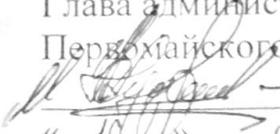


УТВЕРЖДАЮ

Глава администрации

Первомайского района г. Минска

 - И.А. Кудревич

« 16 » октября 2018 г.

ПРОТОКОЛ

заседания комиссии, созданной для общественного обсуждения детального плана «Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки пос Озерище (внесение изменений)» в г. Минске

12 октября 2018 г.

г. Минск

Комиссия, созданная для общественного обсуждения объекта «Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки пос Озерище (внесение изменений)» в г. Минске распоряжением администрации Первомайского района от 14 сентября 2018 года № 148р (внесены изменения распоряжением от 10.10.2018 № 170р) в составе:

Председатель комиссии:

- Косовец В.А. - заместитель главы администрации Первомайского района г. Минска, председатель комиссии;
- Кулак А.А. - начальник управления по архитектуре и строительству администрации Первомайского района г. Минска, заместитель председателя комиссии;
- Герасимович Н.С. - начальник отдела экологического регулирования использования территорий, информации и пропаганды экологический знаний Минского городского комитета природных ресурсов и охраны окружающей среды;
- Степанкович О.И. - главный архитектор проекта УП «Минскград»;
Одарич Е.В. - заведующий отделением коммунальной гигиены - врач-гигиенист санитарно-эпидемиологического отдела государственного учреждения «Центр гигиены и эпидемиологии Первомайского района г. Минска»;
- Русак И.В. - начальник отдела градостроительного планирования управления градостроительства комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома.
- Мазовка С.А. - депутат Минского городского Совета депутатов двадцать восьмого созыва Восточного избирательного округа № 52
- Сенько В.И. - заместитель директора УП «Мебель-класс», член

- инициативной группы юридических лиц;
- Зайцев А.В. - член инициативной группы физических лиц;
- Максименко М.Б. - член инициативной группы физических лиц»

по результатам общественного обсуждения, проведенного с 17 сентября по 11 октября 2018 года, посредством представления экспозиции, проведенной 19 сентября 2018 года в 18.00 в актовом зале администрации Первомайского района г. Минска и экспозиции графических (детальный и опорный план ПДП) и текстовых материалов (Основные положения. Книга 1) проекта в холле администрации Первомайского района г. Минска по адресу: г. Минск, ул. К.Черного, д. 5, установила:

1. Общественное обсуждение объекта «Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки пос. Озерище (внесение изменений)» в г. Минске проведено в соответствии с Положением о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 01.06.2011 № 687.

2. Считать указанное общественное обсуждение состоявшимся.

3. Отметить, что в ходе общественного обсуждения в журналах регистрации письменных замечаний и предложений высказано «против» реализации проекта – 13 человек, «за» - 9 человек. Поступило 182 обращения (в том числе 11 электронных) с замечаниями и предложениями по общественному обсуждению, собрано – 296 подписей против реализации проекта, 109 подписей против сноса ГПК «Вишневы», и 47 подписей за реализацию проекта.

Около 100 жителей города Минска присутствовало на представлении экспозиции 19 сентября 2018 года.

По результатам общественного обсуждения комиссия рассмотрела поступившие замечания граждан и юридических лиц (приложение 1).

4. Разъяснения, которые были даны заказчиком и проектировщиком по поступившим замечаниям приняты комиссией к сведению.

5. Особое мнение:

1. Включить в первоочередной план строительных работ по разработанному проекту строительство инженерных сетей к существующей застройке.

2. При наличии технической возможности исключить жилой дом по адресу: г. Минск, ул. Васильковская, д. 30 из перечня сносимых строений.

3. Исключить в тексте пояснительной записки проекта детального планирования понятие «барак» в отношении жилых домов №№ 12,14,16,18,20 по ул. Основателей.

4. При наличии технической возможности предусмотреть проектом устройство дополнительного перехода через железнодорожные пути.

Проголосовали:

«Утвердить проект» - 6 (шесть)

«Отклонить проект» - 0 (ноль)

«Отклонить с направлением проекта на доработку» - 2 (два)

6. По результатам подведенных итогов общественного обсуждения объект Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки пос. Озерище (внесение изменений) в г. Минске рекомендован к утверждению с учетом особого мнения комиссии.

Председатель комиссии:

Косовец В.А.



Члены комиссии:

Кулак А.А.



Мазовка С.А.



Герасимович Н.С.



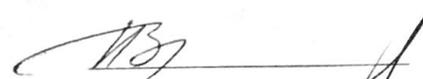
Одарич Е.В.



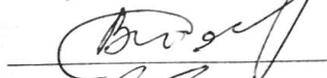
Степанкович О.И.



Русак И.В.



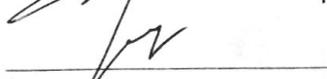
Сенько В.И.



Зайцев А.В.



Максименко М.Б.



Приложение №2
(с особым мнением)
Приложение №3
(с особым мнением)

Протокол составил



Ровда С.В.

Приложение 1. Рассмотрение замечаний и предложений граждан, поступивших во время проведения общественного обсуждения

№ п/п	Замечания и предложения	Ответ
1	<p>Почему в названии проекта указано «внесение изменений в ПДП территории усадебной застройки пос. Озерище»? Рассматривается территория города Минска, и фактически проектом предусмотрено строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов среднеплотной застройки, что не соответствует названию. Исходя из каких документов дома по ул. Основателей являются поселком Озерище?</p>	<p>Градостроительный проект детального планирования (ПДП - далее) территории усадебной застройки пос. Озерище, утвержденный решением Мингорисполкома от 15.06.2005г. №998, разработан в 2004г. Внесение изменений данный проект выполнено на основании решения Мингорисполкома от 12 января 2017г. №77 «О разработке градостроительных проектов» (п.50) При корректировке ПДП название объекта не меняется, а только дополняется словами «внесение изменений».</p>
2	<p>В экспликации зданий и сооружений не указан существующий продовольственный магазин по ул. Основателей.</p>	<p>Торговый объект арендует небольшие помещения и расположен на территории земельного отвода ГУ «Минское эксплуатационное управление ВС».</p>
3	<p>В результате сноса ГСК «Вишневы» и строительства паркинга на 500 м/м будет произведено уменьшение числа машиномест, что при условии увеличения нагрузки за счет строительства многофункционального комплекса и многоквартирных жилых домов недопустимо. Как будут решаться проблемы с парковками? На каком основании потребовались изменения, ухудшающие условия жизни владельцев гаражей?</p>	<p>Согласно Генеральному плану г.Минска, утвержденному Указом Президента Республики Беларусь № 165 от 23.04.2003 г. в редакции Указа Президента Республики Беларусь № 344 от 15.09.2016 г., территория ГСК «Вишневы» расположена в зоне жилой усадебной застройки – 57 Жу, а также в зоне планировочного каркаса (100м) магистральной улицы районного значения – ул. Основателей. В соответствии с п. 2.8 Главы 3 «Планирование развития города. Общая территориально-функциональная организация города Минска» Генерального плана города Минска, эти территории обладают высоким градостроительным потенциалом и их развитие осуществляется путем приоритетного размещения высокоплотной жилой интегрированной застройки и объектов повседневного и периодического обслуживания. Жители кварталов жилой усадебной застройки обеспечиваются местами хранения автотранспорта в границах</p>

		<p>своих приусадебных участков, а жители размещаемой жилой многоквартирной застройки и многофункционального общественного комплекса - в пределах участков, отведенных под застройку (п.11.6.18. ТКП -45-3.01-116-2008*)..</p> <p>Стояночные места ГСК «Вишневы» не влияют на обеспеченность проживающего населения, т.к. владельцы боксовых гаражей – жители жилой многоквартирной застройки, расположенной за границей зоны 57 Жу. При сносе боксовых гаражей их владельцы будут обеспечены местами хранения личного автотранспорта в районах постоянного проживания. Также, возможно двойное (в разное время суток) использование парковочных мест паркинга на 510 м/мест, размещаемого в составе многофункционального общественного комплекса (п.11.6.6. ТКП -45-3.01-116-2008*).</p>
4	<p>Проект застройки нарушает ст. 44 Конституции Республики Беларусь, согласно которой государство гарантирует каждому право собственности и неприкосновенности собственности. В соответствии с Конституцией принудительное отчуждение имущества допускается лишь по мотивам общественной необходимости.</p>	<p>Перспективное развитие проектируемой территории столицы намечено Генеральным планом г.Минска, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь № 165 от 23.04.2003 г. в редакции Указа Президента Республики Беларусь № 344 от 15.09.2016 г. в соответствии с п. 2.8 Главы 3 (Часть I. Раздел 1.) «Планирование развития города. Общая территориально-функциональная организация города Минска».</p>
5	<p>В районе пос. Озерище между военными городками 8-й и 9-й км, в направлении п. Колодищи в достаточном количестве расположены пустующие и заброшенные площадки, которые можно использовать для строительства любых объектов, не затрагивая чьих-либо интересов, и минимизируя расходы на прокладку коммуникаций, подъездных путей.</p>	<p>Генеральным планом города Минска определено функциональное использование всех территорий, вошедших в городскую черту. Освоение вышеназванных территорий детально будет разработано в других проектах.</p>
6	<p>Почему дома по ул. Основателей признаны проектом не соответствующими санитарно-гигиеническим, экологическим и архитектурным нормам? Каким нормам?</p>	<p>Согласно данным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» год постройки домов по ул. Основателей (в основном) – 1959 - 1960г.г. (срок эксплуатации более 50 лет). Это бывшие ведомственные дома Министерства обороны РБ, в большей части с износом 41-60%, с низкими показателями интенсивности использования территории, т.е. низкой плотностью застройки, и</p>

