



## ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ОСТАНКИНСКИЙ

Адрес: ул. Академика Королева, д.10, Москва, 129515  
Телефон: (495)615-66-02; факс: (495)615-66-02  
E-mail: mo.ostankino@mail.ru; http://mo-ostankino.ru

25.05.2020 № 01-17-175

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### **В городскую комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы**

С 27 апреля по 10 мая 2020 года на портале «Активный гражданин» прошли общественные обсуждения по проектам:

- планировки территории микрорайонов 14, 15-16 и квартала 104 Останкинского района (СВАО) в целях реализации программы реновации жилищного фонда в городе Москве;

- внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: проект планировки территории микрорайонов 14, 15-16 и квартала 104 Останкинского района (СВАО) в целях реализации программы реновации жилищного фонда в городе Москве.

Организатором данных общественных обсуждений являлась Городская комиссия по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы.

Общественные обсуждения проводились в соответствии с Законом города Москвы от 25 июня 2008 г. № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы» и Порядком организации и проведения общественных обсуждений при осуществлении градостроительной деятельности в городе Москве, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 30 апреля 2019 года № 448-ПП, с использованием сайта проекта «Активный гражданин» (далее – официальный сайт»).

С 27 апреля по 10 мая на официальном сайте были размещены утверждаемые части проектов, демонстрационные материалы.

**Исходя из положений ч.4 ст.69 Градостроительного Кодекса Москвы, Совет депутатов МО Останкинский, получив 27 апреля 2020 года доступ к материалам проектов, использует свое право направить свои замечания и предложения по проектам в орган, уполномоченный в области градостроительного проектирования, а также Организатору обсуждений – Городскую комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки.**

**Являясь органом представительной власти, Совет депутатов МО Останкинский, дает свою оценку представленным на обсуждения проектам, руководствуясь при этом необходимостью соблюдения**

**интересов жителей вошедших в программу реновации многоквартирных домов (34 мкд), и жителей многоквартирных домов сохраняемой застройки (58 мкд), и интересов населения района в целом.**

**По проекту планировки территории микрорайонов 14, 15-16, кв.104 района Останкинский у депутатов Совета депутатов МО Останкинский имеются следующие замечания и предложения:**

1. В нарушение положений Градостроительного кодекса РФ (п.2 ч.5 ст. 5.1) и Градостроительного кодекса Москвы (ч.8 ст. 68) **вместо проекта в полном объеме на экспозиции представлена «основная часть».** В нарушение требований постановления Правительства Москвы от 18.04.2018 282-ПП, в составе материалов на экспозиции общественных обсуждений нет «презентации», о которой сказано в Разделе 3 Приложения №3 к 282-пп («Форма Технического задания»).

Техническое задание на разработку ППТ мкр.14, 15-16, кв.104 Останкинского района (Утверждено на заседании Рабочей группы Штаба по реализации Государственной программы города Москвы «Жилище» (Протокол от 25.05.2018 9-ппт/18) В редакции от 14.11.2018 (Протокол от 14.11.2018 №18-ппт/18) содержит Раздел 3 «Содержание презентационных материалов», в п.п. 3.1.2 которого сказано: «Для проведения публичных слушаний исполнителем готовятся демонстрационные материалы (включая презентацию) ..., в том числе для проведения экспозиции, собрания участников публичных слушаний (на бумажном и электронном носителях, демонстрационные материалы на депофитовых планшетах).

Среди прочего, презентация включает:

- Схема организации движения транспорта и пешеходов (существующее положение).
- Основные технико-экономические показатели.
- Схема размещения мест приложения труда.
- Картограмма транспортных потоков.
- Предложения по развитию транспортной инфраструктуры.
- Предложения по развитию инженерной инфраструктуры.
- План реализации проекта планировки территории с указанием очередности.
- Таблица реализации проекта планировки территории с указанием этапов, стоимости и распределением затрат по источникам финансирования.
- Схема волнового переселения территории проекта планировки.

Однако, данная презентация в указанном составе на официальном сайте не представлена.

У депутатов Совета депутатов отсутствуют данные, входящие в обосновывающую часть проекта, исходные материалы, **необходимые для объективной оценки «утверждаемой части»**, такие, как:

- расчет проектируемой обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, который должен учитывать существующий дефицит/профицит мощностей с учетом прилегающей территории и подкрепляться перечнем функционирующих (планируемых к закрытию,

перепрофилированию или сносу) и запланированных к строительству (реконструкции) объектов;

- сведения о существующих объектах здравоохранения их нагрузках, предложения о потребностях в размещении новых объектов, в том числе с учетом перспектив развития территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории реновации, и существующего дефицита окружающей застройки, предложения о сносе, реконструкции существующих объектов здравоохранения;

- расчет обеспеченности озелененными территориями;

- пояснительная записка с анализом современного состояния и загрузки улично-дорожной сети транспортными и пешеходными потоками, плотности улично-дорожной сети, анализ существующих велосипедных коммуникаций; работы наземного городского пассажирского транспорта, а также анализом обслуживания скоростным внеуличным транспортом; существующей обеспеченностью территории гаражными объектами и гостевыми автостоянками; анализом имеющихся проектных проработок и принятых решений по развитию транспортной инфраструктуры и определением возможности восприятия дополнительных транспортных нагрузок;

- концепция развития прилегающих территорий и общественных пространств.

