

Особое мнение члена комиссии Чаховского Сергея Александровича**ЗАМЕЧАНИЕ ПО ПРОЦЕДУРЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ОБСУЖДЕНИЯ**

Градостроительного проекта детального планирования территории в границах проспект
Независимости – ул. Сурганова – граница территории Ботанического сада»

Согласно п.19 Главы 2 Положения о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности «19. Общественные обсуждения в форме информирования физических и юридических лиц и анализа общественного мнения проводятся для:... детальных планов, разрабатываемых на территории с застройкой, подлежащей сносу». В тексте не указывается назначение застройки, то есть слово «СНОС» является ключевым понятием для определения формы Общественного обсуждения.

Общественное обсуждение Градостроительного проекта детального планирования территории в границах проспект Независимости – ул. Сурганова – граница территории Ботанического сада» было проведено в форме работы комиссии, что противоречит вышеуказанному п.19, т.к. проект детального планирования предусматривает снос застройки (боксовые гаражи, склад магазина, гостиница).

На основании этого предлагаю считать общественное обсуждение организованным с нарушением законодательства, а именно п.19 Положения, то есть Общественное обсуждение не имеет юридической силы.

ЗАМЕЧАНИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

«Градостроительному проекту детального планирования территории в границах проспект
Независимости – ул. Сурганова – граница территории Ботанического сада»

I. ОБЩИЕ НАРУШЕНИЯ. ОТСУТСТВИЕ И ИСКАЖЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ В СОСТАВЕ ПДП

1. В Основных положениях ПДП указано, что состав проекта выполнен согласно ТКП 45-3.01-284-2014 «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав и порядок разработки».

В п. 11 Положения о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 01.06.2011 № 687 (в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь от 10.02.2014 № 109) (далее Положение о порядке проведения общественных обсуждений), указано, что:

«В состав экспозиции (выставки) и (или) презентации проекта, выносимого на общественное обсуждение, включаются графические и текстовые материалы в доступной для восприятия и обсуждения форме с основными технико-экономическими показателями по проекту, за исключением сведений, отнесенных в соответствии с законодательством к государственным секретам.».

Здесь идёт речь об экспозиции и презентации, а не о предоставлении информации на общественных обсуждениях в целом.

Согласно п. 6 ст. 4 Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» местные исполнительные и распорядительные органы осуществляют информирование физических лиц об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности путем обеспечения регламентируемого доступа к данным градостроительного кадастра, разрабатываемым и утвержденным градостроительным проектам, проведения общественного обсуждения градостроительных проектов, организации экспозиций, выставок и осуществления иных мероприятий.

В соответствии с Постановлением Совета Министров 12 августа 2014 г. № 783 «О служебной информации ограниченного распространения» градостроительные проекты детального



Чаховский С.А.

планирования не относятся к документам для служебного пользования, за исключением топографических карт определённого масштаба.

В соответствии с требованиями п. 6.1 ТКП 45-3.01-284-2014 «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав и порядок разработки» «В состав документации детального плана входят:

комплект чертежей

(схема размещения проектируемой территории в плане населенного пункта,

Опорный план,

Детальный план,

Разбивочный план красных линий,

Поперечные профили улиц,

схема уличной сети и транспортного обслуживания,

схемы инженерной инфраструктуры,

схема существующего состояния окружающей среды и планировочных ограничений,

схема прогнозируемого состояния окружающей среды);

основные положения;

пояснительная записка;

регламенты градостроительного использования территории».

В то же время, на общественном обсуждении и на сайте Администрации Первомайского района г. Минска на странице, посвящённой общественному обсуждению данного ПДП, информация подана лишь частично, а именно показаны:

упрощённая версия основных положений;

схема опорного плана;

схема детального плана с основными положениями;

краткая пояснительная записка.

С остальными материалами, не относящимися к государственным секретам, ознакомиться не представляется возможным, что противоречит Положению о порядке проведения общественных обсуждений.