		низкими архитектурными качествами и степенью благоустройства, несоответствующими столичному уровню.
7	Просьба выровнять границы участка по адресу ул. Васильковская, 4 с последующей передачей собственнику земельного участка, а также предусмотреть проектом прокладку новой дороги от ул. Васильковская.	
8	<p>УП «Белспецремонт» было куплено и реконструировано здание, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Основателей, 24/4, введено в эксплуатацию 17.08.2017. Однако в соответствии с проектом здание подлежит сносу. Чем это обусловлено? Здание не имеет СЗЗ и может быть расположено в любом типе зон функционального зонирования. Предприятие стратегически необходимо для промышленности страны и не должно быть уничтожено. Просим принять меры по исключению из зоны сноса.</p>	<p>Согласно Генеральному плану г.Минска, утвержденному Указом Президента Республики Беларусь № 165 от 23.04.2003 г. в редакции Указа Президента Республики Беларусь № 344 от 15.09.2016 г., территория предприятия УП «Белспецремонт» расположена в зоне жилой усадебной застройки – 57 Жу, а также в зоне планировочного каркаса (100м) магистральной улицы районного значения – ул. Основателей. В соответствии с п. 2.8. Главы 3 (Часть I. Раздел 1.) «Планирование развития города. Общая территориально-функциональная организация города Минска» Генерального плана города Минска, эти территории обладают высоким градостроительным потенциалом и их развитие осуществляется путем приоритетного размещения высокоплотной жилой интегрированной застройки и объектов повседневного и периодического обслуживания.</p> <p>УП «Белспецремонт» (ул.Основателей, 24/4) имеет СЗЗ, граница которой проходит по границе земельного отвода участка (основание – письмо УП «Белспецремонт» № 119 от 12.10.2017г.). Здание построено в 1967 году и реконструировано с надстройкой 2-го этажа, имеет не высокие архитектурные качества и низкие показатели интенсивности использования территории.</p> <p>В соответствии с проектным решением ПДП производственное здание УП «Белспецремонт» по ул. Основателей, 24/4 расположено подзоне жилой многоквартирной среднеплотной застройки (Жм-с), формируемой за счет сноса жилой многоквартирной одноэтажной застройки и трансформации территорий производственной застройки вдоль магистрали районного значения ул. Основателей в</p>

		соответствии с градостроительными регламентами генплана г.Минска. Вопрос возможности сохранения производственного здания УП «Белспецремонт» и его дальнейшего функционирования в структуре кварталов жилой застройки может быть решен только на стадии разработки Проекта застройки квартала.
9	Просим включить в первоочередной план строительных работ по данному проекту строительство инженерных сетей (вода, канализация, асфальтное покрытие) к существующей застройке.	Предложения по строительству инженерных сетей к существующей застройке и реконструкции улиц местного значения будут включены в первоочередной план строительных работ по данному детальному плану.
10	Проект детального планирования противоречит разработанному в 2017 году проекту специального планирования «Схема реконструкции территории усадебной застройки г. Минска». Требования указанного проекта не соблюдены и один из проектов планирования требует приведения в соответствие.	«Схема реконструкции территории усадебной застройки г.Минска» разработана на основании предложений ПДП, утвержденных решениями Мингорисполкома. После утверждения данного ПДП проектные решения и градостроительные регламенты по застройке и использованию проектируемой территории Озерище будут обязательными для исполнения, а также откорректированы в «Схеме...»
11	Проект предлагает построить жилую многоквартирную застройку в объеме 40000 м ² общей площади. В то же время на 615 планируемых квартир предусмотрено лишь 460 машино-мест стоянок для хранения автотранспорта владельцев квартир. Это нарушает требования ТКП 45-3.01-116-2008, который указывает необходимость обеспечить хранение 100% расчетного парка автомобилей из расчета одно машино-место на одну квартиру.	На придомовой территории для жителей новых многоквартирных домов по эскизу размещается 155 машино-мест (25% от общей потребности). Остальные 460 (615-155) машино-мест разместятся в подземных гараж-стоянках непосредственно в границах землепользования многоквартирной застройки (под жилыми домами). Таким образом компенсируется 100% потребность в местах хранения для личного транспорта жителей.
12	В соответствии с требованием Постановления 687 инициативная группа юридических лиц в составе заместителя директора УП «Мебель-класс» Сенько В.И., директора УП «Белспецремонт» Подоляка А.И. и ИП Кобалии М.Ш. подала заявление о включении представителей в состав комиссии. Почему в состав комиссии включен только один представитель?	В период проведения общественного обсуждения в администрацию поступили три обращения от групп граждан с просьбой включить их в состав инициативной группы. В соответствии с пунктом 25 «Положения о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01.06.2011 №687 (далее – Положение) в случае внесения инициативной группой физических лиц,

13	<p>Требование рассмотреть вопрос о включении в состав инициативной группы для вхождения в состав комиссии по общественному обсуждению проекта Логунову Л.Н., Зайцева А.В. и Карпука В.Ф. Почему в состав комиссии включен только один представитель?</p>	<p>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).</p> <p>Вследствие того, что Положением не описан порядок включения членов инициативной группы в случае, если заявителей больше чем три человека, распоряжением администрации Первомайского района г. Минска от 01.10.2018 № 157р, а также, в связи с поступившими заявлениями, в состав инициативной группы комиссии для общественного обсуждения по детальному плану «Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки пос. Озерище (внесение изменений)» включены Логунова Л.Н., Сенько В.И. и Максименко М.Б.</p>
14	<p>Какой значительный объект будет строиться на территории ул. Основателей взамен сносимых жилых домов, что требуется снос частной собственности?</p>	<p>В соответствии с п. 2.8 Главы 3 (Часть I. Раздел 1.) «Планирование развития города. Общая территориально-функциональная организация города Минска» Генерального плана города Минска, территории в 100 метровой зоне планировочного каркаса районной магистрали ул.Основателей обладают высоким градостроительным потенциалом и их развитие должно осуществляться путем приоритетного размещения высокоплотной жилой интегрированной застройки и объектов повседневного и периодического обслуживания.</p> <p>На основании градостроительных регламентов Генерального плана города Минска на территории в районе ул. Основателей размещения среднеплотная жилая интегрированная застройка 3-5 этажей (в соответствии п. 3.1. Глава 4) и многофункциональный общественный комплекс с объектами повседневного и периодического обслуживания и паркингом.</p>

15	На каком основании жилые дома по ул. Основателей являются «бараками»?	Согласно данным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» сносимые жилые дома по ул. Основателей – это бывшие ведомственные дома Министерства обороны РБ в основном 1959 - 1960г.г. строительства, предназначенные для временного проживания служащих. На сегодня данная характеристика «дома барачного типа» не актуальна и будет заменена в проекте на «жилая многоквартирная одноэтажная застройка».
16	УП «Мебель-класс» было куплено и реконструировано здание, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Основателей, 24. Однако в соответствии с проектом здание подлежит сносу. Чем это обусловлено? Здание имеет СЗЗ – 50 метров и может быть расположено в любом типе зон функционального зонирования. Предприятие готово разработать проект уменьшения санитарно-защитной зоны с расчетами рассеивания и установкой дополнительных очистных фильтров. Руководствуясь таблицей 2.2.7. Регламента Б Генерального плана г. Минска «Виды объектов для размещения в зонах», предприятия с базовой санитарно-защитной зоной 50 метров имеют режим размещения - «возможное». Размещение предприятия на территории застройки не противоречит законодательству и Генеральному плану г. Минска. Предприятие готово разработать и воплотить архитектурную концепцию зданий в соответствии с градостроительной концепцией.	Согласно Генеральному плану г. Минска, утвержденному Указом Президента Республики Беларусь № 165 от 23.04.2003 г. в редакции Указа Президента Республики Беларусь № 344 от 15.09.2016 г., территория предприятия УП «Мебель-класс» расположена в зоне жилой усадебной застройки – 57 Жу, а также в зоне планировочного каркаса (100м) магистральной улицы районного значения – ул. Основателей. В соответствии с п. 2.8. Главы 3 «Планирование развития города. Общая территориально-функциональная организация города Минска» Генерального плана города Минска, эти территории обладают высоким градостроительным потенциалом и их развитие осуществляется путем приоритетного размещения высокоплотной жилой интегрированной застройки и объектов повседневного и периодического обслуживания.
17	Внести корректировку в проект детального планирования и убрать жилой дом по адресу: г. Минск, ул. Васильковская, д. 30 из зоны сноса.	Предложение по сохранению жилого дома по адресу: г. Минск, ул. Васильковская, д. 30 будет учено в данном проекте.
18	Без расширения и окончания модернизации путей транспортных потоков в военном городке Уручье, дополнительное количество многоквартирных жилых домов усложнит транспортную обстановку района. Что планируется сделать по вопросу транспортного обеспечения застройки?	Вопросы локального обслуживания конкретной застройки решены в ПДП. Вопросы транспортного обслуживания прилегающей территории на уровне городского масштаба решаются в Генеральном плане. Конкретно для рассматриваемого района в городских масштабах планируется реконструкция существующей местной и магистральной уличной сети с доведением инженерных параметров до нормативных величин, строительство новых транспортных

