

Обращение в отношении материалов проектов планировок и проектов застроек территории кварталов

36, 37, 38, 40, 41, 42, 7, 10, 14, 25, 26, 31, 35, 36А района Зюзино г. Москвы

С 27 апреля 2020 по 10 мая 2020 в районе Зюзино г. Москвы объявлены общественные обсуждения проектов реновации в Интернете – через портал Активный гражданин

1. Проект планировки территории кв. 36, 37, 38 района Зюзино - <https://ag.mos.ru/debate/59>
2. Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: проект планировки территории кварталов 36, 37, 38 района Зюзино - <https://ag.mos.ru/debate/60>
3. Проект планировки территории кв. 40, 41, 42 района Зюзино - <https://ag.mos.ru/debate/61>
4. Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: проект планировки территории кв. 40, 41, 42 района Зюзино - <https://ag.mos.ru/debate/62>
5. Проект планировки территории кв. 7, 10, 14 района Зюзино - <https://ag.mos.ru/debate/63>
6. Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: проект планировки территории кварталов 7, 10, 14 района Зюзино - <https://ag.mos.ru/debate/64>
7. Проект планировки территории кв. 25, 26, 31, 35, 36А района Зюзино - <https://ag.mos.ru/debate/65>
8. Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: проект планировки территории кварталов 25, 26, 31, 35, 36А района Зюзино - <https://ag.mos.ru/debate/66>
9. Проект межевания (корректировки) территории квартала, ограниченного улицей Херсонской, улицей Керченской, Балаклавским проспектом, Севастопольским проспектом, в границах которого расположены «стартовые площадки» по адресам: ул. Керченская, вл. 30, к. 1 и Керченская ул., вл. 26, к. 1 - <https://ag.mos.ru/debate/77>

Представленные материалы сформированы без учета реальной градостроительной ситуации территории застройки.

Границы территории разработки проектной документации не обоснованы!

В первую очередь, не понятно, на каком основании в вышеуказанную проектную документацию были включены территории, где полностью отсутствует существующая сносимая застройка в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 1 августа 2017 г. N 497-ПП «О ПРОГРАММЕ РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ГОРОДЕ МОСКВЕ». На территории кварталов 14Б и 123 района Зюзино - нет домов, попадающих в вышеуказанную программу.

Микрорайон 14Б был построен на основании проекта планировки, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 24.10.2006 N 821-ПП (ред. от 08.12.2009) "О проекте планировки квартала 14 района Зюзина города Москвы", в котором были учтены все действующие нормативные градостроительные документы и Москомархитектура, абсолютно незаконно,

воткнув в наш квартал жилую застройку по ГПЗУ RU77132000-039665 от 21.08.2018 (между домом 31 по Болотниковской улице и домом 14 к.1 по Одесской улице), существенно ухудшили ситуацию в части обеспеченности машино-местами, объектами озеленения и социальной инфраструктуре в районе и в пределах квартала.

Разработанные проекты никак не учитывают ранее проведенное межевание – Проект межевания территории квартала 14Б района Зюзино, ограниченного улицей Одесская, Болотниковской улицей, проездом 4848, улицей Каховка (№ 45901000-05-242696 от 26.12.2016), границы ПЗЗ с Уникальным номером территориальной зоны: 77-07-03-000205, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 14 августа 2018 года N 931-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. N 120-ПП» и картами градостроительного зонирования, утвержденными Постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 года N 120-ПП «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Москвы» (Книга 8) - 1.Границы территориальных зон и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в ЮЗАО), 2. Границы территориальных зон, подзон территорий зон и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в ЮЗАО, 3. Границы зон охраняемого природного ландшафта.

В том числе, на большей части рассматриваемых участков, максимальная плотность и высотность застройки – отражена обозначением Ф (фактическое значение параметров) и изменение этих параметров НЕДОПУСТИМО, впрочем, как и указание в представленных материалах проектов землепользования о неопределённом проценте застройки и высотности. Разработчик и заказчик проектных материалов, таким образом осуществляет утверждение проектной продукции с весьма неопределёнными и странными характеристиками, под которые в последствии следующих стадий разработки проектной документации могут существенно измениться.

