

УТВЕРЖДАЮ

Глава администрации

Первомайского района г. Минска

И.А.Кудревич

2018 г.



ПРОТОКОЛ

заседания комиссии, созданной для общественного обсуждения детального плана «Градостроительного проекта детального планирования территории в границах Логойский тракт – ул. Волгоградская – ул. Кутузова – ул. Севастопольская (внесение изменений)» в г. Минске

20 июня 2018 г.

г. Минск

Комиссия, созданная для общественного обсуждения объекта «Градостроительного проекта детального планирования территории в границах Логойский тракт – ул. Волгоградская – ул. Кутузова – ул. Севастопольская (внесение изменений)» в г. Минске распоряжением администрации Первомайского района от 16 мая 2018 года № 81р (внесены изменения распоряжением от 25.05.2018 № 83р) в составе:

Председатель комиссии:

Косовец В.А. - заместитель главы администрации Первомайского района г. Минска

Члены комиссии:

Прокуда А.В. - начальник управления архитектуры и строительства администрации Первомайского района г. Минска, заместитель председателя комиссии;

Кравченко В.Л. - депутат Минского городского Совета депутатов двадцать восьмого созыва;

Герасимович Н.С. - начальник отдела экологического регулирования использования территорий, информации и пропаганды экологический знаний Минского городского комитета природных ресурсов и охраны окружающей среды;

Санько Л.И. - ведущий инженер отделения коммунальной гигиены санитарно-эпидемиологического отдела государственного учреждения «Центр гигиены и эпидемиологии Первомайского района г. Минска»;

Степанкович О.И. - главный архитектор проекта (руководитель проекта) УП «Минскград»;

Русак И.В. - начальник отдела градостроительного планирования управления градостроительства Мингорисполкома.

Марушкевич И.Ф. - член инициативной группы физических лиц;

- Сорока Е.Г. - член инициативной группы физических лиц;
Коваленко Н.О. - член инициативной группы физических лиц.

по результатам общественного обсуждения, проведенного с 19 мая по 19 июня 2018 года, посредством представления экспозиции, проведенной 21 мая 2018 года в 18.00 в актовом зале ГП «Домэнергосервис» и экспозиции графических и текстовых материалов проекта в холле ГП «Домэнергосервис» по адресу: г. Минск, ул. Кедышко, д. 27, установила:

1. Общественное обсуждение объекта «Градостроительный проект детального планирования территории в границах Логойский тракт – ул. Волгоградская – ул. Кутузова – ул. Севастопольская (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 высказано 1 мнение «за» реализацию проекта, «против» – 53. (журналы регистрации письменных замечаний и предложений), 39 обращений с замечаниями и предложениями по общественному обсуждению, собрано около 3500 подписей против реализации.

Около 400 жителей города Минска присутствовало на представлении экспозиции 21 мая 2018 года.

По результатам общественного обсуждения комиссия рассмотрела поступившие замечания граждан и юридических лиц.

4. Разъяснения, которые были даны заказчиком и проектировщиком по высказанным замечаниям признаны обоснованными.

5. Особое мнение:

1. Экономико-планировочные зоны указаны в проекте детального планирования неверно. Данную информацию исключить из проекта либо указать достоверную.

2. В технико-экономических показателях имеются технические ошибки такие как: площадь жилой зоны указана 41,0 га вместо 41,6 га; доля площади улиц указана 24,9% вместо 24,8%, многоквартирный жилой фонд указан 372,5 тыс.м² вместо 69,2 тыс. м². Данные ошибки исправить в материалах ПДП.

3. Потребность в учреждениях общего образования решить путем перевода здания по адресу: г. Минск, ул. Белинского, д. 10, однако там располагается РУВД Первомайского района. С учетом того, что СШ № 115а по адресу: ул. Кедышко, д. 13а (проектная мощность - 1320, фактическая – 621), а также СШ № 63 по адресу: г. Минск, ул. Кедышко, д. 19 (проектная мощность – 920, фактическая – 341) недозагружены, данный вопрос решать использованием существующего резерва данных учреждений образования.

4. С учетом формирования квартальной застройки предлагаем предусмотреть вопрос по сохранению прилегающих жилых домов к домам по адресу: ул. Суворова, д. 2 и ул. Суворова, д. 1 как усадебной застройки.