		коммуникаций на связях с существующей магистральной сетью (например: строительство дублера пр-та Независимости на продлении ул. Рогаческой).
19	В проекте указано, что на первую очередь проектом предлагается снос жилой многоквартирной одноэтажной застройки парачного типа в районе ул. Основателей в комплексе с трансформацией территории прилегающей производственной застройки для размещения жилой многоквартирной среднеплотной застройки с социально-гарантированными объектами обслуживания. Где будут размещены гаражи-стоянки? Планируется ли предоставление машино-мест владельцам гаражей существующего ГПК «Вишневый» взамен имеющихся в собственности?	<p>Население размещаемой жилой многоквартирной застройки и посетители многофункционального общественного комплекса обеспечиваются стояночными и парковочными местами в пределах участков, отведенных под застройку (п.11.6.18. ТКП - 45-3.01-116-2008*).</p> <p>Машино-места для жителей проектируемой многоквартирной застройки по проекту размещаются непосредственно в границах землепользования новой многоквартирной застройки. На придомовой территории разместится 155 м-м и 460 м-м в подземных гараж-стоянках (под домами).</p> <p>При сносе боксовых гаражей ГПК «Вишневый» их владельцы будут обеспечены местами хранения личного автотранспорта в районах постоянного проживания. Также, возможно двойное (в разное время суток) использование парковочных мест паркинга на 510 м/мест, размещаемого в составе многофункционального общественного комплекса (п.11.6.6. ТКП -45-3.01-116-2008*), в т.ч. владельцами сносимых боксовых гаражей.</p>
20	Основные положения, представленные для ознакомления, не содержат описания второго этапа освоения территорий. Предлагается добавить конкретное описание и сроки реализации второго этапа.	<p>Основные положения – это краткое содержание принятых в ПДП проектных решений и первоочередных мероприятий, предоставленных для проведения общественного обсуждения.</p> <p>Состав проекта в полном объеме выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014 «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав и порядок разработки».</p> <p>Очередность освоения проекта в ПДП установлена в два этапа и доложена поэтапно на презентации: первый этап – до 2023 г. (изложен в основных положениях); второй – до 2030 г. – полная реализация проектных решений.</p>
21	Когда возможен и планируется снос ГПК «Вишневый»? Из каких источников будет производиться возмещение стоимости гражей	Снос ГПК «Вишневый» предлагается проектом на второй этап – после 2023 г. до 2030 г. Компенсация будет предусмотрена

	каждому из владельцев?	градоспаспортом рассматриваемой территории. Возмещение стоимости будет за счет застройщика.
22	В соответствии с таблицей 2.2.2. Регламентов Генерального плана г. Минска Зона жилой усадебной застройки не может содержать комплексной многоквартирной застройки, должна иметь более 70% комплексной усадебной застройки и допускает размещение до 30% объектов общественного назначения и производственных объектов типа ПЗ-в, ПЗ-с, П4-ко. Таким образом, разработанный проект не соответствует Генплану.	В Генеральном плане г. Минска разработана система регламентов, которые являются нормативной базой развития городских территорий. При разработке проектов детального планирования только комплексное применение регламентов в сочетании с основными направлениями развития г. Минска определяет направления развития территорий в каждом конкретном случае. Размещение многоквартирной застройки в данном ПДП по ул. Основателей выполнено на основании регламентов: Часть II. п.2.1.; п.2.2., таблица 2.2.7. п.1, основных направлений градостроительного развития г. Минска: Часть I. Раздел 1. Глава 3. п.2.8. и других регулирующих условий.
23	Разработчиками проекта не проведен первичный сбор информации о статусе домов №№ 12,14,16,18,20 по ул. Основателей, отсутствуют документы подтверждающие несоответствие домов санитарно-гигиеническим, экологическим и архитектурным требованиям, что противоречит ТКП 45-3.01-284-2014.	Информация, собранная по жилищному фонду территории, в том числе по домам №№12,14,16,18,20 по ул. Основателей, приведена в разделе обосновывающей части п. 3.2 «Существующий жилищный фонд, население, учреждения и предприятия обслуживания», и содержит стандартный набор характеристик. Дополнительная информация о состоянии жилых домов получена у Администрации района.
24	В основных ТЭП действующего ПДП плотность населения предлагается увеличить с 23,6 чел/га до 30 чел/га за счет доведения усадебной застройки до состояния низкоплотной и строительства ряда усадеб, что нарушает пункт 2.2.2.1 Регламента В «В условиях реконструкции территорий сложившейся жилой застройки допускается увеличивать или уменьшать расчетные параметры населения и жилого фонда, но не более 15%.	Приведенная в замечаниях информация не соответствует действительности. Плотность населения увеличивается с 22,0 чел./га (существующее положение) до 23,0 чел./га (проектное решение).
25	Проектом предусматривается возведение многоквартирных жилых домов общей площадью 40 тыс м ² и увеличение численности населения на 1.6 тыс человек не на пустующей, а на застроенной территории. Какие обстоятельства диктуют необходимость роста населения на 1.6 тыс человек?	Генеральный план города Минска (Часть I. Раздел 1. Глава 3. п. 2.8.) «Планирование развития города. Общая территориально-функциональная организация г. Минска». Территории в 100 метровой зоне планировочного каркаса обладают высоким градостроительным потенциалом и их развитие должно осуществляться путем приоритетного

		<p>размещения высокоплотной жилой интегрированной застройки и объектов повседневного и периодического обслуживания.</p> <p>На территории в районе ул. Основателей проектом предлагается размещение только среднеплотной жилой интегрированной застройки 3-5 этажей с учетом соотношения к существующей застройке в пропорции 1:2 - 1:3 (Часть I. Раздел 1. Глава 4. п.3.1.).</p> <p>Увеличение населения связано со строительством нового жилищного фонда.</p>
26	Соблюдается ли требование п.п. 2.2.2.4 «Стандарт жилой среды» Системы Регламентов Генерального плана г. Минска для создания удовлетворительных жилищных условий полноценной жилой среды?	<p>Требование п.п. 2.2.2.4 «Стандарт жилой среды» соблюдается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обеспеченность Жус 40-50 - обеспеченность Жм 26 м²/чел. <p>Средний размер земельного участка – 8 соток.</p>
27	Достаточно ли резервных мощностей дошкольных и общеобразовательных учреждений, находящихся в пределах радиуса обслуживания от границ ПДП для выполнения вышеуказанных социальных нормативов и требований законодательства? В какие сроки будет построен и введен в эксплуатацию детский сад с начальными классами на 260 мест?	<p>Для обеспечения потребности проектного населения в учреждениях дошкольного образования требуется 121 место, в учреждениях общего среднего образования - 303 места, из них потребность жителей в начальных классах составит 121 место.</p> <p>Решением, принятым по проекту, запланировано строительство учреждения дошкольного образования с начальными классами школы вместимостью всего 260 мест, из них детский сад - 135 мест, начальные классы школы - 125 мест.</p> <p>При условии размещения 135 мест в детском саду и 125 мест начальных классов школы, будет достигнута 100 % обеспеченность проектного населения учреждениями дошкольного образования, а также начальными классами школы. Учащиеся 2 и 3 ступени, как и в настоящее время, будут посещать школы №84, №94, №190, №196. Кроме того, запроектированы школы на территории бывшего пос. Восточный, где предусмотрен резерв мест (более 400 мест).</p> <p>Строительство детского сада с начальными классами на 260 мест проектом предлагается на первую очередь – до 2023 года</p>
28	Радиус обслуживания амбулаторно-поликлинических учреждений в населенных пунктах – до 1000м (п. 7.4.11 ТКП 45-3.01-116). ПДП	Медицинским обслуживанием жителей проектируемого района на 1ю очередь предлагается обеспечивать, как и в настоящее

	предусматривает увеличение населения на 1.6 тыс человек. Имеется ли резерв мощности в прилегающих поликлиниках для выполнения норматива 30.2/1000 с учетом увеличения численности населения?	время, в УЗ «8-я городская поликлиника г.Минска» для взрослого населения (850 посещ./см.) и в УЗ «11-я детская городская поликлиника» для детского населения (480 посещ./см.). Поликлиники расположены на сопредельной территории. На расчетный срок освоения ДП население будет посещать медицинские учреждения бывшего пос. Восточный, где для него ранее зарезервированы посещения: в микрорайоне 1 будет для взрослого населения размещена поликлиника на 850 пос./см. и в микрорайоне 7 – для детского населения размещена поликлиника на 480 пос./см., всего 1330 пос./см.
29	Соответствует ли требованиям ТКП 45-3.02-25 и СНБ 3.03.02 строительство многофункционального общественного комплекса с объектами обслуживания и паркингом? Где будут расположены автомобильные парковки и стоянки для жителей многоквартирной застройки с учетом соблюдения требований нормативной документации?	Автомобильные парковки и стоянки для жителей многоквартирной застройки размещаются в пределах участка, отведенного под застройку (п.11.6.18. ТКП -45-3.01-116-2008*). Машино-места для жителей проектируемой многоквартирной застройки по проекту размещаются исключительно на территории проектируемой многоквартирной застройки
30	При расширении улиц необходимо соблюдать требования п 5.1.1 ТКП 45-3.03-227-2010 «Улицы населенных пунктов Строительные нормы проектирования», который регламентирует отступ жилой застройки от красных линий. Будут ли выполняться требования п. 5.1.1 ТКП при расширении улиц существующей застройки?	Сложившаяся уличная сеть в существующей застройке часто не отвечает минимально необходимым требованиям для городской инфраструктуры: обустройство проезжей части, наличие ливневой канализации, отсутствие тротуаров и др. При наличии достаточного коридора для размещения минимально необходимых элементов поперечного профиля расстояние от красной линии до линии регулирования застройки, как правило, соблюдается. Если коридор для коммуникаций недостаточен, то красная линия может проходить ближе к застройке. Необходимо понимать, что реконструкция местной сети в сложившихся районах индивидуальной застройки выполняется исключительно для повышения комфорта и безопасности самих жителей этой застройки. При разработке планировочных решений максимально учитываются сложившиеся условия.
31	Согласно обязательного Приложения Г к ТКП 45-3.01-284 в состав таблицы «Основные технико-экономические показатели детального	Замечание принято. В состав таблицы «Основные технико-экономические показатели детального плана» внесены

	плана» входят показатели озелененность территории и обеспеченность озелененными территориями общего пользования, необходимо дополнить ПДП данными показателями с учетом п 9.1.2 ТКП 45-3.01-116-2008	показатели «озелененность территории» и «обеспеченность озелененными территориями общего пользования»
32	Учтены ли требования Воздушного Кодекса Республики Беларусь и Постановления Министерства транспорта и коммуникаций Республики Беларусь от 31.12.2009 № 102 «Об утверждении авиационных правил «Аэродромное обеспечение полетов на аэродромах гражданской авиации Республики Беларусь» при разработке ПДП и получено ли согласование Департамента по авиации Министерства транспорта и коммуникаций Республики Беларусь в отношении объектов, планируемых к строительству?	Учтены. Письмо ГААСУ «Авиация» от 13.10.2017г. №56/01-12/307г.