Ни на один вопрос, заданный участниками обсуждений консультантам на электронной экспозиции, касающийся конкретных расчетных данных, позволяющих убедиться в правильности проектных решений по обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурой (включая парковочные места) не было получено удовлетворительных ответов.

## **2. Наибольшую озабоченность вызывают заложенные в проекте данные о местах в ДООУ и школах.**

Согласно ответа на вопрос жителя района Катаргиной Д.С. по общественному обсуждению № ППТ-003136-ОО, «на момент сбора исходных данных по данным Префектуры и Управы района население мкр. 14, 15-16 и кв. 104 Останкинского района составляет 20515 человек. Прогнозируемый прирост населения при полной реализации проекта составит не более 30%». С учетом прироста, итоговое население составит 26.670 чел.

Сами исходные данные вызывают сомнения. На данный момент в районе 1.130.000 м.кв. жилой площади, из них на территории ППТ 469.300, или 41,5%. Учитывая общее население района 64 тыс. , 41,5% составляет 26.560. С учетом прироста 30% - 34.528 чел.

Места в школах: существующее положение 1.573, проект 750, итого в итоге 2.323 места. Потребность при отсутствии демографических данных - 124 места на 1000 населения. Соответственно по двум вариантам расчета населения потребность составит 3.307 (4.271) мест.

Места в ДООУ: существующее положение 804, проект 250, итого в итоге 1.050 мест. Потребность при отсутствии демографических данных - 54 места на 1000 населения. Соответственно по двум вариантам расчета населения потребность составит 1.440 (1.865).

Депутаты не располагают данными, позволяющими считать проектные решения по обеспеченности населения территории ппт местами в ДОУ и школах достаточными.

3. Согласно ППТ, предусмотрено строительство 395,4 тыс.м.кв жилья (в габаритах наружных стен, гнс). Жилая площадь (площадь квартир) составляет 0,6 от гнс, или 237,2 тыс.м.кв.

На текущий момент жилая площадь на территории ппт составляет 469,3 тыс.м.кв. Их них 378,8 сохраняемая застройка; 90,4 – сносимые дома (данные РеформаЖКХ).

Коэффициент переселения по программе реновации (увеличение площади квартиры) – 1,3. Следовательно, для переселения необходимо 117,5 тыс.м.кв. Еще 10% от полученной величины планируется на докупку очередниками и расселение коммунальных квартир. Это 11,75 тыс.м.кв.

Итого для реализации прямых целей программы реновации необходимо 129,3 тыс.м.кв. жилой площади. Или 215,4 тыс.м.кв. в гнс. Превышение объема проектируемого жилья над требуемым для переселения по реновации составляет 180 тыс.м.кв. в гнс. Это превышение составляет 45,5% от общего объема проектируемого жилья.

**Для соблюдения прав жителей домов, вошедших в программу реновации**, в том числе согласно Закону г.Москвы №14 от 17.05.2017 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» **требуется почти вполнину меньше жилья, чем заложено в проекте.**

Депутатам недоступны технико-экономические показатели проекта. Однако на программу реновации уже потрачены сотни миллиардов бюджетных денег. Ни в одном доступном нормативно-правовом акте не сказано, что это самокупаемая программа. Наоборот, подчеркивается ее социальная направленность.

Реализация проекта в том виде, в каком он вынесен на обсуждения, приведет к уплотнительной высотной застройке (по объемам значительно превышающей потребность для переселения жителей сносимых домов), на территории, где две трети домов – сохраняемые. **Проект не отвечает программным целям, заявленным в ст.4 закона 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»:** «Под реновацией жилищного фонда в городе Москве понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с программой реновации жилищного фонда в городе Москве, 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.».

4. Согласно официальным ответам Москомархитектуры (запросы заинтересованных лиц в связи с разработкой ППТ в других районах Москвы), средняя высота застройки кварталов реновации соответствует средней высоте

сохраняемой застройки, как рассматриваемой территории, так и прилегающих жилых территорий.

Без учета не введенного в эксплуатацию ЖК «I Love», средняя высотность сохраняемых и прилегающих домов не превышает 12 этажей. Средняя высотность домов проектируемой застройки – 17 этажей; без учета стилобатов – 19 этажей. В мкр.14 сохраняемая застройка – 8 этажей, а проектируемая – 18 (в том числе трехсекционный дом-стена в 24 этажа).

**Здания высотностью 18-24 этажа разрушают архитектурный облик района**, особую ценность которого составляют восьмиэтажные «сталинские» дома. А вместе с увеличивающейся плотностью застройки разрушают и привычный уклад жизни населения района.