На основании этого нарушения предлагаем отклонить ПДП.

2. В представленных к ознакомлению документах отсутствует актуальная информация (по состоянию на 2018г.) по Схеме существующего состояния окружающей среды и схема прогнозируемого состояния окружающей среды. Представленная в ПДП информация относится к 2015 году.

В связи с этим можно сделать вывод, что для проектирования были использованы недостоверные исходные данные, то есть проект фактически не разрабатывался. Следовательно ПДП следует отнести к сфальсифицированным документам. Организаторам Общественного обсуждения (то есть Администрации Первомайского района г.Минска) следует обратиться к соответствующим органам для получения квалифицированной оценки сложившейся ситуации с ПДП. На основании этого нарушения предлагаем отклонить ПДП и направить на переработку, не доработку.

3. В представленных материалах отсутствует информация об этапах и формах выполнения проекта (ТКП 45-3.01-284-2014, п 4 Общие положения, пп 4.4). Данное нарушение не позволяет оценить ТЭП предлагаемого ПДП.

На основании этого нарушения предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку.

4. На схеме функционального зонирования не обозначена площадка для выгула собак и детская игровая площадка.

На основании этого нарушения предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку.

5. На схеме «Детальный план» присутствует объект с твердым покрытием, который по конфигурации похож на открытую парковку ниже объекта №9, не входящий в зону застройки. В настоящее время фактически в указанном месте парковки нет, как нет её и на схеме «Опорный план».

Данное нарушение наводит на двоякое понимание ПДП и требует разъяснений и устранения противоречия.

На основании этого нарушения предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку.



Чайковский С.А.

6. Не указана этажность проектируемых зданий, отсутствует однозначная информация о типе и назначении планируемого к возведению объекта и его функциональном назначении, что препятствует проверке технико-экономических показателей.

В ПДП должно быть определено не только функциональное зонирование (примерные границы «инвестиционных участков») и общее функциональное назначение «инвестиционных объектов», но и конкретные показатели мощности для каждого объекта.

Планирование к размещению в ПДП абстрактных объектов строительства с неопределенными основными технико-экономическими показателями, в том числе его частей (для многофункциональных объектов) недопустимо. Для каждого объекта жилого, общественного и производственного назначения в ПДП должны быть определены его основные технико-экономические показатели (функциональное назначение, мощность (вместимость, пропускная способность)), а для многофункциональных объектов – функциональное назначение, мощность его составных частей – зданий, сооружений и помещений.

При этом таблица «Основные технико-экономические показатели детального плана» относится к утверждаемой (обязательной) части ПДП (пункты 5.7 и 6.2 ТКП 45-3.01-284-2014).

7. Полное отсутствие в предоставленном ПДП линий регулирования застройки.

Согласно ст. 1 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности «линии регулирования застройки – предусмотренные градостроительной документацией детального планирования условные линии, предназначенные для отделения в населенных пунктах территорий, в пределах которых должно осуществляться размещение зданий, от иных территорий».

Согласно п. 4 ст. 44 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в детальном плане определяются «линии регулирования застройки». В соответствии с п. 6.6 ТКП 45-3.01-284-2014 «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав и порядок разработки» чертеж «Детальный план» выполняют «с нанесением... линий застройки». Согласно подпункту 3.3.1 гл. 16 Генерального плана города Минска «на стадии детального градостроительного планирования перечень основных типов параметров застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке».

При этом действующее законодательство Республики Беларусь не содержит исключений в отношении каких-либо Детальных планов – в любом детальном плане должны быть определены «линии регулирования застройки».

Однако на представленном к обсуждению ПДП линии регулирования застройки отсутствуют

Таким образом, предоставленный проект не содержит требуемой Законодательством информации и не может быть принят ни к обсуждению, ни к утверждению. На основании изложенного выше настаиваем на отклонении ПДП и направлении на доработку.

II. ОШИБКИ В РАСЧЕТАХ РАЗРАБОТЧИКОВ

«Основные технико-экономические показатели детального плана» содержит многочисленные ошибки в расчётах.