Особое мнение по «Градостроительному проекту детального планирования территории усадебной застройки пос. Озерище (внесение изменений)» (№17/2017).

Во введении Генерального плана г. Минска (корректировка) в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15.09.2016 г. № 344 (далее - Генеральный план г. Минска) определено, что целью градостроительного развития г. Минска является создание благоприятной среды жизнедеятельности и обеспечение устойчивого развития города и Минской агломерации в интересах настоящего и будущего поколений.

Среди той неполной информации, которая была доступна для ознакомления и изучения были выявлены расхождения и несоответствия.

По результатам общественного обсуждения направляем замечания и предложения по представленному проекту.

1. Несоответствие предлагаемой к размещению многоквартирной застройки утвержденному ПДП и Генеральному плану г. Минска.

«Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки пос. Озерище (внесение изменений)» разрабатывается в целях реализации утвержденного проекта детального планирования (далее – ПДП) и является архитектурным проектом строительства объекта.

Направлением 4 Генерального плана г. Минска предусмотрено следующее:

Развитие жилых территорий и совершенствование их планировочной организации в соответствии с планами по наращиванию городского жилищного строительства на реконструируемых застроенных территориях города и повышению уровня обеспеченности объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры столицы, для чего:

4.8. осуществить жилищное строительство до 2020 года на следующих территориях, предусматривая:

реконструкцию территорий усадебной застройки в сохраняемых районах срединной и периферийной планировочных зон осуществлять в соответствии с решениями утвержденных детальных планов и регламентами генплана г. Минска;

Кроме этого, главой 17 Генерального плана г. Минска направлением 2 «Развитие жилых территорий» так же предусмотрено:

2.1.1. Осуществить приоритетное развитие сферы жилищного строительства *с учетом сложившейся* инженерной и транспортной инфраструктуры и в зависимости от размещения жилой застройки в планировочных зонах г. Минска:

в периферийной планировочной зоне (IV пояс):

– реконструкция территорий бывшей д. Озерище с модернизацией сложившейся застройки и освоением новых участков с параметрами городской усадебной застройки в соответствии с решениями утвержденных детальных планов и регламентами генерального плана.

Таким образом, размещение многоквартирной застройки и других объектов не было предусмотрено ПДП, ранее утвержденным решением Мингорисполкома, и более того, в соответствии с Генеральным планом г. Минска, освоение территорий жилой усадебной застройки р-на бывшей д. Озерище *является сохраняемой территорией и имеет тип функциональной зоны «Жилая усадебная» (57Жу).*

Однако в представленном на рассмотрение проекте наоборот предусмотрено **НЕ сохранение сложившейся усадебной застройки** и освоение новых участков с параметрами городской

усадебной застройки, а **изменение типа функциональных зон и снос существующих капитальных строений.**

В рассматриваемом ПДП изменен тип функциональной зоны «Жилая усадебная» на следующие зоны:

Жм-с жилая многоквартирная среднеплотная;

П4-ко – производственная коммунально-обслуживающая зона с предприятиями, параметры которых отвечают средней (с) структурообразующей значимости, а санитарно-защитная зона не превышает 50 метров;

ОЗ – общественная подзона многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов районного уровня, обеспечивающих полный стандарт обслуживания.

Согласно п. 2 ст. 2 Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» государственные органы, организации, физические лица, осуществляющие архитектурную, градостроительную и строительную деятельность, обязаны соблюдать требования градостроительной и проектной документации (в т.ч. и ПДП), утвержденной в установленном порядке.

Согласно п. 2 ст. 51 Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», п. 30 Положения о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 октября 2008 г. № 1476, проектная документация разрабатывается на основании утвержденных в установленном порядке градостроительных проектов общего, специального и детального планирования с учетом требований нормативных правовых актов, в том числе технических нормативных правовых актов, т.е. запрещено размещать объекты (новое строительство и реконструкция существующих объектов), которые отсутствуют в утвержденном ПДП и генеральном плане г. Минска.

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 2.2.2. Регламента В «Параметры застройки».

В соответствии с данной таблицей в «Зоне жилой усадебной застройки» предусмотрено размещение объектов со следующим соотношением:

комплексная усадебная застройка – более 70%;

объекты общественного назначения и производственные объекты типа ПЗ-в, ПЗ-с и П4-ко – до 30%.

Таким образом, наличие зоны жилой многоквартирной застройки в составе зоны жилой усадебной застройки вообще не предусмотрено!!!

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что представленный на рассмотрение ПДП не соответствует ни утвержденному ПДП ни Генеральному плану г. Минска, что является существенным нарушением действующих норм и законодательства!!!

Главой 6 направлением 4 Генерального плана г. Минска «Стратегия развития производственных территорий» предусмотрено следующее:

«4.2. не допускать изменения вида использования городских земель с режимом «спецтерриторий» без соответствующих градостроительных обоснований и регламентов, разрабатываемых и утверждаемых в установленном порядке в градостроительных проектах детального планирования на данную территорию», а территория по ул. Основателей, 24 как раз является «спецтерриторией», на которой предусматривается многоквартирная жилая застройка.

Вопросы: В связи с чем и на основании чего в рассматриваемом ПДП изменен тип зоны функциональной застройки?

Настаиваем на получении разъяснения кто, каким образом, на основании чего и каким документом принимает решение, которое противоречит Генеральному плану г. Минска, утвержденному Президентом Республики Беларусь?

2. Плотность населения

Проблема уплотнения г. Минска затрагивалась Президентом Республики Беларусь неоднократно:

На совещании по развитию жилищного строительства в Минске 29 ноября 2012 года Президент Республики Беларусь А.Г. Лукашенко подчеркнул следующее: «По густоте заселения Минск в полтора-три раза превзошел такие европейские столицы, как Берлин, Вена, Рим, Прага и Стокгольм. Поэтому более оптимальным будет поиск других путей застройки... У нас сегодня море земель, и необязательно людей напрягать в плане дикого уплотнения. У нас и так плотность высока. Там, где не надо – нечего туда лезть!!!»

Послание белорусскому народу и Национальному собранию 19.04.2013 г.:

«Жилье в нашей стране должно быть не только доступным, но и удобным. И сегодня эти вопросы от граждан звучат все острее. Прежде всего люди жалуются на отсутствие парковок и пресловутое уплотнение застройки. Кстати, эти два вопроса взаимосвязаны между собой. Да, где-то надо и уплотняться, где-то надо и парковки строить, но только в интересах людей и государства, а не того, кто сегодня придет и вам предложит какой-то проект! Обязательно вот надо влезть к людям, чтобы они обозленные ходили... Неужели в Минске, в черте кольцевой дороги мало земли для того, чтобы строить и парковки, и жилье? Да предостаточно! И на уплотнение идти только в крайнем случае. Мы об этом договорились, и по этому поводу тоже приняты соответствующие решения»

«Не надо слишком уплотнять»

Когда сказано: 6 октября 2015 года

Президент высказался против уплотнения Минска и нацелил на увеличение строительства жилья и инфраструктуры за МКАД: «Не надо слишком уплотняться в Минске — население уже начинает обижаться».

«Нельзя давить людей»

Когда сказано: 24 октября 2014 года

Александр Лукашенко подчеркнул недопустимость чрезмерного уплотнения застройки, что вызывает обоснованные претензии граждан: «Уплотнять некоторые территории надо, но ни в коем случае нельзя там «давить» людей, чтобы им было невозможно выйти на улицу».

«Не мешайте людям жить»

Когда сказано: 17 января 2014 года

«У нас очень много в Минске свободных мест, которые нужно приводить в порядок, чтобы город смотрелся, чтобы город был красивый, не перегружая его и не мешая людям жить с вашим этим уплотнением. Люди постоянно жалуются, что вы лезете в эти кварталчики, дворовые территории, которые уже сформировались».

Между тем, проектом предусматривается возведение многоквартирных жилых домов общей площадью 40,0 кв.м. и увеличение численности населения на 1,6 тыс. человек НЕ на пустующей, а на застроенной территории!!!

Возникают вопросы: какие обстоятельства диктуют необходимость роста населения дополнительно на 1,6 тыс. чел. по отношению к численности перспективного населения?

Новое жилье в многоэтажной застройке: 40,0 тыс. кв.м., это эквивалентно примерно 5 домам серии М111-90 (как минимум 9 этажей) (Малид). Однако утверждается: «Рекомендуемая этажность жилой многоквартирной застройки – 3 - 5 этажей» Каким образом новая многоквартирная застройка площадью 40,0 тыс. кв.м. поместится на столь небольшом участке?

3. Размеры придомовой территории жилой многоквартирной застройки.