5. Жилой дом по адресу: проезд Чайковского, д. 3 предлагаем внести в перечень

сносимых.

6. С учетом акта выбора УКС Центрального района, предлагаем территорию в границах ул. Кнорина, ул. Севастопольская – ул. Волгоградская – ул. Чайковского сохранить как усадьбную застройку без изменения ТЭП ПДП в связи с тем, что данная площадка сложна в освоении под многоквартирную жилую застройку (большой объем обременений, ограниченный земельный участок, сложность в создании необходимого количества машино-мест и т.д.).

7. Предлагаем еще раз рассмотреть функциональное зонирование территории земельного участка в границах ул. Чайковского – пер. Чайковского – ул. Севастопольская – ул. Кутузова с учетом влияния на эту территорию котельной «Кедышко» и мазутохранилища.

Проголосовали:

«ЗА» - 6 (шесть)

«ПРОТИВ» - 0

«Отправить проект на доработку» - 3 (три)

6. По результатам подведенных итогов общественного обсуждения рекомендовать объект «Градостроительный проект детального планирования территории в границах Логойский тракт – ул. Волгоградская – ул. Кутузова – ул. Севастопольская (внесение изменений)» в г. Минске к утверждению с учетом особого мнения комиссии.

Председатель комиссии:

Косовец В.А.

Члены комиссии:

Прокуда А.В.

Кравченко В.Л.

Герасимович Н.С.

Санько Л.И.

Степанкович О.И.

Русак И.В.

Марушкевич И.Ф.

Сорока Е.Г.

Коваленко Н.О.

Протокол составил

Ровда С.В.

Организатору общественных
обсуждений Администрации
Первомайского района г. Минска

Комиссия по проведению
общественного обсуждения

Члены комиссии:

Сорока Евгений Геннадьевич,
г. Минск, ул. Волгодонская 6-1

Коваленко Наталья Олеговна,
г. Минск, ул. Волгодонская 4-2

Марушкевич Игорь Феокистович,
г. Минск, ул. Кутузова, 5

Особое мнение

Администрацией Первомайского района г. Минска в период с 19.05.2018г. по 19.06.2018г. проводилось общественное обсуждение объекта «Градостроительный проект детального планирования территории в границах Логойский тракт – ул. Волгоградская – ул. Кутузова – ул. Севастопольская (внесение изменений)»

Пользуясь предусмотренным пунктом 26 Правом, письменно излагаем свое особое мнение с прилагаемыми обоснованиями, замечаниями и предложениями по детальному плану:

1. Более 3000 жителей сносимых, жители близлежащих, и просто граждане РБ – против многоэтажной застройки данного микрорайона, т.е. детальный план разработан без учета общественного мнения и интересов жителей.
2. Так же на заседании комиссии по общественному обсуждению было выявлено, что указанная школа (которая шла в расчет) уже несколько лет

не является таковой. Она реконструирована и в этом здании находятся Певомайский РУВД и ГАИ. Все согласились, что этот вопрос необходимо дорабатывать. Но почему-то 6 членов комиссии проголосовали принять проект с особым мнением. Фактически утвердили проект, который должен пойти на доработку, т.е. принято решение, которое противоречит само себе (принять проект, но доработать).

3. Нарушением по санитарным нормам является строительство объекта административно-торгового назначения с паркингом на 100 машино-мест на планируемой территории взамен сносимых домов № 17, 23 и 25 по ул. Кутузова. В соответствии сп.6.2 СНБ 3.02.01-98, минимальное расстояние от зданий и сооружений складов нефти и нефтепродуктов со взрывопожароопасными и пожароопасными производствами до жилых и общественных зданий следует принимать за 100м., т.е. административно-торговый объект строить нельзя. Мнение жителей сносимых домов не учитывалось.
4. При обсуждении темы «Улично-дорожная сеть» доводы разработчиков обосновывалось на личных предположениях и домыслах, что звучало неубедительно, т.е. тема о расширении улицы Волгоградской звучала неубедительно.
5. Просим разместить на официальном интернет-сайте Администрации Первомайского р-на в разделе «Общественное Обсуждение» данное Особое мнение.