В материалах представленных проектов нет сведений необходимых в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 25 января 2000 г. N 49 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМ И ПРАВИЛ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПЛАНИРОВКИ И ЗАСТРОЙКИ МОСКВЫ МГСН 1.01-99», в том числе таких нормируемых показателей обеспеченность зелеными насаждениями, машино-местами, спортивными площадками и социальными объектами. Отсутствует информация в соответствии с Приложением № 3 и №4.

В предоставленных материалах полностью отсутствует анализ застройки с учетом опасных геологических и гидро-геологических процессов. Для сведения, берега реки Котловки – отнесены к зонам опасных оползневых процессов – в том числе, информация об этом есть на портале Открытых данных Правительства Москвы <https://data.mos.ru/opendata/2455>. В течении 2018-2019 года в данном районе проводились масштабные противоаварийные работы по укреплению берега реки, так как размывы и обрушения грозили разрушением жилых домов и проезжей части Севастопольского проспекта.

В соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 :

4.17 В районах, подверженных действию опасных и катастрофических природных явлений (землетрясения, цунами, сели, наводнения, оползни и обвалы), зонирование территории поселений следует предусматривать с учетом уменьшения степени риска и обеспечения устойчивости функционирования. В зонах с наибольшей степенью риска следует размещать парки, сады, открытые спортивные площадки и другие свободные от застройки элементы.

Материалами проектов полностью не учтен Закон г. Москвы от 6 июля 2005 г. N 37 «О схеме развития и размещения особо охраняемых природных территорий в городе Москве».

В соответствии с Приложением 2 и 3 к Закону города Москвы от 6 июля 2005 г. N 37

«ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К СОЗДАНИЮ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ ГОРОДА МОСКВЫ» и графическое изображение схемы (с сайта Департамента природопользования и охраны окружающей среды (<http://www.dpioos.ru/eco/ru/oopt>) - на территории расположены границы планируемого к образованию ООПТ - ландшафтный заказник "Долина реки Котловки" (левобережная часть), при этом участки ООПТ предлагаются к застройке .

Разработчики проекта совершенно не учли, что территория ПК №51-ЮЗАО, является частью засыпанного притока р. Котловки со специфическими гидро-геологическими условиями, в том числе подвальные помещения, расположенных в непосредственной близости жилых домов к территории ПК находятся в подтопленном состоянии.

Предлагаемая корректировка границ Природного комплекса № 51 –ЮЗАО «Парк по Керченской ул., кв. 146 Зюзино», установленного на основании Постановления Правительства Москвы от 19.01.1999 N 38 (ред. от 27.03.2020) "О проектных предложениях по установлению границ Природного комплекса с их описанием и закреплением актами красных линий" (вместе с "Перечнем территорий Природного комплекса г. Москвы (кроме особо охраняемых природных территорий и объектов Природного комплекса Центрального административного округа)"), абсолютно не равнозначна по природным и рекреационным функциям . И не соблюдается % озеленения внутри природного комплекса.

В соответствии с Законом города Москвы от 25 июня 2008 года N 28 «Градостроительный кодекс города Москвы» (с изменениями на 29 апреля 2019 года)

Статья 2. Основополагающие требования к осуществлению градостроительной деятельности в городе Москве

Градостроительная деятельность в городе Москве должна обеспечивать формирование благоприятной для жизнедеятельности человека среды в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также обеспечивать: 1) сохранение исторического и природного своеобразия территории города Москвы, особенностей ее планировочной структуры, природных и природно-антропогенных ландшафтов, природных экосистем, архитектурного облика города и городской среды;

Статья 54. Обеспечение сбалансированности развития особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий и иных видов территорий в городе Москве

1. В целях устойчивого развития города Москвы, защиты права человека на благоприятную среду жизнедеятельности, создания условий для сохранения и развития особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий Генеральным планом города Москвы, схемой развития и размещения особо охраняемых природных территорий в городе Москве, территориальными схемами и отраслевыми схемами, документацией по планировке территории устанавливаются показатели баланса площадей особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий, с одной стороны, и площадей иных видов территорий, с другой стороны. Указанные показатели баланса устанавливаются применительно:

1) ко всей территории города Москвы;

2) к территориям административных округов города Москвы, районов города Москвы;

3) к территориям функционально-планировочных образований.