п.п. 2.2.2.4 «Стандарт жилой среды» Системы Регламентов Генерального плана г. Минска определено, что для создания удовлетворительных жилищных условий необходимо иметь

полноценную жилую среду. При расчете потребных территорий для жилой застройки должен приниматься средний стандарт жилой среды на одного человека, включающий:

- территорию общего пользования (участки детских садов, школ, автостоянок и парковок, зеленых насаждений, объектов повседневного обслуживания);
- придомовую территорию жилой многоквартирной и смешанной многоквартирной застройки (не включая площадь подошвы застройки);
- земельный участок усадебной застройки (включая площадь застройки).

В соответствии с таблицей 2.2.4. Системы Регламентов придомовые территории многоквартирной и смешанной многоквартирной застройки (средний показатель) стандарт жилой среды составляет 13 кв.м. на 1 человека.

Вопрос: Соблюдается ли указанное выше требование применительно к придомовой территории? Настаиваем на аргументированном и развернутом ответе с обоснованием в виде расчетов.

4. Обеспеченность населения объектами общественного социально-гарантированного обслуживания

Согласно п. 7.4 ТКП 45-3.01-116 «Учреждения и предприятия социально-гарантированного обслуживания» социально-гарантированное обслуживание осуществляется за счет комплекса объектов и услуг, способствующих реализации права населения на полноценную среду жизнедеятельности. Необходимый уровень социально-гарантированного обслуживания обеспечивается учреждениями воспитания, образования, социального обеспечения и медицинского обслуживания, спортивными сооружениями, предприятиями торговли и общественного питания, бытового и коммунального обслуживания, связи и кредитно-финансовыми учреждениями всех форм собственности.

Согласно п.п. 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.

Согласно п.п. 1.8 п. 1 Указа 72 *минимально необходимые объекты социальной инфраструктуры возводятся и принимаются в эксплуатацию в районе (квартале) жилой застройки параллельно со строительством жилых домов.* К минимально необходимым объектам социальной инфраструктуры относятся учреждения дошкольного и общего среднего образования, медицинского обслуживания (аптеки и объекты организаций здравоохранения, оказывающих амбулаторно-поликлиническую медицинскую помощь), объекты почтовой связи, торговли и бытового обслуживания (п.п. 1.11 п. 1 Указа № 72).

4.1. Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения.

Нормативы вместимости детских дошкольных и общеобразовательных учреждений (п.п. 7.4.4 и 7.4.5 ТКП 45-3.01-116) не выполняются с учетом того факта, что на территории поселка Восточный проживает около 20 тыс. человек, а в посёлке Озерище проживают около 1,2 тыс. человек и находится всего **2 детских дошкольных учреждения, и 2 общеобразовательных учреждения**, которые посещают не только дети микрорайона Восточный, пос. Озерище, но и дети всего военного городка «9 км».

Согласно ст. 8 Закона Республики Беларусь «О государственных минимальных социальных стандартах» государственными минимальными социальными стандартами в области образования являются нормы и нормативы обеспеченности населения бесплатными и общедоступными

социальными услугами, наполняемости классов в государственных учреждениях образования при реализации образовательных программ.

Согласно раздела IV «Основные технико-экономические показатели генерального плана г. Минска» Генерального плана г. Минска на период до 2030 г. предусматривается 100%-я обеспеченность населения учреждениями общего среднего образования в зависимости от демографической структуры населения.

Наполняемость классов в школах и гимназиях не должна превышать показателей, установленных в п.п. 13 и 14 ст. 158 Кодекса Республики Беларусь об образовании.

Согласно ст. 8 Закона Республики Беларусь от 11.11.1999 г. № 322-3 «О государственных минимальных социальных стандартах» государственными минимальными социальными стандартами в области образования являются нормы и нормативы обеспеченности населения бесплатными и общедоступными социальными услугами, наполняемости групп в государственных учреждениях образования при реализации образовательных программ. Наполняемость групп в детских дошкольных учреждениях не должна превышать показателей, установленных в п.п. 8-10 ст. 147 Кодекса Республики Беларусь об образовании.

Согласно раздела IV «Основные технико-экономические показатели генерального плана г. Минска» Генерального плана г. Минска на период до 2030 г. предусматривается 100%-я обеспеченность детскими дошкольными учреждениями в зависимости от демографической структуры населения.

В городских поселениях радиус обслуживания детских дошкольных учреждений и начальных школ или классов следует принимать до 500 м, базовых школ – до 800 м. (п. 7.4.5 ТКП 45-3.01-116).

В границах ПДП и на расстоянии до 500 м. и до 800 м. от границ ПДП отсутствуют детские дошкольные и общеобразовательные учреждения, что противоречит действующим нормам.

В данном микрорайоне имеются всего лишь два детских дошкольных и два общеобразовательных учреждения:

ГУО «Ясли-сад №46 г. Минска», расположенное по адресу: ул. Рогачёвская, 10А.

ГУО «Дошкольный центр развития ребенка № 36 г. Минска», расположенное по адресу: ул. Беляева, 21.

ГУО «Средняя школа № 84», расположенное по адресу: ул. Пономарева, 11.

ГУО «Средняя школа № 94», расположенное по адресу: ул. Беляева, 25.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать выводы о том, что уже при существующем количестве населения не соблюдаются действующие нормы, а рассматриваемый ПДП путем увеличения застройки и увеличения количества населения, усугубляет существующее положение и не предусматривает строительства новых объектов.

За время действия предыдущего детального плана не было реализовано ничего из запланированного:

- Детский сад-ясли с начальными классами на 190 мест.
- Торговый центр посёлка.
- Общественно-бытовой комплекс посёлка.
- Объекты коммунально-обслуживающего назначения (баня, прачечная самообслуживания).
- Православный храм.
- Коммунально-обслуживающие объекты (многоэтажный гараж, экологически чистые производства и т.д.).

Возникают многочисленные вопросы: достаточно ли резервных мощностей дошкольных и общеобразовательных учреждений, находящихся в пределах радиуса обслуживания от границ ПДП для выполнения вышеуказанных социальных нормативов и иных требований законодательства?

Имеется ли в указанных детских дошкольных учреждениях резерв мощности для одновременного выполнения требований п. 7.4.4 ТКП 45-3.01-116 и п.п. 8-10 ст. 147 Кодекса Республики Беларусь об образовании с учетом планируемого увеличения численности населения на 1,6 тыс. чел.?

Настаиваем на предоставлении расчетов вместимости объектов социальной инфраструктуры.

Проектом зарезервировано место под строительство детского сада с начальными классами на 260 мест, однако строительство указанного объекта не покрывает дефицит детских дошкольных учреждений в микрорайоне.

Будут ли выполняться вышеуказанные требования законодательства в отношении населения жилого микрорайона района? Ситуация, когда жилые дома возводятся и вводятся в эксплуатацию, а минимально необходимые объекты социальной инфраструктуры только «планируются» – недопустима.

В какие сроки будет построен и введен в эксплуатацию детского сада с начальными классами на 260 мест?

Кто несет ответственность за невыполнение планов по социальному обеспечению населения данного микрорайона?

Будут ли выполняться вышеуказанные требования законодательства в отношении строительства минимально необходимых объектов социальной инфраструктуры на территории в пределах ПДП?

Какие гарантии имеет население о недопущении повторения описанной проблемы (нереализация ранее утвержденного ПДП)?

4.2. Поликлиники.

Согласно ст. 9 Закона Республики Беларусь «О государственных минимальных социальных стандартах» государственными минимальными социальными стандартами в области здравоохранения являются услуги по оказанию амбулаторно-поликлинической помощи.

Радиус обслуживания (зона обслуживания) амбулаторно-поликлинических учреждений в населенных пунктах – до 1000 м. (п. 7.4.11 ТКП 45-3.01-116).

В границах ПДП и в радиусе 1000 м. от границ ПДП отсутствуют необходимые городские поликлиники.

Согласно п. 5 таблицы «Основные технико-экономические показатели детального плана» указано, что объектом социально-гарантированного обслуживания жители проектируемого района обслуживаются на прилегающей территории (пос. Восточный).

Вышеназванное учреждение – УЗ «8-я городская поликлиника», расположена по адресу: ул. Никифорова, 3.

Фактическая мощность поликлиники № 8 составляет 850 пос./смену. При этом данная поликлиника обслуживает свыше 55,0 тыс. чел. взрослого населения (данные с сайта поликлиники).

В настоящее время фактическая мощность поликлиники уже *превышена* и составляет около **960 пос./смену** (информация предоставлена кабинетом статистики поликлиники).

Согласно раздела IV «Основные технико-экономические показатели генерального плана г. Минска» Генерального плана г. Минска на период до 2030 г. мощность амбулаторно-поликлинических учреждений следует определять исходя из 30,2 посещений в смену на 1000 чел.

Таким образом, можно констатировать, что ПДП предусматривает увеличение численности населения на 1,6 тыс. человек наряду со строительством 102,2 тыс. кв. м. общей площади жилья, но резерв территориального ресурса в данном месте для размещения объектов общественного социально-гарантированного обслуживания с регламентированными технико-экономическими характеристиками отсутствует, как и наличие таких объектов в самом ПДП!!!

Считаем, что отсутствие данных объектов на испрашиваемом земельном участке, а также уже существующие объекты нарушают действующие градостроительные, санитарные, природоохранные и иные нормы.

Аналогичная ситуация и с детской поликлиникой.

Единственная детская поликлиника на весь микрорайон – УЗ «11-я городская детская поликлиника», расположенная по адресу: ул. Никифорова, 5.

В данной поликлинике обслуживается более 25,0 тыс. человек, и она является одной из самых «загруженных» поликлиник г. Минска (данные предоставлены кабинетом статистики).

Вопрос: Имеется ли резерв мощности (вместимости) в указанной поликлинике для выполнения норматива 30,2/1000 с учетом увеличения численности населения на прилегающих к ПДП территориях на 1,6 тыс. человек, учитывая то обстоятельство, что уже в настоящее время данные поликлиники переполнены и завышена их мощность?