Учитывая изложенное, ТРЕБУЕМ:

Отклонить с направлением на доработку вынесенный на общественное обсуждение проект детального планирования территории в границах Логойский тракт- ул.Волгоградская- ул.Кутузова – ул.Севастопольская (внесение изменений)»

Обоснование особого мнения, замечаний и предложений по градостроительному проекту детального планирования территории в границах Логойский тракт- ул.Волгоградская- ул.Кутузова – ул.Севастопольская (внесение изменений)»:

Соответствие исходной разрешительной документации

В исходных материалах значится Генплан Минска в редакции 2016 года, утверждённый Указом 15.09.2016, а в основании для проектирования – решение Мингорисполкома от 10.03.2016 №684 на разработку проекта детального планирования.

Генплан города Минска в новой редакции утверждён Указом Президента Республики Беларусь от 15.09.2016 №344. До вступления в силу Указа, решение Мингорисполкома от 10.03.2016 №684 по разработке проекта детального планирования территории в границах Логойский тракт – ул.Волгоградская – ул.Кутузова – ул. Севастопольская (внесение изменений) и задание на его разработку №13/2015 от 14.03.2016 должны были основываться на предыдущей редакции Генплана.

После утверждения и вступления в силу новой редакции Генплана, Мингорисполкому необходимо было выдать новые решения в связи с новыми исходными данными. Этого сделано не было.

В то же время, общественность не имеет возможности получить доступ к предыдущей редакции Генплана, в связи с чем невозможно установить, какие градостроительные регламенты и ограничения действовали на момент издания решения и задания Мингорисполкома.

Состав проекта

В основных положениях «Градостроительного проекта детального планирования территории в границах Логойский тракт – ул.Волгоградская – ул. Кутузова – ул. Севастопольская (внесение изменений)» (далее ПДП) указано, что состав проекта выполнен согласно ТКП 45-3.01-284-2014.

Согласно Положению о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утверждённого Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 01.06.2011 №687 (в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь 10.02.2014 №109) в п.11 указано, что:

«Проведение экспозиции (выставки) проекта и при необходимости презентации проекта осуществляется в информационном центре местного исполнительного и распорядительного органа либо в помещении, доступном для посещения физическими лицами и представителями юридических лиц.

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.»

В п.6.1 ТКП 45-3.01-284-2014 «Градостроительство. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ. Состав и порядок разработки» указано, что:

«В состав документации детального плана входят:

- комплект чертежей (схема размещения проектируемой территории в плане населённого 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 общественных обсуждениях и на сайте Администрации Первомайского района г.Минска на странице, посвящённой общественным обсуждениям данного ПДП (<http://perv.minsk.gov.by/obshchestvennye-obsuzhdeniya/obshchestvennoe-obsuzhdenie-gradostroitel'nogo-proekta-detalnogo-planirovaniya-territorii-v-granitsakh-logojskij-trakt-ul-volgogradskaya-ul-kutuzova-ul-sevastopolskaya-vnesenie-izmenenij>) информация подана лишь частично, а именно показаны:

- основные положения,

- схема опорного плана,

- схема проектного решения,

- выкопировка фрагмента Генплана с границей проектирования и условно нанесёнными линиями улиц и проездов.

С остальными материалами, не относящимся к государственным секретам, ознакомится не представляется возможным, что противоречит Положению о проведении общественных обсуждений.

На заседании комиссии 20 июня 2018 года все таки был предоставлена полная пояснительная записка с комментариями от архитектора (разработчика проекта), что она является для служебного пользования.

Сравнение Основных положений Генплана г.Минска и представленного ПДП

Глава 3 Основных положений Генплана.

В главе 3 п.2.5 Генплана Логойский тракт указан как зона с высоким градостроительным потенциалом, часть общегородского планировочного каркаса, с соответствующими параметрами. В этом каркасе выделяются 100, 400 и 1000-метровые зоны со снижением интенсивности градостроительного освоения территории. Также указано, что «регулирование развития зон планировочного каркаса осуществить с учетом их удаления от городского ядра, а также с учетом удаления в поперечном направлении от городских проспектов и участков главных улиц планировочных секторов».

Ситуационно улицы Волгоградская, Кнорина и в целом зона 50Жсп находятся на значительном удалении от городского ядра, в середине срединной планировочной зоны и относятся скорее к зоне межкаркасной фоновой застройки города с возможным размещением локальных доминант (глава 4 п.3.2).