Компенсация территории ПК № 51 –ЮЗАО «Парк по Керченской ул., кв. 14б Зюзино», осуществляется за счет территории Психоневрологического интерната № 18 (номер ЗУ 77:06:0005010:3 эксплуатация земельного участка, прилегающего к зданию интерната без права строительства). Территория Интерната по регламенту эксплуатации закрыта для общего использования и не может считаться равноценной компенсацией, так как доступ на ее территорию ограничен. В настоящий момент данная территория огорожена глухим кирпичным забором и используется для прогулок пациентов клиники, изолированных по медицинским показаниям. Изъятие данной территории у интерната невозможно.

Таким образом компенсация общественного пространства путем закрытой территории Психоневрологического интерната, полностью противоречит п. 3 вышеуказанной статьи и противоречит основному постулату в части градостроительной политики г. Москвы.

Все представленные на рассмотрение материалы не учитывают прохождение планируемых инженерных коммуникаций, что в итоге отразится на характере благоустройства и озеленение территории, в том числе на обеспечении нормативах показателей отраженных в Постановлении Правительства Москвы от 6 августа 2002 г. N 623-ПП «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМ И ПРАВИЛ ПРОЕКТИРОВАНИЯ КОМПЛЕКСНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ МГСН 1.02-02», в том числе по обеспеченностью территорий различного функционального назначения деревьями и кустарниками.

Материалами проекта совершенно не учтены фактические отметки рельефа территории, так как в некоторых участках перепад рельефа составляет более 3-4 метров, и на территории района имеются подпорные стенки, склоны и лестничные марши. Как уже было сказано, район имеет активный рельеф из-за своего положения в границах долины реки Котловка.

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 1215 от 28.12.1999, обширная часть территории входит в зону охраняемого культурного слоя, но проектировщиками принципиально игнорируется бывшее кладбище в районе правого берега реки Котловки и осуществляется его застройка, что противоречит любым человеческим этическим принципам.

Из всего вышеперечисленного видно, что проектные материалы выполнены без учета действующего законодательства в области градостроительства и окружающей среды, предложенный вариант застройки сильно ухудшит состояние всего района Зюзино .

В условиях пандемии новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), весь мировой опыт показал, что сверхплотная городская застройка несет огромный вред в части обеспечения здоровья и безопасности населения. А увеличение твердых покрытий, усиливает негативное воздействие, так как увеличивает поступление пыли в окружающую среду, что в свою очередь оказывает негативное воздействие на иммунную систему человека.

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ от 1 августа 2017 года N 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве»:

Реновация жилищного фонда в городе Москве - совокупность мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства.

В соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89:

4.15 Планировочную структуру городских и сельских поселений следует формировать, предусматривая:

- компактное размещение и взаимосвязь функциональных зон с учетом их допустимой совместимости;
- зонирование и структурное членение территории в увязке с системой общественных центров, транспортной и инженерной инфраструктурой;
- эффективное использование территорий в зависимости от ее градостроительной ценности, допустимой плотности застройки, размеров земельных участков;
- комплексный учет архитектурно-градостроительных традиций, природно-климатических, историко-культурных, этнографических и других местных особенностей;
- эффективное функционирование и развитие систем жизнеобеспечения, экономию топливно-энергетических и водных ресурсов;
- охрану окружающей среды, памятников истории и культуры;
- охрану недр и рациональное использование природных ресурсов;
- условия для беспрепятственного доступа МГН к жилищу, рекреации, местам приложения труда, объектам социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в соответствии с требованиями нормативных документов.