8. В разделе Основные показатели п 7. Инженерно - транспортная инфраструктура допущена существенные ошибки:

Значение	Ед. изм	Существующее состояние	Проектные предложения	Проектные предложения (1-й этап реализации до 2023 г.)
----------	---------	------------------------	-----------------------	--

Чайковский С.А.

			(до 2030 г.)	
Автомобильные парковки	машино-мест	488	419	419

Происходит существенное уменьшение парковочных мест и в данном случае имеет место подмена понятий Парковка – Паркинг/Стоянка.

Данное нарушение является существенным и не позволяет объективно оценить предлагаемый ПДП, предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку.

9. Значения общего водопотребления, объема сточных вод, электронагрузки и теплотребления (информация взята из документов, представленных на презентации):

Значение	Ед. изм	Существующее состояние	Проектные предложения (до 2030 г.)	Проектные предложения (1-й этап реализации до 2023 г.)
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	1,158	1,278	1,158
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	1,158	1,278	1,158
Суммарная электронагрузка	МВт	8,8	9,7	8,8
Суммарное теплотребление	МВт	18,6	20,4	18,6
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,565	0,633	0,565
Расход газа	тыс. м ³ /год	116	116	116

Реализация ПДП предполагает строительство как минимум одного объекта, который не сможет существовать без потребления электроэнергии, тепловой энергии, водоснабжения и производства твердых коммунальных отходов и сточных вод. Этот вопрос возникает в связи с тем, что в ПДП не проанализированы имеющиеся мощности сетей водоснабжения, теплоснабжения, электроэнергии. Неверный анализ или отсутствие анализа мощностей запрашивающих сетей может привести к резкому росту стоимости данного проекта (возможно потребуются перекаладывание существующих коммуникаций и определения запасов мощностей на подстанциях, насосных станциях и т.п.).

В связи с этим можно сделать вывод, что для проектирования были использованы недостоверные исходные данные, то есть проект фактически не разрабатывался. Следовательно ПДП следует отнести к сфальсифицированным документам. Организаторам Общественного обсуждения (то есть Администрации Первомайского района г.Минска) следует обратиться к соответствующим органам для получения квалифицированной оценки ситуации с ПДП. На основании этого нарушения предлагаем отклонить ПДП и направить на переработку.

Данное нарушение является существенным и не позволяет объективно оценить предлагаемый ПДП, предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку.

III. СУЩЕСТВЕННЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ К ПРОЕКТУ

10. На детальном плане реконструкции под пунктом 13 обозначена Тяговая подстанция #56. Данная подстанция относится к электрохозяйству МинскТранса и предназначена для обеспечения питания контактной сети троллейбусного транспорта. Основной функцией подстанции является преобразование переменного напряжения 10 кВ в постоянное 600 В и подача

 Чаховский С.А.

постоянного напряжения в троллейбусную контактную сеть. Оборудование данной подстанции является источником различных вредных воздействий на окружающую среду и человека, таких как электромагнитные поля и акустический шум.

В пояснительной записке приводятся обобщенные предположения мероприятий по уменьшению санитарной зоны: защитные шумовые экраны и модернизация оборудования, однако абсолютно отсутствуют мероприятия по снижению воздействия электромагнитного излучения.

Для оценки приемлемости предлагаемого ПДП данная информация является крайне необходимой.

На основании этих нарушений предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку.

11. В разделе Основные показатели приводится неверная информация, которая оказывает существенное значение на рассмотрение данного проекта:

Так в п.4. Социальная инфраструктура утверждается, что на планируемой территории имеется:

Значение	Ед. изм	Существующее состояние
Продовольственные магазины*	м ² торг.пл.	196
	м ² торг.пл. /тыс. жит.	140
Аптека	объект	1

К сожалению, данные объекты на территории отсутствуют.

Данное нарушение оказывает существенное влияние на объективность рассмотрения проекта.

