

Накануне публичных слушаний

17 сентября в 13 часов в РДКД «Яуза» состоится публичные слушания по проекту планировки микрорайонов 31, 34. Представители застройщика – ООО «Земельные ресурсы» – предлагают вашему вниманию ответы на поступившие накануне слушаний вопросы мытищинцев.

– Для чего нужны публичные слушания и что требуется от участника во время их проведения?

– Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

После получения информации о содержании проектов планировки и межевания территории, ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого проекта, и его суждение заносится в протокол публичных слушаний, который доводится до сведения участников по завершению слушаний.

Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемых проектов планировки и межевания территории, в письменном или электронном виде для включения их в протокол публичных слушаний.

– Кто может являться участником публичных слушаний?

– Участниками публичных слушаний являются: граждане, постоянно проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания; правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории; лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

– Какие документы необходимо иметь при себе?

– Прибывшие на публичные слушания граждане подлежат регистрации комиссией. Для регистрации необходимо иметь при себе: гражданам, постоянно проживающим на территории 31, 34 микрорайонов, – паспорт; правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории 31, 34 микрорайонов, – паспорт и копию свидетельства о регистрации права на объект недвижимого имущества. Лица, законные интересы которых могут быть нарушены, – паспорт и документ, подтверждающий наличие законных интересов на территории данных микрорайонов.

– Каким образом участники публичных слушаний могут выразить свою позицию?

– Таких способов несколько. До начала проведения публичных слушаний можно направить свои письменные предложения и замечания в комиссию по проведению публичных слушаний через общий отдел администрации городского поселения Мытищи в соответствии с постановлением администрации городского поселения Мытищи от 20.08.2014 № 1295. Можно высказаться устно в процессе слушаний, в таком случае его суждение заносится в протокол публичных слушаний. Либо представить в комиссию свои предложения и замечания в письменном или электронном виде для включения их в протокол.

– Какой документ оформляется после проведения публичных слушаний и как учитывается мнение участников слушаний?

– После завершения публичных слушаний комиссия составляет заключение о результатах публичных слушаний, которое подлежит опубликованию в установленном порядке. Не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний комиссия направляет главе городского поселения Мытищи вместе с проектом планировки и проектом межевания протокол и заключение о результатах публичных слушаний. Рассмотрев представленные материалы, глава принимает решение либо об утверждении проектов планировки и межевания, либо о их доработке.

– Почему на новой карте градостроительного зонирования предусмотрены 17-этажки, ведь в карте территориального планирования городского поселения Мытищи в генплане их нет?

– Документ территориального планирования городского поселения Мытищи (генеральный план), определяя типологию жилых зон и параметры их планируемого развития, выделил две зоны многоэтажного строительства: зону Г – застройка до 17 этажей и зону Д – застройка до 22 этажей. Генеральный план, в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ – это документ, который определяет стратегию развития поселения в целом на перспективу до 25-30 лет в различных областях, в том числе устанавливает границы функциональных зон – жилых, общественно-деловых, рекреационных, производственных, инженерной и транспортной инфраструктур, зон с особыми условиями

использования территорий и др. Он является программным документом и не определяет регламент застройки той или иной территории.

Документом же, определяющим градостроительный регламент территории и предельные параметры разрешенного строительства, в частности, этажность жилых домов, являются правила землепользования и застройки (ПЗЗ). В действующих правилах действительно максимальная этажность на территории 31, 34 микрорайонов определена до 9 этажей.

Все эти документы: и генеральный план, и ПЗЗ являются основой, ориентиром для разработки проекта планировки территории. Вместе с тем, в п. 15 ст. 46 Градостроительного Кодекса РФ предусмотрена возможность в проекте планировки изменить этажность застройки. Если ситуация – экономическая или юридическая – заставляет застройщика отойти от регламента, то утвержденный проект планировки в последующем даст право представителю органу местного самоуправления городского поселения Мытищи скорректировать правила землепользования и застройки в части уточнения параметров разрешенного строительства, например, этажности.

– Почему для расселения 1022 человек из ветхого жилья надо строить 17-этажки более чем на 13 гектарах?

– Перед тем, как разработать проект планировки, застройщик в дополнение к обязательным требованиям по собственной инициативе представил в правительство Московской области концепцию застройки, которая сохранила экономические расчеты, обосновывающие необходимость строительства соответствующего количества 17-этажных домов. Для того чтобы расселить указанное количество жильцов, нужно построить минимум 30 тыс. кв. м – для их строительства необходимо обеспечить соответствующий объем прибыли в размере примерно 1,5 млрд. руб. Исходя из сегодняшних реалий, это возможно при строительстве примерно 300 тыс. кв. м. Общая площадь предусмотренных проектом планировки 17-этажных домов меньше этой величины, так что необходимая прибыль будет добираться за счет среднеэтажных многоквартирных домов. Считаем необходимым напомнить, что за право заключить договор развития застроенной территории застройщик уже перечислил в бюджет города 176 млн. руб. Также сообщаем, что технические условия различных городских служб содержат значительный объем обременений. Реализация данного проекта, как социально значимого в рамках ликвидации ветхого жилого фонда, находится на контроле у губернатора.

– На сколько квартир рассчитана такая типовая 17-этажка?