Глава 4 Основных положений Генплана.

Согласно главе 4 п.3.1, «локальные доминанты – здания и сооружения индивидуальных и типовых архитектурных форм, определяющие силуэт застройки и индивидуальный облик градостроительных и архитектурных ансамблей застройки районов усадебной и многоквартирной застройки, районных и жилых улиц, микрорайонов, кварталов. Не допускать превышения высоты доминирующих зданий по отношению к фоновой застройке в пропорции 1:2–1:3»

В рассматриваемой зоне 50Жсп фоновой застройкой выступает усадебная застройка высотой в 1-2 этажа.

Отсюда возникает вопрос в необходимости выделения в составе зоны 50Жсп вдоль улицы Волгоградской и тем более вдоль улицы Кнорина зоны Жсмв (жилой смешанной многоквартирной высокоплотной застройки) с максимально возможными параметрами плотности населения и этажностью средней 9, максимальной до 16.

В главе 4 п.2.1 Генплана указано: «исключить в процессе нового строительства и реконструкции сложившихся районов разрушение исторической планировки города и его силуэта, нарушение градостроительного масштаба и стилистических качеств застройки».

В разделе 1 Основных положений ПДП указано: «Планировочная структура и застройка района Волгоградская – Севастопольская сформирована одновременно в рамках общей идеей организации пространства».

Предполагаемое строительство жилой смешанной многоквартирной высокоплотной застройки Жсм-в средней высотой 9 этажей и максимальной до 16 неминуемо нарушит сложившиеся градостроительный масштаб и организацию пространства.

Глава 9 Основных положений Генплана.

В главе 5 п.3.1 Генплана приняты радиусы доступности объектов дошкольного и общего среднего образования – до 500 и 800 метров соответственно.

В Основных положениях ПДП указано, что запланирован только один детский сад на 230 мест. В то же время, не предоставлены расчёты, подтверждающие отсутствие необходимости в общеобразовательной школе с учётом планируемого роста населения, и анализ существующей ситуации и загрузки прилегающих к зоне общеобразовательных школ.

Глава 13 Основных положений Генплана.

В главе 13 п.2.3 Генплана приоритетным направлением значится развитие велосипедной инфраструктуры.

В Основных положениях ПДП указано, что проектируется сеть велодорожек, однако на предоставленных схемах отмечена только одна велодорожка, идущая с противоположной стороны от зоны 50Жсп улицы Волгоградская, которая сторона не включается в границы проектирования согласно представленным схемам.

Сравнение Градостроительных регламентов Генплана г.Минска и представленного ПДП

В п.2.2.1 Градостроительных регламентов устанавливается, что «В зонах смешанной пространственно застройки устанавливается приоритет реконструкции со сносом всех строений некапитальной и ветхой капитальной усадебной жилой застройки и размещения на высвобождающихся территориях объектов новой жилой многоквартирной застройки. На территориях за пределами центральной зоны и планировочного каркаса подлежат сохранению кварталы усадебной застройки с преобладающим капитальным жилищным фондом, отвечающим столичным градостроительным требованиям и регламентам, установленным ДП».

В Основных положениях ПДП не отмечено, что существующая усадебная застройка является некапитальной или ветхой капитальной, не указаны, какие из домов в застройке являются некапитальными или ветхими капитальными. Для этих целей необходимо проведение обследования организациями, имеющими соответствующие лицензии на проведение деятельности в области инженерных изысканий обследования зданий и сооружений.

В п.2.2.2.5 Градостроительных регламентов указывается, что «на территориях планировочного каркаса планировочных районов г. Минска, выделенных генеральным планом в форме зон с высоким градостроительным потенциалом вдоль общегородских и районных магистралей на 100-метровую глубину от «красных линий», а также в 200-метровом окружении остановок общественного транспорта на общегородских магистралях, устанавливается приоритет размещения высокоплотной и среднеплотной смешанной жилой застройки», а также «Для смешанной пространственно

застройки (Жсп) все параметры планировки и застройки регламентируются градостроительным проектом стадии «Детальный план»».

