размещение на территории в границах ПДП значительного количества разного рода объектов общественного и производственного назначения с большим количеством работающих в нем (общественный фонд – 44,3 тыс.кв.м. с общим количеством работающих в нем 2,3 тыс.чел.; производственный фонд – 11,1 тыс.кв.м. с общим количеством работающих в нем 0,05 тыс.чел.)

На основании изложенного, просим пояснить:

Возможно ли обеспечить такой значительный общественный и производственный фонд парковочными местами в соответствии с требованиями п. 11.6.6 ТКП 45-3.01-116 и показателями Приложения В к ТКП 45-3.01-116? Какаим образом?

Имеется ли территориальный ресурс для размещения парковочных мест нормативной вместимости?

Где именно ПДП предусматривается размещение необходимых для общественного и производственного фонда парковочных мест нормативной вместимости?

4.2 Размещение автомобильных стоянок и автомобильных парковок на территории жилой застройки

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 выполнения требований п. 20 СанПиНа № 35 с одновременным выполнением требований п. 11.6.1 ТКП 45-3.01-116, п. 11.6.8 и табл. 11.6 ТКП 45-3.01-116 при размещении автомобильных парковок на территории жилой застройки, а также возможности размещения автомобильных 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.

5. Обеспеченность озелененными территориями

Согласно таблицы «Основные технико-экономические показатели Детального плана» озелененность территории к концу срока реализации ПДП составит 33,2%. Между тем, удельный вес озелененных территорий различного назначения (уровень озелененности) в пределах застроенных территорий поселений **должен быть не менее 40 %** (п. 9.2.1 1 ТКП 45-3.01-116).

Обеспеченность озелененными территориями общего пользования **составит 0,9 кв.м./чел.** Согласно табл. 9.1 ТКП 45-3.01-116 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. 1.8 главы 5 Генерального плана г.Минска «Принять уровень средней обеспеченности озелененными ландшафтно-рекреационными территориями общего пользования городского и районного значения на расчетный срок **не менее 21 кв.м на одного жителя**».

При этом озеленными территориями общего пользования будут служить насаждения Центрального парка, расположенного за пределами границ ПДП.

Считаем необходимым расположить необходимые озелененные территории общего пользования в границах ПДП

Обеспеченность озелененными участками в жилой застройке (озелененные дворы и участки вблизи мест проживания для повседневного отдыха населения, за исключением озелененных участков школ и дошкольных учреждений и других озелененных территорий ограниченного пользования) должна составлять **не менее 9 кв.м. на 1 проживающего** (п. 9.1.2 и табл. 9.1 ТКП 45-3.01-116).

На основании изложенного, просим пояснить:

Насколько возможно выполнить в рамках разработки данного ПДП с учетом требований по нормам озеленности территории с одновременным выполнением требования по размещению парковок нормативной вместимости на нормативном расстоянии от жилых домов?

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

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

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 на нормативном расстоянии от жилых домов».

7. Эскиз застройки и благоустройства

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. 20 СанПиНа № 35

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.

8. 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 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.

Таким образом, **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».

Исходя из всего вышеизложенного, считаем необходимым доработать проект «Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Чкалова – ул. Брилевская – пр-дсп. Жукова – ул. Вирская», а также просим письменно ответить на все вышеизложенные вопросы.

Также отмечаем, что при разработке ПДП необходимо учитывать, прежде всего, интересы существующего населения, а не только интересы потенциальных инвесторов-застройщиков. С этой целью предлагается:

1. Исключить из ПДП строительство четырехполосной магистрали по ул. Вирской по причине не соответствия нормам ТКП 45-3.01-116-2008 11.2.7
2. Уменьшить объемы общественного и производственного фонда, планирующегося к размещению на территории в границах ПДП.
3. Исключить из ПДП объекты 414, 28, 416, заменив их на открытые спортивные площадки, детские игровые площадки, озелененные территории, площадки для выгула собак.
4. Учитывая сложную экологическую обстановку на участке 5 Жсм, провести необходимые расчеты с целью оценки уровня шумового и экологического воздействия на окружающую среду и здоровье людей, в случае реализации ПДП.
5. Провести необходимые шумозащитные мероприятия - установку шумозащитных экранов вдоль ж/д путей напротив сохраняемых по ПДП жилых многоквартирных домов.

28 апреля 2016 года  Черняк Максим Игоревич

Обращение к Администрации Октябрьского р-на г.Минска

Мы, жильцы частных домов по улице Вирской, выступаем против утверждения и реализации объекта "Градостроительный проект детального планирования территории в границах улиц ул.Чкалова - ул.Брилевская - просп.Жукова - ул.Вирская" . В частности против сноса усадебных застроек и строительства транспортной магистрали, по следующим причинам

1. Вложенный человеческий труд и немалые финансовые средства в дома, и приусадебные участки.
2. Закрытые приусадебные участки являются безопасной территорией для детей.
3. Зелёные насаждения наших участков являются последними лёгкими микрорайона.
4. На нашей улице в доме №45 проживает инвалид по зрению, который не сможет приспособиться к новым условиям жизни.
5. Содержание декоративных животных в других условиях окажется проблематичным.
6. Мы не хотим менять привычные условия жизни, в которых в шаговой доступности от дома располагаются детские сады, школа, метро, дворец культуры, ФОК, большое количество продуктовых и хозяйственных магазинов.
7. Для некоторых из нас дома являются семейной реликвией, в которых выросло много поколений.
8. Усадебные постройки на нашей улице не могут портить вид города, т.к. огорожены от центральных улиц многоэтажными домами, железной дорогой и гаражами.
9. Строительство транспортной магистрали приведёт к экологическому коллапсу, т.к. к вредным выбросам от железной дороги прибавятся выхлопные газы от автомобилей.
10. После строительства автомобильной магистрали не останется спокойного места для прогулки молодых родителей с колясками и маленькими детьми.



Управление архитектуры и строительства администрации Октябрьского района г.Минска
« _____ » _____ 20__ г.
№ _____