5. Принятие проекта планировки отменяет все ранее принятые планировочные решения, в том числе ранее утвержденные проекты межевания.

Между тем, участки (подзоны), выделенные под строительство проектируемых объектов капитального строительства, заходят за границы территорий общего пользования (по существующему положению). На этих территориях расположены (и будут расположены согласно эскизу застройки) площадки детские, спортивные, для отдыха взрослых; контейнерные площадки; парковочные места. Однако неясно, смогут ли ими, как это есть сейчас, пользоваться все жители. Опыт показывает, что земельные участки под строительство домов по реновации выделяются в границах участков, имеющих в проекте планировки. И в этих же границах они потом межуются и ставятся на кадастровый учет. **Возможное ограничение пользования жителями соседних домов объектами, по текущему состоянию расположенными на территориях общего пользования**, а по проектному решению расположенными на участках проектируемых домов, не может считаться удачным решением. При выделении придомовой территории строящимся домам в проекте у ряда домов практически не остается придомовой территории (например: улица 2-я Новоостанкинская, д. 19) Поэтому участки проектируемых домов должны соответствовать нормативам, не нарушая при этом законных прав на свои участки существующих, ранее возведенных домов.

**По проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки в отношении территории по адресу: проект планировки территории микрорайонов 14, 15-16 и квартала 104:**

В связи с тем, что проект планировки территории, для которого требуется вносить изменения в ПЗЗ, нуждается в кардинальной доработке, **считаю необходимым отложить утверждение проекта внесения изменений в ПЗЗ** из-за отсутствия приемлемого для района проекта планировки, для которого требуется вносить изменения в ПЗЗ.

**Учитывая, что:**

1. В случае реализации вышеуказанных проектов очевидно ухудшится комфортность проживания граждан из-за уплотнения застройки.
2. Материалы, необходимые для полной и объективной оценки проектных решений не были представлены в виду отсутствия экспозиции.
3. Совет депутатов МО Останкинский считает обсуждение недопустимым в связи с тем, что обсуждение проектов, определяющих будущее района, прошло

в условиях ограничительных мер согласно 12-УМ от 05.03.2020, в отсутствии очной экспозиции, когда многие жители и собственники не имели доступа к участию в обсуждениях по разным причинам.

4. Отзывы, оставленные жителями района в ходе опроса, проведенного на сайте МО Останкинский, а также переданные в Совет депутатов в письменном виде, в абсолютном большинстве свидетельствует о категорическом неприятии проектов. (Всего: 828 отзывов, за проект – 30 или 3,6%, против проекта – 798 или 96,4%).

**Предлагаю:**

1. Проекты отменить, отправить на доработку.
2. Дальнейшую работу над проектами вести на условиях «соучастного проектирования», создав Рабочую группу из представителей проектировщиков, депутатов Совета депутатов МО Останкинский и жителей района.
3. Доработанный проект вынести на повторные публичные слушания или общественные обсуждения с обязательной очной экспозицией.
4. Данные общественные обсуждения (оповещение 17 апреля 2020 г.) признать несостоявшимися.

**При доработке проектов учесть, в частности, следующие замечания:**

- 1) Уменьшить общий объем проектируемого к строительству жилья на 40 – 45%;
- 2) Снизить высотность проектируемой застройки преимущественно до 10 – 16 этажей;
- 3) Снизить этажность проектируемых домов на территории мкр.14 (участки 1.1, 1.2, 1.3, 3.1) до 6 -12 этажей с пропорциональным изменением плотности застройки. Строительство на участке 1.1 дома высотой 85метров отменить.
- 4) Предусмотреть строительство детской поликлиники и травмпункта. С этой целью можно рассмотреть возможность изменения назначения участка 1.1.
- 5) Предусмотреть строительство многоярусной парковки. С этой целью рассмотреть возможность изменить назначение участка 1.2. Либо рассмотреть приспособление под иное использование расположенного по адресу: улица Цандера, 14 здания, без его сноса. Строительство многоэтажных высотных домов, с подземными паркингами, в непосредственной близости к соседним сохраняемым домам недопустимо.
- 6) Уменьшить площадь участков 1.3, 3.1, 4.1, 8.1, обеспечив расположение предусмотренных там детских и спортивных площадок на территориях общего пользования. Уменьшить площадь участка 14.1, обеспечив расположение предусмотренных там парковочных мест и контейнерной площадки на территориях общего пользования; ограничить участок границей внутриквартального проезда.
- 7) Отменить строительство стартового дома по адресу: Останкинский р-н, мкр.15-16, вл.93. Изменить назначение участка 7, применив вместо кодов 2.6, 2.7 код 12.0.2.
- 8) Для стартовых домов рассмотреть возможность использования площадки, не входящей в данный проект, расположенной по адресу: улица Бочкова, вл.11А.

**Глава муниципального округа  
Останкинский**



**В.Ю.Борисов**