Тем не менее, вся территория на 100-метровую глубину от «красных линий» вдоль районных магистралей категории Б (ул. Волгоградская и ул.Кнорина) по рассматриваемому ПДП выделена как зона Жсмв, с максимально возможной плотностью населения. Считаю такое решение необоснованным и не подтверждённым расчётами в том числе по уровню автомобильной нагрузки. Зону Жсмв предпочтительнее располагать вдоль общегородских магистралей категории А, а вдоль районных располагать зоны Жсмс или Жсмн.

Анализ других пунктов представленного ПДП

В разделе 1 Основных положений ПДП указано, что проектируемый район «включает территории зон: жилой многоквартирной застройки 49 Жм и жилой смешанной пространственно застройки 50 Жсп».

На предоставленных схемах граница проектирования идёт по ул. Волгоградской и не включает в себя зону 49 Жм.

В разделе 2 п.2.1.1 Основных положений ПДП указано, что установленная функционально-планировочная организация включает территории жилой смешанной многоквартирной высокоплотной застройки Жсм-в (в том числе: кварталы жилой многоквартирной высокоплотной застройки; участки объектов общественной и коммунально-обслуживающей застройки микрорайонного уровня; участки детских дошкольных учреждений) и жилой усадебной среднеплотной застройки Жу-с (кварталы и участки жилой усадебной среднеплотной и высокоплотной застройки; участки объектов общественной застройки микрорайонного уровня).

Согласно градостроительным регламентам г. Минска, жилая усадебная среднеплотная и высокоплотная застройки – это два совершенно различных типа застройки со своими параметрами плотности, озеленённости, размера участков и т.д.

В разделе 2 п.2.1.2 Основных положений ПДП указано, что «Проектом определены отдельные участки усадебной застройки, рекомендуемые для сохранения в кварталах многоквартирной застройки. На стадии разработки проектов застройки кварталов допускается уточнение сноса или сохранения отдельных коттеджей, выполненных по архитектурным проектам, при условии их гармоничного включения в общую композицию застройки квартала».

С одной стороны, на предоставленных схемах не указаны конкретные участки усадебной застройки, рекомендуемые для сохранения. С другой стороны, формулировка о допустимости уточнения сноса или сохранения коттеджей неминуемо приведёт к спекуляциям с определениями со стороны будущих застройщиков, а жильцов рассматриваемой зоны оставит в состоянии неопределённости относительно судьбы их участков.

Также, в том же разделе указано, что «в сохраняемых кварталах существующей жилой усадебной застройки предлагается реконструкция и модернизация жилищного фонда, уплотнение застройки с доведением до параметров жилой усадебной среднеплотной и высокоплотной застройки».

Во-первых, как было отмечено выше, существует противоречие между представленными схемами, на которых однозначно указана зона Жу-с (усадебная среднеплотная), текстом Основных положений ПДП, в котором неоднократно в территорию зоны Жу-с включается усадебная высокоплотная (Жу-в), и Градостроительными регламентами Генплана г. Минска, где зоны Жу-с и Жу-в абсолютно чётко разделены на два разных типа жилых зон.

Во-вторых, рассматриваемый ПДП не даёт однозначного и исчерпывающего ответа, какие участки, каким образом и в какие сроки планируется уплотнять и до каких параметров доводить (до зон Жу-с или Жу-в и в каких кварталах).

Также, в том же разделе указано, что «на проектируемой территории планируется создание экологического каркаса - непрерывной системы озелененных территорий: насаждений общего пользования (сквера, бульвара), защитного озеленения, озелененных пешеходных связей, в т.ч. обеспечивающих доступность Севастопольского парка (районного значения)

как для населения проектируемой территории, так и сопредельных территорий».

В то же время, на представленных схемах не обозначены никакие новые скверы, бульвары, кроме существующего сквера по ул. Чайковского, который никак не может быть «непрерывной системой озеленённых территорий».

Также, в том же разделе указано, что «проектом намечена реконструкция и ландшафтное благоустройство существующих ландшафтных объектов (сквера, бульвара), расположенных в границах проектирования, организация сети велодорожек с выходом на прилегающие жилые и ландшафтно-рекреационные территории, а также обустройство спортивных и детских игровых площадок на дворовых территориях и озелененных участках».

В то же время, на представленных схемах отмечена только одна велодорожка, проходящая за границами проектирования, с противоположной стороны ул. Волгоградская от зоны 50Жсп. Данная велодорожка не является «сетью велодорожек с выходом на прилегающие жилые и ландшафтно-рекреационные территории».