На основании этих нарушений предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку.

12. Проектом предлагается частичная трансформация жилых территорий за счет размещения общественного объекта - реабилитационного (лечебно-оздоровительного) центра с паркингом.

Однако, «20. Выезд-въезд из автомобильных стоянок и автомобильных парковок, расположенных на территории жилой застройки, должны быть организованы на улично-дорожную сеть населенного пункта, исключая организацию движения автотранспорта по внутриворовым проездам, парковым дорогам и велосипедным дорожкам.» (Глава 2, п.21 СНИП Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь 11.10.2017 № 91).

Этот факт является грубейшим нарушением и, таким образом, строительство Паркинга противозаконно.

Данное грубейшее нарушение требует отклонения предлагаемого проекта и отправки его на переработку.

При переработке ПДП предлагаем рассмотреть размещение на данной территории объектов, которые не требуют создания подземного паркинга - к примеру Детское дошкольное учреждение или сквер жилого района.

IV. НЕСООТВЕТСТВИЕ ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ МИНСКА

В предлагаемом к обсуждению проекту детального планирования допущены грубейшие нарушение Основных положений Генерального плана, а в частности - обеспеченность объектами общественного социально-гарантированного обслуживания:

13. Генеральным планом г. Минска (раздел IV «Основные технико-экономические показатели генерального плана г. Минска») уже к 2020 г. предусматривается 100%-я обеспеченность детскими дошкольными учреждениями и учреждениями общего среднего

 Чахавин С.А.

образования в зависимости от демографической структуры населения при выполнении норм законодательства Республики Беларусь.

Предлагаемый проект нарушает данное положение, т.к. квартал не обеспечен продовольственными магазинами шаговой доступности и не обеспечен детскими дошкольными учреждениями (На данный момент сады работают со значительной перегрузкой. Резерва мест нет).

Предлагаемым ПДП рассматривается обеспеченность населения квартала детскими дошкольными учреждениями за счет прилегающих территорий, где размещены следующие учреждения:

Детские дошкольные учреждения			
Ясли-сад № 62 НАН	ул. Академическая, 9	мест	110/110/110
*Ясли-сад № 160	ул. Мержинского, 8А	мест	110/107/125
Всего:		мест	220/217/235

*ГУО "Ясли-сад № 62 НАН" является ведомственным садом Национальной академии наук Беларуси и не обслуживает жителей района.

Сады работают со значительной перегрузкой. Резерва мест нет. Такая тенденция сохраняется на протяжении многих лет и без внесения изменений - сохранится в будущем.

Следует учесть, что ранее на территории ПДП располагался детский сад. В последующем здание было передано Департаменту охраны МВД Республики Беларусь (поз 10 Экспликация детального плана).

На основании указанного нарушения предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку. При переработке ПДП предлагаем рассмотреть размещение на данной территории Детское дошкольное учреждение.

14. Пункт 1.5 Направления 1 Главы 5 «Стратегия развития жилых территорий» **Генерального плана г. Минска** гласит: «сохранить социальную направленность развития сферы жилищного строительства, не допуская ее превращения в коммерчески прибыльный бизнес».

Генеральным планом г. Минска предусмотрено, что к 2030 г., «несмотря на незначительный прирост общей численности населения столицы, число лиц старше трудоспособного возраста увеличится с 412 тыс. до 504 тыс. человек. Увеличится и количество детей дошкольного и школьного возраста с 295 до 341 тыс. Доля и количество лиц трудоспособного возраста соответственно уменьшится с 63,6% (1215 тыс. чел.) до 57,7% (1155 тыс.). В таких же объемах сократится количество занятых в экономике. Изменение демографической структуры населения потребует адекватного учета при определении потребностей в объектах образования, здравоохранения, социального обеспечения, решении проблем занятости и формирования рынка труда».