5. Парковки, паркинги.

П.п. 11.6.1 ТКП 45-3.01-116 предусмотрено, что при проектировании территорий многоквартирной жилой застройки следует предусматривать автомобильные стоянки (паркинги, гаражи) для хранения легковых автомобилей, микроавтобусов и других транспортных средств, принадлежащих гражданам, с учетом требований ТКП 45-3.02-25 и СНБ 3.03.02. Их вместимость принимается по расчетному уровню автомобилизации на расчетный срок действия генерального плана населенного пункта и должна составлять **100 % численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам.**

Главой 13 «Стратегия развития транспортной инфраструктуры» предусмотрено следующее:

3.6.1. Обеспечить переход от организации плоскостных парковок и автостоянок к строительству многоуровневых. Закрепить правовыми актами необходимость возведения при реконструкции и новом строительстве многоэтажных жилых и общественных зданий отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных многоярусных парковок и стоянок легковых автомобилей.

3.6.5. Принять в условиях реконструкции для населения, проживающего в центральной зоне города, – 60-процентную, в срединной зоне города – 80-процентную и **в периферийной зоне города – 100-процентную обеспеченность местами хранения автомобилей (автостоянками).**

Пешеходная доступность автомобильных стоянок принимается по таблице 11.4. ТКП 45-3.01-116 и составляет 800 м. при новом строительстве в периферийной зоне г. Минска.

В соответствии с п.п.11.6.5 автомобильные стоянки и автомобильные парковки вместимостью более 300 машино-мест следует размещать вне кварталов, микрорайонов жилой застройки в специально выделяемых, обособленных коммунальных зонах жилых районов, на территориях коммунально-складской и промышленной застройки поселений.

Минимальное расстояние от стен многоуровневых автостоянок и границ участков открытых одноуровневых автомобильных стоянок для хранения автотранспорта до жилых и общественных зданий, а также до границ участков размещения отдельных объектов следует принимать не менее приведенного в таблице 11.5, в которой указано, что при количестве автомобилей свыше 300 следует соблюдать следующее минимальное расстояние:

фасады жилых домов и торцы с окнами – 50 м.;

торцы жилых домов без окон – 35 м.;

границы участков школ, детских учреждений, площадок отдыха, спорта – определяются по согласованию с органами государственного санитарного надзора.

При размещении автомобильных стоянок и автомобильных парковок на территории жилой застройки следует учитывать требования Санитарных норм и правил «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на

здоровье человека и окружающую среду», утвержденных Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь 11 октября 2017 г. № 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 приложением 2 к СанПиН № 91.

Размеры одного машино-места на автомобильных парковках следует принимать:

для легковых автомобилей – 2,5×5,5 м,

для спецавтотранспорта, управляемого инвалидом с нарушением функций опорно-двигательного аппарата или для транспорта, перевозящего такого инвалида, – 3,5×8,0 м,

Размеры земельных участков для хранения и обслуживания транспортных средств в соответствии с приложение Г ТКП 45-3.01-116 для наземной автостоянки вместимостью 100 машино-мест (с учетом проездов) составляет – 0,25 га.

Положениями Генерального плана г. Минска предусмотрено, что для расчета обеспеченности автомобильными парковками и автостоянками в градостроительной документации принимается уровень автомобилизации 370 машин/1000 жителей.

Согласно п. 21 СанПиН № 91 выезд-въезд из автомобильных стоянок, размещаемых на территории жилой застройки, должны быть организованы на улично-дорожную сеть.

На территории жилой застройки могут размещаться паркинги. Паркинги (в т.ч. подземные и встроенные в жилые дома) являются объектом «гараж-стоянка (автомобильная стоянка)» (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. 21 СанПиН № 91 данные объекты должны располагаться либо вне пределов дворовых территорий либо иметь самостоятельные проезды.

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 21 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.

Согласно п. 11.6.12 ТКП 45-3.01-116 для объектов общественного и производственного назначения вместимость автомобильных парковок следует определять по расчету для конкретного объекта, исходя из его посещаемости, уровня автомобилизации населения, количества персонала, работающего на объекте, и других факторов, а при отсутствии расчетов следует ориентироваться на показатели, приведенные в Приложении В к ТКП 45-3.01-116.

Таким образом, можно сделать вывод, что обеспечить все планируемые жилые и нежилые объекты местами стоянки (парковками) в соответствии с требованиями п. 11.6.6 ТКП 45-3.01-116 и показателями Приложения В к ТКП 45-3.01-116 не представляется возможным – для размещения парковок и стоянок нормативной вместимости требуется значительный территориальный ресурс.

Вопросы: соответствует ли вышеперечисленным нормам строительство многофункционального общественного комплекса с объектами обслуживания и паркингом?

Где в соответствии с указанными нормами будут расположены автомобильные парковки и стоянки для жителей многоквартирной застройки, учитывая то, что паркинг многофункционального комплекса не предназначен для указанных жителей?

Ответы должны быть развернутым, аргументированными и подкрепленным необходимыми расчетами.

6. Улично-дорожная сеть

Проектируемая территория обеспечена узкими улицами с небольшой пропускной способностью, а уплотнение застройки повлечет значительное увеличение населения и работников, занятых в объектах общественного назначения, а также увеличение количества автомобильного транспорта.

В итоге после застройки территории и увеличения численности населения на 1.6 тыс. человек, создания новых рабочих мест и строительства многофункционального общественного комплекса с объектами обслуживания возникнет угроза транспортного коллапса.

Без расширения существующих улиц после застройки территории возникнет угроза транспортного коллапса. При расширении улиц необходимо соблюдать требования п. 5.1.1 ТКП 45-3.03-227-2010 «Улицы населенных пунктов Строительные нормы проектирования», который регламентирует «отступ жилой застройки от красных линий».

Вопрос: Будут ли соблюдаться требования п. 5.1.1 ТКП 45-3.03-227 при расширении улиц в существующей жилой застройке?

Замечание: в целях недопущения значительного ухудшения транспортной инфраструктуры необходимо отразить в ПДП проектные решения по опережающему развитию дорожной сети, а также решения по расширению существующей дорожной сети в условиях существующей застройки.

7. Обеспеченность озелененными территориями

Показатель «Обеспеченность озелененными территориями общего пользования» должен составлять не менее 9 кв.м. на 1 проживающего (п. 9.1.2 и табл. 9.1 ТКП 45-3.01-116).

В соответствии с п.п. 9.2.1 удельный вес озелененных территорий различного назначения (уровень озелененности) в пределах застроенных территорий поселений должен быть не менее 40 %, а в границах территории жилой или смешанной застройки – не менее 25 % (включая суммарную площадь озелененных территорий микрорайонов, кварталов).

При наличии на территории поселения существующих массивов лесов следует предусматривать их преобразование в лесопарки с рекомендуемым соотношением – 50 % закрытых и 30 % открытых пространств – и расчетной рекреационной нагрузкой от 8 до 15 чел./га, в зависимости от преобладающих пород древесной растительности.

Согласно обязательного Приложения Г к ТКП 45-3.01-284 в состав таблицы «Основные технико-экономические показатели детального плана» входят показатели:

Озелененность территории – %;

Обеспеченность озелененными территориями общего пользования – кв.м./чел.

Замечание: необходимо дополнить ПДП данными показателями с учетом п. 9.1.2 ТКП 45-3.01-116-2008 (9-10 м²/чел в жилой зоне г. Минска).

8. Приаэродромная территория

В соответствии со ст. 48 Воздушного Кодекса Республики Беларусь строительство населенных пунктов, промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должно осуществляться в соответствии с законодательством и по согласованию с владельцем аэропорта (аэродрома (вертодрома)) с соблюдением требований обеспечения безопасности полетов воздушных судов и с учетом возможного причинения вреда оборудованием аэродрома (вертодрома) и полетами воздушных судов организациям и гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, а также возможного вредного воздействия на окружающую среду.

Постановление Министерства транспорта и коммуникаций Республики Беларусь от 30.12.2009 № 102 «Об утверждении авиационных правил «Аэродромное обеспечение полетов на аэродромах гражданской авиации Республики Беларусь» определено, что согласованию подлежат строительство, размещение или изменение расположения существующих объектов:

в радиусе 15 км от границ аэродрома – все объекты, включая линии электросвязи, электропередачи (в том числе высоковольтных), объекты радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств аэродрома, взрывоопасные объекты, промышленные и иные сооружения, функционирование которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома;

в границах остальной части приаэродромной территории – объекты истинной высотой 50 м и более;

за пределами приаэродромной территории – объекты истинной высотой 100 м и более.

Вопрос: учтены ли данные обстоятельства при разработке ПДП и получено ли согласование Департамента по авиации Министерства транспорта и коммуникаций Республики Беларусь в отношении объектов, планируемых к строительству?

На основании вышеизложенного предлагается:

Отклонить вынесенный на общественное обсуждение Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки пос. Озерище (внесение изменений)» (№17/2017) в связи с тем, что данный ПДП:

не соответствует ни Генеральному плану г. Минска, ни утвержденному ПДП, а так же заявленным в проекте целям и потребностям проживающего на рассматриваемой территории населения, т.к. проект ПДП прежде всего должен учитывать интересы населения сохраняемых жилых домов и перспективного населения, а не интересов потенциальных инвесторов-застройщиков;

не основывается на данных обследования существующей усадебной застройки и не содержит четкого указания о проведении такого обследования (в действительности отсутствуют дома барачного типа, заявленные в ПДП, а существующая усадебная застройка представлена капитальными строениями, зарегистрированными в установленном порядке);

не обеспечивает существующее и перспективное население объектами общественного социально-гарантированного обслуживания, так же не представлены расчеты, подтверждающие отсутствие необходимости в таких объектах, что противоречит всем действующим нормам.