В разделе 2 п.2.2 Основных положений ПДП в параметрах интенсивности градостроительного освоения говорится только о зонах Жсм-в и Жу-с. Про параметры зоны Жу-в, о которой неоднократно упоминалось выше по тексту Основных положений, нет ни слова.

В разделе 2 п.2.3 Основных положений ПДП говорится о схеме Формы освоения, которая не представлена на сайте и на презентации ПДП во время общественных обсуждений.

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

Устанавливаются 2 очереди: 1я – до 2020 г. – снос усадебной застройки и малоэтажной многоквартирной застройки, 2я – 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 госэкспертизы, обязан содержать в себе все необходимые сведения по всем выделяемым очередям.

Кроме того, с учётом того, что заказчиком ПДП выступает Мингорисполком, конкретный застройщик участков, определённых под снос, на этапе разработки ПДП известен быть не может, а сроки сноса конкретно установлены, скорее всего затраты по сносу и предоставлению жильцам компенсаций лягут на бюджет города, что будет являться значительным бременем для городского бюджета.

Жители многих домов вносили предложения оставить их дома так как они являются капитальными и подходят под градостроительные нормы. На комиссии поверхностно был рассмотрен эти предложения. Архитектор сослался на то, что предложения должны быть обоснованы. Предложения были обоснованы и даже у некоторых была сделана экспертиза, подтверждающая что их дом является капитальным.

Выводы

Около 15 лет территория в границах Логойский тракт – ул.Волгоградская – ул.Кутузова – ул.Севастопольская стоит под сносом в ген. Плана г.Минска. За это время не нашлось ни инвестора, ни государство (ЦУК) не взялись за реализацию этого проекта, а те дома, которые были построены наглядно показывают, что на данной территории возникают огромные сложности. Пример долгостроя по ул. Волгоградской, где инвестор не справился со строительством в результате чего пришлось вмешаться Президенту по данному вопросу. Сегодня на общественное обсуждение вынесено изменения в ПДП и на наш взгляд делается существенная ошибка, заключающаяся в том, что на данной территории опять запланирован снос жилой усадебной застройки и строительство 9 и 16 этажных зданий. При проектировании не сделан анализ территории и под снос в большинстве попадают добротные дома 2, 3 этажные и

один из которых даже является домом повышенной комфортности. Почему то на схеме мы видим, что два дом все же выводятся из под зоны сноса, тогда возникает вопрос: почему только один дом, почему не рассмотрели другие дома. На наш взгляд это халатное отношение со стороны людей, которые делают этот проект.

Далее рассмотрим ситуацию когда инвестор, приходит на данную территорию еще не начав строительство уже должен заплатить не просто за землю а компенсацию за сносимый коттедж. Средняя компенсация за 1 коттедж 800 000 рублей. Что бы поставить 1 квартирный 9 этажный дом нужно снести 3- 4 коттеджа. Инвестор и строительная организация включают ее в свои расходы, что в конечном итоге отражается на кв.м. вновь построенного жилья. Жилье просто дорожает, что не допустимо и идет в разрез с указаниями нашего Президента. И это потому, что в ходе проектирования не сделан анализ данной территории не выявлены дома, которые являются ветхими, а какие капитальными и вписываются в архитектурный облик данного района. Не сделан анализ того как можно привести жилую усадебную застройку к виду более презентабельному. Надо точно решать проблему с ветхим жильем . Давайте дадим людям возможность сделать реконструкцию тех домов, которые в этом нуждаются.

Рассматривая вопрос, почему жилая усадебная застройка имеет ветхое жилье и не привлекательный вид, это результат того, что эта территория стоит под сносом более 15 лет и собственникам не дают разрешений на реконструкцию и строительство, а эта территория стояла под сносом и в годы когда был еще Советский Союз. До недавнего времени было разрешено достраивать только кухню, ванну, туалет. Так и получается, что что-то прилепили и нет архитектурного вида. Так же было запрещено отчуждение (Т.е. продажа).