Предлагаемый ПДП не учитывает изменение демографической структуры, ожидаемое к 2030 г., а направлен на ухудшение социального обеспечения граждан уже в ближайшее время. На основании указанного замечания предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку. При переработке ПДП предлагаем рассмотреть размещение на данной территории Объект социально-культурной направленности, к примеру Детское дошкольное учреждение или заложить сквер для совместного отдыха родителей и малолетних детей, активного отдыха молодежи,

отдыха на открытом воздухе пожилых людей (согласно общих положений Генерального плана г.Минска)

15. В разделе 3 Основных положений ПДП говорится об очередности градостроительных мероприятий.

Устанавливаются 2 очереди: первая – до 2023 г., вторая – до 2030 г. Однако информация по планируемым мероприятиям отсутствует.

В то же время, любой проект, предоставляемый для рассмотрения на общественных обсуждениях или для утверждения в органах государственной экспертизы, обязан содержать в себе все необходимые сведения по всем выделяемым очередям.

Кроме того, с учётом того, что заказчиком ПДП выступает Минский горисполком, конкретный застройщик участка, определённого под снос, на этапе разработки ПДП известен быть не может, а сроки сноса конкретно установлены. Убеждены, что финансирование всех затрат по сносу, строительству инженерно-транспортной структуры планируется из городского бюджета. Затраты по предоставлению компенсаций владельцам боксовых гаражей также лягут на бюджет города, что будет являться значительным бременем для городского бюджета.

Таким образом, проект в части, представленной на общественное обсуждение,:

а. не соответствует Основным положениям и Градостроительным регламентам Генерального плана г. Минска;

б. содержит противоречия как внутри текста Основных положений Проекта, так и между представленными текстом положений, схемами и Генеральным планом;

в. не содержит полной информации как в части состава проекта по ТКП 45-3.01-284-2014, так и в части очередности градостроительных мероприятий;

г. имеет формулировки, позволяющие неоднозначно трактовать проект будущим застройщикам в своих интересах, что недопустимо.

На основании указанного нарушения предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку.

16. Проектируемая территория находится в зоне с регламентами формирования общественных зон и подзон - О1 – общественная зона многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов международного, национального и регионального уровней с максимальной для городского ядра интенсивностью застройки.

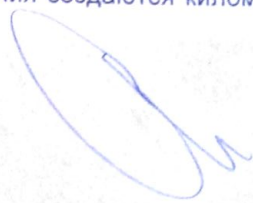
Вместе с этим проектом предлагается частичная трансформация жилых территорий за счет размещения общественного объекта - реабилитационного (лечебно-оздоровительного) центра с паркингом. Данный объект не может быть отнесен к категории международного, национального и регионального уровней и не удовлетворяет требования Генерального плана г. Минска.

На основании указанного нарушения предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку. При переработке ПДП предлагаем рассмотреть размещение на данной территории Объект социально-культурной направленности, к примеру Детское дошкольное учреждение или заложить сквер для совместного отдыха родителей и малолетних детей, активного отдыха молодежи, отдыха на открытом воздухе пожилых людей (согласно общих положений Генерального плана г.Минска)

V. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

17. Проектом планируется увеличение стояночных мест более чем в 10 раз: с 60 до 665. При таком увеличении количества машин плотность потока на ул Сурганова приведёт к транспортному коллапсу.

По ул. Сурганова практически постоянно в светлое время суток затруднено автомобильное движение, а в периоды максимальной интенсивности движения создаются километровые заторы.

 Чаховский С.А.

Создание крупного паркинга и организация выезда с него потребует значительных затрат на строительство инженерно-транспортной структуры, если такое вообще может быть возможно, чтобы не допустить ухудшения и без того тяжелой ситуации.

При этом увеличение транспортного потока и организация платных паркингов приведет к катастрофической перегрузке дворовых территорий и парковок, что в свою очередь существенно снизит качество жизни жителей квартала.

Граждане уже неоднократно высказывали необходимость ограничения въезда на дворовую территорию и использование гостевых парковочных мест на внутридворовой территории не жителями квартала и поддерживают это требование и сегодня.