Член комиссии по общественному обсуждению
Заместитель директора УП «МЕБЕЛЬ-КЛАСС»



В.И.Сенько

Заявление №3

Организатору общественных обсуждений
Администрации Первомайского района
г. Минска
Зайцева А. В., г. Минск, ул. Основателей д. 16, кв. 2

ОСОБОЕ МНЕНИЕ

В период с 17.09.2018 по 11.10.2018 администрация Первомайского района г. Минска проводила Общественное обсуждение проекта «Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки поселка Озерище (внесение изменений)» (№17/2017).

Общественно обсуждение проходило в соответствии с требованием «Положения о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01.06.2011 № 687

Пользуясь предусмотренным пунктом 26 правом, излагаю свое особое мнение с прилагаемыми обоснованиями, замечаниями и предложениями по обсуждаемому проекту

1. Анализ соответствия предлагаемого к обсуждению ПДП исходной разрешительной документации.

Исходные материалы:

Генеральный план г. Минска (корректурa), утвержденный Указом Президента Республики Беларусь от 15.09.2016г. №344,

Градостроительный проект детального планирования территории жилой усадебной застройки пос. Озерище, утвержденный решением Мингорисполкома от 15.06.2005г. №998;

Согласно Генеральному плану, «Генеральной схеме Плана функционального зонирования территории г. Минска до 2030г.», действующему ПДП на проектируемой территории представлены следующие типы функциональных зон:

- *Жилая зона усадебной низкоплотной застройки -57Жу-н;*
- *Ландшафтно-рекреационная зона -89ЛР-2*

Границы жилой усадебной застройки закреплены красными линиями в действующем ПДП. Дома №№ 12,14,16,18,20 находятся в зоне Жу-н.
(Обведено)



Согласно Главе 13. Градостроительное зонирование. Система регламентов.

Направление 1

Зонирование территории Минска для осуществления градостроительной деятельности:

«Осуществление градостроительной деятельности в соответствии с основными положениями и градостроительным зонированием.»

Озерище, дома №№ 12,14,16,18,20 находится на карте градостроительного зонирования в зоне Жу-н.

Направление 4

Развитие жилых территорий и совершенствование их планировочной организации в соответствии с планами по наращиванию городского жилищного строительства на реконструируемых застроенных территориях города и повышению уровня обеспеченности объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры столицы

Цитата из Генплана: «– реконструкцию районов сохраняемой усадебной застройки Б.Слепянка, в районе Севастопольского парка, улиц Столетова–Передовая, Собинова–Халтурина, ШирокаяКольцова и пос. Озерище осуществлять в соответствии с решениями утвержденных детальных планов и регламентами генерального плана»

Направление 2 РАЗВИТИЕ ЖИЛЫХ ТЕРРИТОРИЙ

– в периферийной планировочной зоне (IV пояс):

предусмотрено управление развитием отдельных территорий Минска с **соблюдением регламентов.**

Признание **обязательного статуса регламентов** основных типов функциональных зон и их подзон для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории в границах перспективного развития Минска (п. 2.3).

Предлагаемый к обсуждению проект имеет ряд **существенных несоответствий** исходящим данным, которые требуют от разработчика проекта **обоснований.**

а) По Генплану согласно «Плану функционального зонирования г. Минска» территория 57ЖУ-н является Жу-н (жилой усадебной - низкоплотной).

Согласно Генерального плана г. Минска, утвержденному Указом Президента Республики Беларусь от 15.09.2016 г. №344 до 2030 г, территория домов №№ 12,14,16,18,20 по ул. Основателей подлежит сохранению:

– реконструкция территорий бывших деревень Озерище и Малый Тростенец с модернизацией сложившейся застройки и освоением новых участков с параметрами городской **усадебной** застройки в соответствии с решениями утвержденных детальных планов и регламентами генерального плана;

Предлагаемый проект **противоречит исходной разрешительной документации.** В нем произошло изменение функциональной зоны 57 Жу-н по Генплану и ПДП действующему на функциональную зону Жм-с, что является **недопустимым.**

б) Цитата обсуждаемого проекта: «В примагистральной зоне ул. Основателей предусмотреть размещение интегрированной жилой многоквартирной застройки... Рекомендуемая этажность жилой многоквартирной застройки – 3 – 5 этажей.»

---Обсуждаемый проект **не соответствует** установленным в генеральном плане основным положениям, системе регламентов и функционального зонирования города, определяющим направления градостроительного развития г. Минска на всех территориях в границах перспективной городской черты.

Согласно п. 2.2.1 Регламент А. Типы и подтипы жилых зон:

«Зоны жилой усадебной застройки включают жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

- усадебная застройка городского типа, исключая ведение подсобного хозяйства
- (блокированные и многоквартирные жилые дома с приквартирными участками);
- детские дошкольные учреждения и школы;
- объекты повседневного обслуживания;
- озелененные территории;
- улицы-проезды.»

Приведенная ниже таблица Регламентов поясняет это в соотношении:

2.2.2.2. Соотношение видов застройки

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 2.2.2.

Таблица 2.2.2

№ п/п	Типы жилых зон	Доля территорий, %		
		Комплексная многоквартирная застройка	Комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственные объекты типа ПЗ-в, ПЗ-с, П4-ко
1	Зона жилой многоквартирной застройки	более 60 %	–	до 40 %
2	Зона жилой усадебной застройки	–	более 70 %	до 30 %
3	Зона смешанной многоквартирной застройки	от 50 до 80 %	–	от 20 до 50 %
4	Зона смешанной пространственной застройки	более 60 %		до 40 %

Блокированные дома №№ 12, 14, 16, 18, 20 по ул. Основателей полностью соответствуют данным регламентам.

Автор вынесенного на ОО проекта в том же пункте 2.2.2 проекта приводит практически эти же, но очень сильно «сокращенные» данные:

2.2.2. Соотношение видов застройки и использования

Территории ЖМ

- Жилая многоквартирная застройка – более 60%
 - Общие и коммунально-обслуживающие объекты – до 40%
- Территории Жу*
- Жилая усадебная застройка – более 70%
 - Общие и коммунально-обслуживающие объекты – до 30%

Сокращенное таким образом толкование Регламента, где для зоны скрыт третий показатель, является **искаженным, содержащим заведомо недостоверные сведения.**

Согласно Кодексу Республики Беларусь об Административных Правонарушениях, Статья 23.16. Непредставление документов, отчетов и иных материалов

Непредставление должностным или иным уполномоченным лицом или индивидуальным предпринимателем в установленные сроки документов, отчетов, сведений или иных материалов в случаях, когда обязанность их представления предусмотрена законодательными актами, либо представление таких документов, отчетов, сведений или иных материалов, содержащих **заведомо недостоверные сведения**, – влекут предупреждение или наложение штрафа в размере до двадцати базовых величин.

http://kodeksy-by.com/koap_rb/23.16.htm

Согласно п. 2.2.1 Регламент Авидно, что автор проекта упразднил и скрыл неподходящие для внесения изменений в проект нормативы Регламентов.

в) В действующем ПДП: «Проектом резервируется участок для размещения детского дошкольного учреждения на 190 мест с начальными классами общеобразовательной школы...»

В обсуждаемом проекте: «На первую очередь проектом предлагается снос жилой многоквартирной одноэтажной застройки барачного типа в районе ул. Основателей в комплексе с трансформацией территории прилегающей производственной застройки ГУ «Минское эксплуатационное управление ВС» для размещения жилой многоквартирной среднеплотной застройки с социально-гарантированными объектами обслуживания. На данной территории резервируется участок для размещения детского дошкольного учреждения на 260 мест ...»

Это предложение не является новым, так мы видим, что резервирование участка для размещения детского дошкольного учреждения предусмотрено также и действующем ПДП.

Но:

ПРЕДЛАГАЕМ РАЗЪЯСНИТЬ:

На основании каких документов дома №№ 12,14,16,18,20 по ул. Основателей, которые в действительности и документально относятся к Жу-н и соответствуют Регламенту данной зоны, авторами обсуждаемого проекта названы «жилой многоквартирной одноэтажной застройкой барачного типа»?

ПРЕДЛАГАЕМ:

1. При наличии общественной необходимости, **найти** на плане территории пос. Озерище объекты, подходящие и действительно **соответствующие** «барачному» типу, подлежащие сносу.
2. При наличии общественной необходимости изыскать на плане территории пос. Озерище для размещения планируемого детского дошкольного учреждения. Тем более, что свободные площади существуют.

Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории г.Минска в границах перспективной городской черты.

ПРЕДЛАГАЕМ: проект «Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки поселка Озерище (внесение изменений)» (№17/2017)» рекомендовать привести в **СООТВЕТСТВИЕ** с исходной разрешительной документацией.

2. Анализ соответствия с ТКП 45-3.01-284-2014 (02250)

Согласно **Введению** обсуждаемого проекта:

Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки пос. Озерище (внесение изменений) выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014 (02250) «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав, порядок разработки» с учетом п.10 «Особые требования» задания на проектирование.

Согласно пункту 5 ТКП 45-3.01-284-2014:

Порядок разработки детального плана

Разработка детального плана включает:

- сбор и анализ исходных данных;
- градостроительную оценку территории;
- разработку (варианты) проектного решения;
- выполнение и оформление детального плана.