– Сейчас в практике строительства термин «типовая» не применяется, взамен этого существует механизм повторного применения проектной документации, прошедшей экспертизу. Использовать этот механизм можно, соблюдая целый ряд условий, поэтому практичнее каждый раз получать заключение экспертизы снова. Важно понимать, что застройщик строит только монолитные дома. Это гораздо более качественная и современная технология строительства, позволяющая строить дома любой конфигурации (в отличие от панельного строительства).

Если говорить о возможном количестве квартир, то в домах башенного типа это, как правило, от 6 до 8 квартир на этаже, то есть, от 96 до 128 квартир в доме. В наиболее благоприятных случаях к указанному количеству квартир может прибавиться 10%.

– Зачем нужны вододорожки, которые только расширяют зону красных линий, ведь в 10 минутах езды на велосипеде находится национальный парк «Лосиный остров». Там намного интересней прокатиться, чем по Восточной Перловке.

– Велосипедные дорожки включены в отдельные участки красных линий по требованию администрации. На публичные слушания мы представим планировочное решение, в котором удастся максимально сузить ширину красных линий.

– В каком виде предусмотрены парковки для существующих домов в 9 и 10 этажей?

– Для указанных домов предусматриваются как открытые парковки, так и машино-места в гаражах.

– Какой максимальной этажности будут объекты в зоне ОД-3?

– Зоны ОД-3 разнятся по наполнению в зависимости от

их положения на генеральном плане. Так, зона ОД-3 вдоль Ярославского шоссе вряд ли будет выше, чем в 4 этажа, разве что в отдельных местах (вместе с тем она сыграет роль шумозащитного экрана). Зона вдоль железной дороги предполагается переменной этажности: ближе к многоэтажным жилым домам – выше, ближе к средне- и малоэтажной застройке соответственно будет не выше 5, 6 этажей.

– Почему в концепции развития 31, 34 микрорайонов было заявлено, что существующая сеть дорог (соответственно улиц, переулков) будет сохранена? На самом деле появились много новых, исчезли старые.

– В концепции было заявлено, что существующая сеть улиц будет максимально сохранена, и это хорошо видно на чертеже планировки. Однако обойтись совсем без изменений технически невозможно. Обращаем внимание на то, что строительство любой новой улицы будет возможно только после того, как будут приобретены права на соответствующие земельные участки, без этого строительство улицы невозможно.

– Какие улицы, кроме 1-й Вокзальной, Советской, Ульяновской, Калининской, станут с двухсторонним движением, двухполосными?

– Застройщик так же, как и жители Восточной Перловки, заинтересован в том, чтобы ширина красных линий была как можно меньше. В настоящее время проводится интенсивная работа в направлении уменьшения дорог с четырьмя полосами и уменьшения ширины красных линий, где это возможно.

– Строительство первой очереди предполагает помимо жилых домов возведение социальных объектов и обустройство парка. Все они будут введены в эксплуатацию одновременно с жилыми домами? Объекты второй очереди будут строиться только после сдачи объектов первой очереди или это будет происходить параллельно?

– В составе первой очереди есть группа домов, которые предполагается построить и ввести в эксплуатацию первыми. Вместе с ними предполагается одновременно ввести в эксплуатацию детский сад. Школьных мест достаточно в существующей школе. В дальнейшем со вновь вводимыми в эксплуатацию домами будет одновременно вводиться в эксплуатацию требуемое количество социальных объектов. Напомним, что застройщик, прежде чем вводит объект в эксплуатацию, четырежды проходит рассмотрение в правительстве области.

Дальнейшее деление на очереди условно. Строительство будет вестись только на участках, которые заняты ветхими многоквартирными жилыми домами из муниципальной адресной программы по расселению, и на участках, которые получатся приобрести у законных владельцев. Остальные могут не переживать за сохранность своих объектов недвижимости: главная цель, к которой движется застройщик и которая совпадает с интересами жителей, – улучшение, а не ухудшение среды обитания.

– Если я, как собственник, категорически против того, чтобы на моем участке что-то строили?

– Вопреки вашей воле строить на вашем участке нельзя. В случае отказа от продажи участка и дома вы сохраните за собой права на них в полном объеме.

– Что будет с моим участком и окружающей его территорией, если я откажусь от его продажи?

– Вы продолжите использовать дом, как и прежде, независимо от того, что изображено в проекте планировки и проекте межевания на вашем участке. То, что будет проектироваться и строиться рядом с вашим участком, должно соответствовать действующим строительным правилам и техническим регламентам, которые обеспечивают необходимую инсоляцию (освещенность), противопожарные и санитарные разрывы и отступы от границы вашего участка. Чем ближе к вашему участку, тем ниже будет этажность проектируемого здания.

К сожалению, из-за большого объема вопросов, не все они, а также ответы на них опубликованы в данной статье. С неопубликованными вопросами-ответами можно ознакомиться на сайте www.земельные-ресурсы.рф.

Еще раз приглашаем мытищинцев 17 сентября в 13 часов в РДКД «Яуза» на публичные слушания по проекту планировки микрорайонов 31, 34.

Телефон для справок: 8-498-301-59-69.
Московская обл., г. Мытищи, ул. Мира, 5

ООО «Земельные ресурсы»