На основании указанного нарушения предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку.

При переработке ПДП предлагаем заложить в ПДП устройство ограничения въезда на дворовую территорию транспортных средств, не принадлежащих жителям квартала и не обслуживающих жителей и предприятия в квартале. К примеру установка боллардов или иных ограничителей въезда.

VI. ВЛИЯНИЕ ПДП НА СОСТОЯНИЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Согласно Схеме оценки современного состояния окружающей среды города Минска, входящей в состав Генерального плана города Минска, территория в границах ПДП относится к неблагоприятной зоне, а обсуждаемым ПДП дополнительно предполагает ухудшение состояния окружающей среды рассматриваемой территории.

18. Проектом предлагается строительство многоуровневых паркингов и наземных стоянок (№28 экспликации ПДП). Строительство дополнительных машиномест основано на расчете увеличения транспортного потока.

Дополнительные 600 автомобилей, газующие в заторе на ул. Сурганова, очевидно, приведут к ухудшению показателей состояния атмосферного воздуха и увеличению уровня шума.

Создание Шумозащитного озеленения вдоль улицы Сурганова невозможно ввиду банального отсутствия места и вряд ли будет эффективно для жителей верхних этажей домов. А звукоизоляция окон действует только при условии, если окна держать закрытыми.

Предусмотренное в будущем строительство транспортного тоннеля и снижение транспортной нагрузки не отражено в данном ПДП и не подтверждается расчетами.

Политика сдерживания в использовании личного транспорта при поездках на работу и в культурно-бытовые поездки через ограничение въезда в центр города и организацию платных парковок не выполняется на практике и не имеет эффекта.

Текущая заполняемость существующей стоянки (485 м/м согласно опорному плану) не превышает 30% и это свидетельствует об избыточности существующих мощностей. Строительство дополнительных машиномест не обосновано.

На основании указанного замечания предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку.

При переработке ПДП предлагаем основываться не на нормативах по количеству машиномест, а исходить из фактической наполняемости существующей стоянки для существующих объектов.

19. Проектом предусматривается, что «Общая площадь озелененных территорий в границах проекта детального планирования на перспективу составит 12,44 га, озелененность – 45,7%»

Значение	Ед. изм	Существующее состояние	Проектные предложения (до 2030 г.)	Проектные предложения (1-й этап реализации до 2023 г.)
Озелененность территории	%	30	45	30

Однако:

1. В расчетах учтена площадь спортивных сооружений с искусственным покрытием.
2. Дорожно-тропиночная сеть спортивных объектов, отраженная на Опорном плане, превращена в озелененную на Детальном плане и учтена в расчетах как озелененная.
3. Планируемый рост озелененности не подтвержден никаким конкретным планом мероприятий до 2030 года. Для столь значительного увеличения озелененности фактически нет места.

Таким образом, информация содержащаяся в предлагаемом проекте не обоснована и вводит в заблуждение.

На основании указанного замечания предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку.

20. В пояснительной записке к ПДП предусмотрен вынос инженерных сетей из пятна застройки в жилом квартале. Т.к. проведение работ по выносу инженерных сетей из пятна застройки связано с большим объемом земляных работ и это приведет к вынужденному удалению зеленых насаждений вдоль трасс прокладки вновь возводимых инженерных сетей. Что еще больше ухудшит неблагоприятную экологическую обстановку не только на период строительства, но и на период роста и развития вновь высаженных растений до достижения ими таксационных параметров, аналогичных тем, которыми обладают существующие зеленые насаждения.

На основании указанного замечания предлагаем отклонить ПДП и направить на доработку.

