

**В комиссию по организации публичных слушаний
администрации МО «Город Всеволожск»**

Замечания, предложения по проекту планировки и межевания Южного жилого района в городе Всеволожск МО «Город Всеволожск» в границах территории, ограниченной ул. Невской, границей МО «Город Всеволожск», восточной границей квартала №66 Всеволожского лесничества от комитета общественного самоуправления и совета ветеранов Южного р-на города.

Проведенные Администрацией города 30 августа 2012 года публичные слушания по проекту планировки и межевания Южного жилого района в городе Всеволожск МО «Город Всеволожск» в границах территории, ограниченной ул. Невской, границей МО «Город Всеволожск», восточной границей квартала №66 Всеволожского лесничества прошли в условиях, когда:

- Правила землепользования и застройки части территории МО «Город Всеволожск» (применительно к территории города Всеволожска и поселка Ковалево) существуют в проекте, не прошли процедуру публичных слушаний (назначены на 19.09.12 г.), не утверждены;

- Генеральный план МО «Город Всеволожск» в стадии разработки;

- введены в действие новые Земельный, Градостроительный и Земельный кодексы и др. НТД;

- разработчик проекта (ООО «Студия 38») при разработке документации опирался на старый Генеральный план города 1994 года и некую, разработанную им же, Концепцию развития Южного микрорайона 2010 года, но ни тот ни другой документ общественность в глаза не видела.

Все замечания и предложения, поступившие от общественности, были скомпилированы в несколько блоков, а именно:

- качество исполнения документации Проекта

- точность исходных данных по территории планирования для последующих расчетов

- транспортная проблема

- социально-бытовая, культурная сфера

- инженерная инфраструктура

- архитектурный облик территории проектирования

- цели, замысел, стратегическое планирование, роль, степень участия или неучастия администрации МО в развитии как города в целом, так и территории планирования, в частности, организация подготовки населения Южного района к обсуждению вопроса

1. Качество исполнения документации Проекта

- Проект исполнен крайне небрежно;

- часть таблиц не заполнены или заполнены не полностью (табл. 2,4,6,8, без № на странице 17 тома 3);

- часть данных по одним и тем же объектам в разных таблицах не совпадают, итоговые цифры зачастую не выводятся из суммы слагаемых;

- в табл.5 тома 3 в 7 столбце цифры явно «с потолка», предположить, что они обозначают кол-во квартир трудно, так как присутствуют дробные числа. В этой же таблице данные по кварталу, не входящему в территорию проектирования;

- в таблице 1 тома 3 в столбце «местоположение» фигурируют деревни Кальтино, Красная горка, МО «Всеволожское городское поселение», вместо заявленных 17-ти зарегистрированных участков прописаны 19-ть, итоговые цифры «с потолка»;

- в томе 3 Проекта три подпункта 7.6, два подпункта 7.7, два пункта 13, отсутствует пункт 12, отсутствует подпункт 7.9, отсутствует введение;

- в томе 3 Проекта отсутствуют напрочь любые прогнозные данные по кварталам 6,7, но общие итоги по проектируемой территории все же откуда-то берутся (авторы предлагают нам самим взять недостающие данные из эскиза застройки);

- полная неразбериха с гектарами проектируемой территории и объектов (у одного только вновь построенного д\сада две существенно различающиеся цифры общей площади;

- этажность объектов в таблицах зачастую отличается от прописанной на картах, а та и другая от реально существующей на уже построенных объектах;
- картографический материал проекта исполнен с такой же долей небрежности;
- и так далее.

2. Точность исходных данных по территории планирования для последующих расчетов

Авторами Проекта уже на начальном этапе работы допущена трагическая ошибка в оценке такого ключевого параметра проектирования, как прогнозная численность населения на проектируемой территории. Ошибка в выведении данного показателя имела накапливающуюся динамику. Вот как это происходило:

а) В квартале 2\1 авторы «насчитали» 1220 жителей. Данные паспортного стола УК «ВКС» - 3300 ч. Ошибка более чем в 2000 чел.

б) В квартале 2\2 по прогнозу авторов будет проживать 1320 жителей в четырех домах.

Но домов будет пять (пятый, по фронту построенного д\сада, нигде не указывается, но незаконно возводится на земле публичного сервитута). Два уже построенных дома этого квартала имеют этажность превышающую на 1-2 этажа заявленную расчетную. Даже ошибочно заниженная общая площадь домов квартала 2\2 (без учета пятого, незаконно возводимого и неучтенных этажей других домов) превышает общую площадь домов квартала 2\1, однако, авторы «расселяют» там почему то всего 1320 жителей. По нашим же расчетам там будет проживать более 3000 тысяч человек. Ошибка - более 1500 чел.

в) Авторами применена методика расчета числа жителей исходя из нормы обеспечения 30 кв.м – 1 человек (жилье эконом класса), но реально (опрос жителей заселяемых домов) не выявлена ни одна семья, к примеру, из трех человек, проживающая на площади в 90 кв.м. Норма в 20 кв.м. более реалистична для расчетов и позволила бы избежать ошибки, но авторы с упорством, достойным лучшего применения, настаивают на своем, предпочитая не замечать очевидное.