Разработанный детальный план должен пройти обязательные процедуры, связанные с рассмотрением и организацией общественного обсуждения материалов проектов, а также согласование, экспертизу и утверждение в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Предоставление исходных данных, необходимых для проектирования, обеспечивает заказчик. Исходные данные должны включать:

- топографическую подоснову и материалы инженерно-геологических изысканий;
- сведения государственного земельного кадастра;
- сведения о произведенном отведении участков под проектирование и строительство;
- сведения о численности населения, объемах и структуре жилищного фонда, составе учреждений обслуживания, производственных и других объектах;
- сведения о существующей уличной сети, транспортном обслуживании, линиях городского пассажирского транспорта;
- сведения о существующих подземных и наземных инженерных сетях и сооружениях;
- сведения о существующих объектах озеленения общего пользования (парках и скверах) и благоустройства;
- сведения о существующем состоянии окружающей среды: состояние атмосферного воздуха, поверхностных и подземных вод, почвы, земель, недр и растительности, шум, вибрация, электромагнитные излучения и радиационный фон (по данным наблюдений и специализированных исследований);
- перечень ранее выполненных работ (научно-исследовательских, проектных и др.), учет которых необходим при проектировании;
- материалы действующего генерального плана;
- решения местных исполнительных и распорядительных органов и другие документы, регулирующие землепользование и застройку;
- перечень историко-культурных ценностей, разработанные и утвержденные проекты зон их охраны.

Обсуждаемый проект **нарушает** ТКП 45-3.01-284-2014 «Градостроительство. Градостроительный проект общего планирования», который устанавливает основные положения, а также общие требования по разработке градостроительных проектов.

А именно:

— сбор и анализ исходных данных не проведен, информация обсуждаемого проекта не верна, и никакой кадастровой, и иной соответствующей действительности документации касательно домов №№12,14,16,18,20 не представлено.

Для подтверждения предлагаем выдержку из обсуждаемого проекта (стр.4):

«В районе ул.Основателей расположены жилые многоквартирные одноэтажные дома барачного типа, несоответствующие санитарно-гигиеническим, экологическим и архитектурным требованиям...»

Создателями проекта **не проведен первичный сбор информации** статусе домов группы домов №№12,14,16,18,20 ул. Основателей.

Отсутствуют документы, подтверждающих несоответствие домов №№12,14,16,18,20 по ул. Основателей санитарно-гигиеническим, экологическим и архитектурным требованиям...

Градостроительная оценка территории также не соответствует разрешительной документации.

Предположительно – имеет место умышленное искажение фактов.

В связи с этим можно сделать вывод, что для проектирования были использованы недостоверные исходные данные. Следовательно, ПДП рекомендуем 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 рекомендуем **направить ПДП на доработку.**

Пункт 5 ТКП 45-3.01-284-2014 гласит: «При разработке детального плана следует учитывать требования к градостроительному использованию и развитию территории, содержащиеся в генеральном плане населенного пункта, а также в градостроительных проектах специального планирования местного уровня (при их наличии).»

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 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.

-- **РЕКОМЕНДУЕМ:** проект «Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки поселка Озерище (внесение изменений)» (№17/2017) привести **В СООТВЕТСТВИЕ** с ТКП 45-3.01-284-2014

3. Соответствие Регламентам Генплана.

В обсуждаемом проекте «Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки поселка Озерище (внесение изменений)» (№17/2017) указано о его необходимости соответствовать Регламентам Генплана. А именно:

Введение. Пункт 3. Цель проекта: «Регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к её использованию и застройке в соответствии с проектными предложениями генерального плана г.Минска.».

Введение. Пункт 4. Исходные материалы: Генеральный план г.Минска (корректурa), утвержденный Указом Президента Республики Беларусь от 15.09.2016г. №344;

Из сказанного понимаем, что данный проект должен соответствовать регламентам Генплана.

а) В основных ТЭП действующего ДПД плотность населения предлагается увеличить с 23,6 чел/га до 30 чел/га за счет доведения усадебной застройки до состояния низкоплотной и строительства ряда усадеб.

По обсуждаемому ПДП предлагаемое увеличение плотности населения с 22 чел/га до 23+ 181 чел/га за счет многоквартирной застройки. В сумме = 204 чел/га.

Увеличение плотности населения 57 Жу-н предлагается **увеличить почти на 830%!**

Данное предложение является **грубым нарушением** ч. 2.2.2. Регламента В «Системы регламентов генерального плана г. Минска»

Согласно Регламента В, ч. 2.2.2 Параметры застройки по нормативным показателям п. 2.2.2.1 Интенсивность градостроительного освоения жилых зон:

« В условиях реконструкции территорий сложившейся жилой застройки допускается увеличивать или уменьшать расчетные параметры населения и жилого фонда, но не более 15%.»

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

б) Согласно генплана: ГЛАВА 8

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Направление 3 Сбалансированное развитие озелененных ландшафтно-рекреационных территорий по планировочным элементам в соответствии с социальными стандартами.

– продолжить строительство лесопарка Озерише;

Согласно Регламента В, ч. 2.2.2 пункт 2.2.2.3. Застроенность и озелененность:

Процент озелененности в Жу-н определен **45-70%.**

По существующему положению сейчас процент озелененности составляет **30,9%.**

В главе 2.2., п.2.2.3 обсуждаемого проекта % озелененности указан согласно Регламента В. То есть «норма» указана верно. Но в главе 4 «ТЭП детального плана» % озелененности предлагается существенно **снизить до 18,6%..**

Налицо в разных частях одного и того же документа очередное **грубое нарушение** Регламента!

в) Регламент Г. Формы освоения зон и участков устанавливаются через **сопоставление** существующего использования и застройки зоны или участка и нормативных параметров и регламентов. В результате все территории города и его застройка приобретают **два различных статуса** –

«соответствующие» и «не соответствующие» регламентам. Если существующая застройка соответствует разрешенному типу и параметрам, то и форма дальнейшего освоения направлена на «сохранение» своих показателей. Режим «сохранения» запрещает повышение или понижение плотности застройки и принципиальное изменение видового состава застройки, при котором может поменяться тип функциональной зоны. Запрещается изменение границ землепользования, если это ведет к указанным изменениям.

Только в случае: «Если существующая застройка или использование имеют статус «не соответствующих» регламентам, то в регламентах указываются три пути их приведения в соответствие.

Но! Основное требование формы освоения «реконструкция» состоит в том, что все изменения не должны привести к изменению типа и одного из 30 подтипов функциональных зон.

Дома №№ 12,14,16,18,20 соответствуют разрешенному типу и параметрам, то есть форма дальнейшего освоения согласно регламенту должна быть направлена на «сохранение»!

А в обсуждаемом документе: «Р2 – реконструкция со сносом усадебной застройки и заменой на жилую многоквартирную» получаем таким образом сразу два нарушения! В том, что касается сноса, и в том, что касается изменения типа функциональной зоны!

Исходя из вышесказанного, в пункте 2.3 Формы освоения мы видим очередные грубейшие нарушения в части 3.3 Режим «Реконструкция» - (стр.11)

С пунктами 3.1. Режим «Новое освоение» согласны.

-- ПРЕДЛАГАЕМ: проект «Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки поселка Озерише (внесение изменений)» (№17/2017)» привести в СООТВЕТСТВИЕ с Регламентом В «Системы регламентов генерального плана г. Минска»

В части данного документа «Предложения и замечания по содержанию проекта «Градостроительный проект детального планирования территории усадебной застройки поселка Озерише (внесение изменений)» (№17/2017)» мы коснулись только некоторых грубых нарушений данного проекта.

Все предложения, утверждения, замечания данного документа основываются на Действующем Законодательстве РБ:

1. Конституция РБ
2. Земельный кодекс РБ
3. Генеральный план г. Минска
4. Система регламентов генплана г. Минска
5. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 01.06.2011 № 687
6. ТКП 45-3.01-284-2014 (02250)
7. Директива № 2 от 27 декабря 2006 г. (в редакции Указа № 135 от 23 марта 2015 г.)
8. Закон РБ Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь от 5 июля 2004 г.

Защита имущественных прав жителей домов №№ 12,14,16,18,20 ул. Основателей гарантирована:

а) Статья 44. Конституции РБ: Государство гарантирует каждому право собственности и содействует ее приобретению.

б) Статья 46. Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду и на возмещение вреда, причиненного нарушением этого права.

в) Закон РБ Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь.

Статья 4. Право физических и юридических лиц на благоприятную среду обитания при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

г) Международный пакт о гражданских и политических правах

д) Конвенция о защите прав человека и основных свобод (Европейская Конвенция по правам человека)

Настаиваю:

1. По замечаниям и предложениям данного документа - пояснения, разъяснения и обоснования разработчика данного обсуждаемого ПДП дать в письменном виде для дальнейшего исследования согласно Статьи 34. Конституции РБ.
2. Изменить цитату п.1 обсуждаемого ПДП « В районе ул.Основателей расположены жилые многоквартирные одноэтажные дома барачного типа, несоответствующие санитарно-гигиеническим, экологическим и архитектурным требованиям» на « В районе ул. Основателей дома №№ 12,14,16,18,20 согласно СТБ 1154-99 «Жилище. Основные положения» «блокированный жилой дом – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, вход в каждую из которых организован непосредственно с придомовой территории», соответствующие санитарно-гигиеническим, экологическим и архитектурным требованиям.
3. Во время заседания комиссии член ИГ физ.лиц Максименко М. Б. от лица жителей домов по ул. Основателей высказал мнение, что многие жители якобы хотели бы сноса своих домов по обсуждаемому ПДП. Его ничем неаргументированное заявление могло повлиять на решение других членов комиссии. При этом он не предъявил ни одной подписи от жильцов домов по ул. Основателей за принятие обсуждаемого ПДП.

В случае игнорирования данного документа и непринятия мер по приведению обсуждаемого Проекта в соответствие с НПА, оставляем за собой право обжаловать иное решение комиссии в Мингорисполкоме, Генпрокуратуре, КГБ и Администрации Президента РБ.

Член комиссии

_____ А.В. Зайцев