При переработке ПДП предлагается ответственно подходить к расчетам и исключить спортивные сооружения с искусственным покрытием и четко указать территории, которые будут подлежать озеленению и в какие этапы. А также, при переработке ПДП предлагаем рассмотреть размещение на месте сносимых гаражей сквера для совместного отдыха родителей и малолетних детей, активного отдыха молодежи, отдыха на открытом воздухе пожилых людей (согласно общих положений Генерального плана г.Минска)

VII. Санитарно защитные зоны

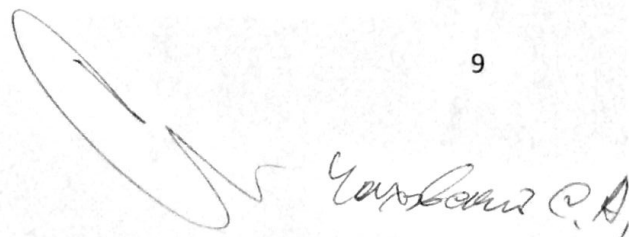
Так, В соответствии с кем то принятыми в проекте решениями предусматривается:

- Частичная трансформация жилых и коммунально-обслуживающих территорий за счет сноса индивидуальных гаражей, а также складских помещений, арендуемых ЗАО «Дом торговли «Первомайский» с размещением реабилитационного (лечебно-оздоровительного) центра с паркингом (№27 по экспл.);
- строительство на открытой автостоянке паркинга на 560 м/м, с подземной частью на 200 м/м, открытой наземной автостоянкой на 160 м/м и закрытым паркингом на 200 м/м в комплексе с административно-деловыми помещениями и кафе (№28 по экспл.);
- строительство общественного многофункционального центра (№29 по экспл.)

Вместе с этим:

1/ Частичная трансформация жилых и коммунально-обслуживающих территорий за счет сноса индивидуальных гаражей является противозаконной и не основывается ни на один нормативный акт или иной документ. Генеральным планом города Минска не предусматривается снос существующей гаражной застройки, а более того Регламентами Генерального плана допускается с режимом О – основное (разрешенное в общем порядке) строительство Гаражей для легковых автомобилей (2.2.3. Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах).

Данная инициатива противозаконна ввиду нарушения имущественных прав владельцев гаражей, гарантированных им Конституцией.



2/ Не верно установлены Санитарные разрывы для строительства на открытой автостоянке паркинга на 560 м/м.

Так Согласно "Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь 11.10.2017 № 91

Санитарные нормы и правила «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду»

Приложение 2 Санитарный разрыв от автомобильных стоянок и автомобильных парковок до объектов различного назначения

Расстояние до Фасады жилых домов и торцы с окнами должно составлять не менее 40 метров

При этом расстояние до фасада дома с адресом пр.Независимости 76а составляет менее 25 метров

Не указаны основания уменьшения санитарного разрыва до открытых и полуоткрытых физкультурно-спортивных сооружений.

3/ Не установлена Санитарно Защитная Зона для строительство общественного многофункционального центра (№29 по экспл.). -Санитарно-защитная зона 50 м (ГЛАВА 11 Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь 11.10.2017 № 91 **Санитарные нормы и правила «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду»**)

В границах СЗЗ и территории объекта, от которого организуется СЗЗ, должен быть обеспечен особый режим использования территории СЗЗ, при котором не допускается размещать: жилую застройку; озелененные территории общего пользования в населенных пунктах, предназначенные для массового отдыха населения, объекты туризма и отдыха (за исключением гостиниц, кемпингов, мемориальных комплексов), площадки (зоны) отдыха, детские площадки; открытые и полуоткрытые физкультурно-спортивные сооружения

В радиусе 50 м зоны располагаются объекты туризма и отдыха, площадки (зоны) отдыха, открытые и полуоткрытые физкультурно-спортивные сооружения Дворца Водного Спорта

На основании этих грубейших нарушение считаем необходимым отклонить предлагаемый ПДП.