Стоит ли дальше продолжать анализ Проекта, зная, что авторы вошли в процесс его разработки с такими «ляпами»? Все дальнейшие расчеты не имеют ничего общего с реальной перспективой. Заявленные 19000 жителей на проектируемой территории – это однозначно желаемая нежели действительная цифра. Более правильным, считаем, будет предположение о 26000 жителей на территории проектирования.

3. Транспортная проблема

Анализ проекта приводит к мысли, что транспортная проблема не только не решится с реализацией Проекта, а многократно усилится. Уже сейчас ул. Московская (главная) по всей длине построенного участка забита припаркованным транспортом, а зимой превращается в труднопроходимую, так как качественно не очищается от снега из-за все того же припаркованного транспорта. Не редки зимой случаи «затирания» из-за сужения проезжей части дороги рейсовых автобусов. Улица Невская заставляется транспортом в нарушение ПДД по обе стороны проезжей части движения одного направления. Придомовая территория построенных кварталов забита машинами. В квартале 2\1 (это там, где по мнению авторов якобы проживает 1220 человек) силами управляющей компании «ВКС» проведена огромная работа по превращению части тротуаров внутри дворов в дополнительные парковочные места, но и это не спасает, парковок явно мало. В часы пик на единственном выезде с Южного на Колтушское шоссе – пробки. Предложенные в Проекте один дополнительный выход на Колтушское шоссе и один выход на СПб в западной части района проблему не решают.

Предложения по данному вопросу:

- улица Невская должна выходить на Колтушское шоссе;
- проезжая часть улицы Московской на участке, начиная с квартала 2\1 и далее должна быть расширена до трех полос движения в одном направлении (ст.11.5 СП 42.13330.2011) вместо существующих двух за счет сужения разделительной аллеи. Указанная аллея обозначена авторами Проекта как основной пешеходный путь, однако так им и не стала (в 1 квартале Южного района по ней никто не ходит);

- улица, разделяющая кварталы 7.1 - 8.1 и 7.2 - 8.2 должна иметь выход на Колтушское шоссе;

- улица, проходящая вдоль западной границы кварталов 6, 7.1, 7.2, должна иметь статус и параметры улицы Московской (предложенного варианта);

- все четыре выхода транспортной сети Южного жилого района города на Колтушское шоссе должны быть регулируемыми. Известно (жителям р-на), что сейчас средняя скорость транспортного потока по Колтушскому шоссе на участке Южного жилого района города составляет около 80-ти км\час, что при высокой интенсивности движения транспорта создает сильный шум, который ощущается даже в квартале 2\1. Для кварталов (проектируемых) вдоль Колтушского шоссе явно потребуются шумопоглощающее ограждение. В случае же появления четырех регулируемых светофорами (равномерно друг от друга отстоящих) выходов на Колтушское шоссе скорость транспортного потока и шум снизятся до приемлемых для жилой зоны значений. Более того, предлагаемый вариант снизит транспортную нагрузку на участок ж\д переезда города и в перспективе на участок первого светофора после проектируемого виадука над ж\д переездом.

Что касается обеспечения стоянками для хранения автомобилей, то действительно на 19000 жителей (Проект) понадобится около 6600 м\м (ст.11.19 СП 42.13330.2011). Но в своих дальнейших расчетах авторы уже начинают злоупотреблять документом СП 42.13330.2011 беря от 6659 авто 25% (=1662 потребных м\м). Правильная цифра здесь все - таки 70%, т.к. нет у проектируемой территории ни промышленных и коммунально-складских зон, ни общегородских и специализированных центров, ни зон массового кратковременного отдыха, а лишь сугубо плотная жилая застройка. Так что все 70%, а это 4661 м\м. Обман в 3 раза. Если же вспомнить про другой обман (предполагаемая численность населения), то выходит, что м\м потребуется примерно 6370. Итак, по данной позиции: 1662 (проектируемых) против 6370 м\м реально ожидаемых. Ошибка в оценке более чем в 3.5 раз.

Таким образом, транспортная проблема Южного района была бы в рамках предлагаемого Проекта решена если бы:

- район имел две главные улицы (в предлагаемом, расширенном варианте ул. Московская);
- район имел бы кроме внутриквартальной и межквартальной транспортной сети еще и сплошную дорогу по всему периметру проектируемой территории;
- Южный жилой район города имел бы четыре регулируемых с разгонными полосами выходов на Колтушское шоссе и один в сторону СПб (на запад);
- расчетное потребное для проектирования число м\м было бы принято на уровне 6370.