Исходя из вышесказанного нарушается статья 44 Конституции РБ (собственник имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом как единолично, так и совместно с другими лицами. неприкосновенность собственности, право ее наследования охраняются законом. Собственность, приобретенная законным способом, защищается государством.) Т.е. собственники на протяжении долгих лет не могли и не могут в полной мере пользоваться своим недвижимым имуществом. Они не могут не реконструировать ни продать его.

Все это привело к тому, что собственники и люди проживающие на данной территории недовольны создавшейся ситуацией и перестают доверять исполнительным органам власти. Исполкому так же тяжело решать вопросы с населением, так как есть ген.план Минска и нормы закона которые необходимо выполнять. Соответственно в обществе возникает напряженность. Это подтверждается тем, что люди и в других районах (Северный и тд.) протестуют и на общественных обсуждениях отклоняют проекты. Так же собственники не согласны, что их комфортное жилье поставили под снос, они не хотят переезжать с благоустроенных домов, тем более что в большинстве эти участки выдавались в послевоенные годы их дедам за их вклад в Великой Отечественной Войне и благоустраивали они все эти земли за свой счет (дороги, проводили газ, электричество, воду, канализацию). И компенсация предлагаемая за снос не устраивает владельцев домов. Людям приходится годами бороться в судах и отстаивать свои интересы, потому что предлагаемая компенсация практически всегда занижена. Что приводит к долгостроям. (пример того же дома по ул. Волгоградской 24 а). Далее если говорить о компенсации, то практически никогда не рассматривается вопрос о выделении равноценного участка и строительства дома такого же по благоустройству, даже пускай на окраине Минска в таких районах как Боровляны или Цнянка. Исполнительному комитету необходимо изыскивать такую возможность и выделять для этих нужд участки, а на данный момент такой работы не проводится. Отсюда опять делаем вывод – возрастает напряженность в обществе и не доверие к исполнительной власти. А это недопустимо. Наш Президент требует, что бы чиновники были ближе к народу.

Против проекта были собраны подписи в количестве 3000, которые фактически были игнорированы при принятии решения.

Из вышесказанного следует:

Проект в части жилой усадебной застройки, представленной на общественное обсуждение:

- не соответствует Основным положениям и Градостроительным регламентам Генплана г. Минска в редакции от 15.09.2016 года,
- содержит противоречия как внутри текста Основных положений Проекта, так и между представленными текстом положений, схемами и Генпланом,

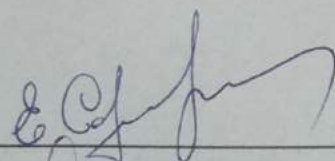
- не содержит полной информации как в части состава проекта по ТКП 45-3.01-284-2014, так и в части очерёдности градостроительных мероприятий,
- имеет формулировки, позволяющие неоднозначно трактовать проект будущим застройщикам в своих интересах, что недопустимо,
- не содержит чётких и однозначных планов в части уплотнения сохраняемой усадебной застройки,
- не основывается на данных обследования существующей усадебной застройки и не содержит чёткого указания о проведении такого обследования перед принятием решения о сносе или сохранении застройки.
- на комиссии принято решение, которое противоречит само себе (принять проект, но доработать)

С учётом вышеизложенного, прошу вернуть данный ПДП на доработку с учетом наших требований:

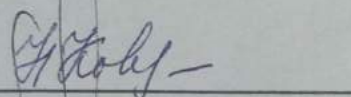
- провезти анализ и выявить действительно ветхое жильё
- все капитальные дома вывести из под зоны сноса
- на месте ветхого жилья строить дома не более 4 этажей
- категорически против высокоплотной многоэтажной застройки
- устранить недостатки связанные со школой, а также другие отмеченные недостатки

21.06.2018г.

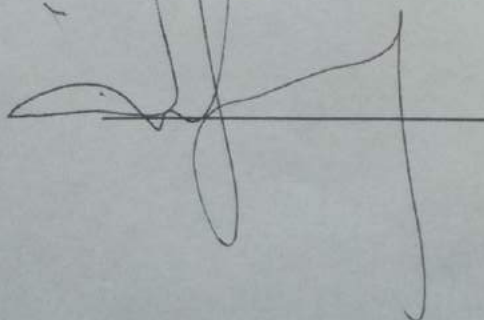
Члены комиссии:



Сорока Е.Г.



Коваленко Н.О.



Марушкевич И.Ф.