7.6 Плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории микрорайонов (кварталов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в приложении Б. Расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 20 м² на одного человека не должна превышать 450 чел./га.

Но на основании представленных материалов условия проживания граждан только ухудшаются, причем и тех граждан, чьи дома данная программа не захватывает!

На основании вышеперечисленного категорически требую:

1. Привести границы разработки проектной документации в соответствии с утвержденным делением по ПЗЗ;
2. Убрать из границ разработки проектов кварталы, в которых отсутствует снос домов, входящих в реновацию, так как это только ухудшает условия проживания граждан на этих территориях;
3. Выполнить материалы в соответствии с МГСН 1.01-99 и МГСН 1.02-02, снизив плотность и высотность застройки;
4. Привести ВСЮ документацию в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
5. Выполнить оценку мероприятий по обеспеченности машино-местами, объектами озеленения (различного функционального назначения) и социальными объектами в рамках всего района Зюзино;
6. Учесть границы планируемого к созданию ООПТ Ландшафтный заказник "Долина реки Котловки" (левобережная часть);

7. Предварительно провести археологические работы требуемые законодательством об объектах культурного наследия, откартировав старинное кладбище и предусмотрев на его территории мемориальный сквер ;
8. Провести оценку гидро-геологической ситуации строительства и максимально отодвинуть застройку от оползневых склонов реки Котловки;
9. Исключить корректировку границ Природного комплекса № 51 –ЮЗАО «Парк по Керченской ул., кв. 14б Зюзино», в том числе любое строительство в его границах (зданий, сооружений, дорог и инженерных сетей), кроме перекладки ЛЭП ;
10. Сформировать рабочую группу из разных жителей района, в том числе жителей чьи дома не входят в проекты реновации, для обеспечения соблюдения интересов всех групп населения. В рабочую группу привлечь депутатов Муниципального собрания Зюзино с освещением работы группы на сайтах Управы района и Муниципального округа Зюзино.

Приложение:

1. Границы проекта межевания территории квартала 14Б района Зюзино, ограниченного улицей Одесская, Болотниковской улицей, проездом 4848, улицей Каховка (№ 45901000-05-242696 от 26.12.2016) с сайта ИАИС ОГД – 1 стр
2. Границы территориальных зон согласно ПЗЗ утвержденных Постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 года N 120-ПП «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Москвы» с сайта ИАИС ОГД – 1 стр.
3. Фрагмент карты - Границы территориальных зон и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в ЮЗАО (из Книги 8 утвержденных Правил землепользования и застройки города Москвы) – 1 стр.
4. Фрагмент карты - Границы территориальных зон, подзон территорий зон и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в ЮЗАО (из Книги 8 утвержденных Правил землепользования и застройки города Москвы) – 1 стр.
5. Фрагмент карты - Границы зон охраняемого природного ландшафта (из Книги 8 утвержденных Правил землепользования и застройки города Москвы) – 1 стр.
6. Фрагмент карты – с данными по ПК и ООПТ (экологическому каркасу) с портала ИАИС ОГД – 1 стр.
7. Фрагмент Приложения №3 к Закону города Москвы от 6 июля 2005 г. N 37 «ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К СОЗДАНИЮ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ ГОРОДА МОСКВЫ» (с сайта Департамента природопользования и охраны окружающей среды (<http://www.dpioos.ru/eco/ru/oopt>) - 1 стр.
8. Фрагмент Карты окрестностей Москвы 1852-1856 годов от Военно-Топографического Депо – 1 стр.
9. Материалы с Портала открытых данных Правительства Москвы по оползневым процессам на берегах реки Котловки – 2 стр.
10. Фрагмент реестровой публичной карты по территории Психоневрологического интерната № 18 (номер ЗУ 77:06:0005010:3)