VIII. ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. На основании вышеизложенных фактов, а также в виду того, что предложенный проект:
 - воспринимается, как задуманный лишь с целью занять высвобождаемую площадку в результате сноса гаражей;
 - не воспринимается как единый ансамбль;
 - не соответствует требованиям Генерального плана развития г.Минска;
 - не представляет собой ценности, как для жителей квартала указанных выше границ, так и для района в целом,считаем целесообразным признать настоящий проект бесперспективным и нежизнеспособным.
2. На основании собранных и изложенных выше замечаний, с учетом обращений жителей квартала, выраженного и зафиксированного в Журнале регистрации замечаний и предложений "ПРОТИВ", с учетом собранных подписей против реализации данного ПДП (прилагается отдельным пакетом на 24-х листах), мы настаиваем на отклонении «Градостроительного проекта детального планирования территории в границах проспект Независимости – ул. Сурганова – граница территории Ботанического сада».
3. Учитывая, что Генеральным планом города Минска определены ряд стратегических направлений развития и в т.ч. улучшение условий совместного отдыха родителей и малолетних детей, активного отдыха молодежи, отдыха на открытом воздухе пожилых людей последовательно осуществляется озеленением и благоустройством придомовых территорий в районах нового массового жилищного строительства (**Генеральный план города Минска**), в целях следования разработанным ПДП вышеназванным стратегическим направлениям, при переработке ПДП, **настаиваем на рассмотрении и принятии следующих наших предложений:**
 - А. Отклонить предложение об изменении функциональной зоны на Общественную и Сохранить в обязательном порядке для квартала вышеуказанных границ функциональную зону - Жилые зоны, Жм – зоны жилой многоквартирной застройки, с подтипом Жм-в – высокоплотная, в соответствии с системой регламентов жилых зон, (раздел 2.2 Генерального плана города Минска).
 - Б. При переработке ПДП учитывать, что зоны жилой многоквартирной застройки включают жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:
 - детские дошкольные учреждения и школы;
 - объекты повседневного обслуживания;
 - озелененные территории;
 - парковки;
 - улицы-проезды.
 - В. При переработке ПДП осуществить выбор объектов, допустимых для функциональной зоны - Жилые зоны., а в частности:
 - Вариант 1: Размещение на месте сносимых гаражей Сквера жилого района. (Сквер жилого района – организуется для кратковременного отдыха жителей жилого района. Помимо элементов озеленения (садово-парковые группы, аллеи, солитеры, газоны, цветники) может включать дорожки, игровые, спортивные площадки с тренажерами для разных категорий граждан, МАФ). - **Необходимо обратить внимание, что данное предложение имеет полное соответствие Генеральному плану развития г.Минска и желаниям большинства жителей квартала.**

- Вариант 2: Размещение Детского дошкольного учреждения на месте сносимых гаражей. - **Необходимо обратить внимание, что данное предложение имеет полное соответствие Генеральному плану развития г.Минска и желаниям жителей квартала.**

- Вариант 3: За счет собственников гаражей выполнить реконструкцию имеющегося комплекса гаражей. Плюс - организовать за счет заинтересованных сторон (возможные варианты: жители района, собственники гаражей, Администрация Первомайского района г.Минска) перехватывающую велопарковку с сервисной службой (ремонт велосипедов специалистами, ремонт велосипедов методом самообслуживания с арендой мест и инструментов), организация пункта проката велосипедов, размещение Детского технического центра (юные техники, профориентация школьников, организация круглогодичного досуга школьников), возможное привлечение собственников гаражей и жителей района. Параллельно с базовой площадкой (гаражи), по согласованию с заинтересованными организациями (в том числе ГАИ, общественность-велосипедисты) организация охраняемой=платной крытой (каркас + тент, защита от прямого дождя) велопарковки на/вблизи площади Калинина. Работа (планирование создания) крытой велопарковки имеет смысл промониторить в сообществе велосипедистов (уже сейчас сообщество организует покатушки, то есть народ самоорганизовался). **Надеюсь, что данное предложение имеет полное соответствие Генеральному плану развития г.Минска и желаниям жителей квартала.**

Г. При переработке ПДП полностью исключить из проработки территорию в зоне жилой застройки. - **Необходимо обратить внимание, что данное предложение имеет полное соответствие желаниям всех жителей квартала.**

Чаховский Сергей Александрович