4. Социально-бытовая, культурная, общественно-деловая сферы

В связи с ошибочно заниженным в Проекте предполагаемым числом жителей проектируемой территории, примерно на треть, вызывают недоумение цифры обеспеченности населения ДДУ, общеобразовательными школами. Прошел мимо внимания авторов Проекта факт, что на территории Южного жилого района города введены (вводятся) в эксплуатацию жилые кварталы «Династия», «Допуск ноль», квартал севернее улицы Аэропортовская, восточнее торца улицы Невская. Приблизительная численность населения этих кварталов – 5000 человек. ДДУ и школы для этих жителей не спланированы, не планируются и спланированы быть не могут, т.к. это либо коммунально-складская зона (квартал севернее улицы Аэропортовская), либо лес-болото (кварталы «Династия», «Допуск ноль»), либо стесненность территории (квартал восточнее торца улицы Невская), а значит, социальная нагрузка от этих кварталов легла (ляжет) на проектируемую территорию. В развитых и не очень странах общеобразовательная школа и детский сад 21 века обязательно дополнены бассейнами. В 1-м квартале Южного района школа иностранной постройки (гордость города) с бассейном, а уже следующая доморощенная без него и авторы Проекта планировки, видимо по недоразумению, решили, что бассейны в школах и д\садах – блажь. Они ошибаются. Наш вариант обеспеченности по данной позиции даже трудно предположить, но эти цифры должны, по нашему мнению, быть увеличены не менее чем на треть (причем все ДДУ и школы должны быть с бассейнами).

По мнению авторов проекта культурные потребности населения проектируемой территории должны быть удовлетворены постройкой торгово-развлекательного центра (как в селе Колтуши: 1 этаж – магазин, 2-й – бар-бильярдная, боулинг, 3-й – ресторан, слева - кинотеатр), однако, СП 42.13330.2011 (Приложения) предписывают без отдельных специальных заданий на проектирование (в обязательном порядке) планировать в микрорайонах спортивные залы, общественные бани, библиотеки, музыкальные школы (на такое планируемое население

найдется пара десятков талантов), ДЮСШ (на такое планируемое население найдется пара сотен будущих чемпионов), КДЦ и т.д. В 2011 году празднование 16-й годовщины мкр. «Южный» проводилось у северной стенки существующего КДЦ, на газонах. Приглашенные артисты плясали и пели на временно сооруженном из досок помосте, как в захудалом селе. А, простите, 26000 жителей проектируемой территории (треть населения всего города) не будут испытывать потребность в массовых увеселениях??? Выходит, что для 3500 жителей 1-го квартала наличие КДЦ – условие обязательное и достаточное, а для остальных – ни то и не другое. Общественные бани – важнейшие социально-бытовые объекты, тут Вам и общение людей, и русская традиция, и здоровый образ жизни, и объект мобилизационной, санитарно-эпидемиологической направленности. Потребность примерно в 150 помывочных мест. Библиотеки – да, читать стали меньше, но ведь читать надо.

Отделений связи – мало.

Расчетно-кассовых центров – мало.

Где «Скорая медицинская помощь» в 15-ти минутной доступности?

О деловой части термина «Общественно-деловая» рассуждать не приходится, разве что построить здание городской администрации, все лучше, чем ютиться в гостинице, да, и район в четверть населения всего города...

Но, очевидно, что авторы Проекта вообще не озаботились отдельным проектированием вышеуказанных объектов, наивно полагая, что первые этажи проектируемых многоэтажек решат проблему. Наивно! Преступно! Нам, жителям, так не надо.

5. Инженерная инфраструктура

Тут все просто. Вы говорите «Водотеплоснабу» или «ЛОЭСК (МП «ВПЭС»)» предполагаемое кол-во жителей – они считают нагрузку. Но предлагать расчетную численность населения надо честно. Плохой пример: квартал 2\1 в свое время был просчитан в расчете 1220 жителей (норма 30 м.кв. на 1 чел) и в результате в часы пиковых нагрузок водопотребления на 8-10 этажах вода отсутствовала. Это ожидает и проектируемые кварталы. Потом понадобятся повысительные насосные станции, а располагать их негде (цена ошибок)...

Цифры энергопотребления, водопотребления Проекта - «с потолка»!

Авторами Проекта планируется посреди жилой зоны строительство газотурбинной ТЭЦ, более того на публичных слушаниях гордо заявлено о полной автономности коммунального обеспечения проектируемой территории. Разберем ситуацию.

Во-первых: ТЭЦ – ОПО (опасный промышленный объект). Согласно СП 42.13330.2011 п.12.27 располагать данный объект следует в промышленной или коммунально-складской зоне, но никак не в жилой.

Во-вторых: ГТ ТЭЦ обозначенной конфигурации будет иметь отдельно стоящую АГРС (автоматизированную газораспределительную станцию) и ВПУ (водоподготовительную установку). Согласно существующим НТД все вместе – это три отдельно стоящих ОПО со своими санитарно-защитными зонами. Одна лишь ГТ ТЭЦ (СП 42.13330.2011 п.12.27) – это – 1,5 га, второй и третий объекты площадью чуть меньше.

В третьих: Выше рассматривался 2-х блочный вариант ГТ ТЭЦ (2 блока по 9 МВт), однако, из условий надежности, суммарной нагрузки, взаимозаменяемости блоков на период вынужденного простоя из-за ТО (технического обслуживания), все же следует планировать ГТ ТЭЦ повышенной блочности, а это уже другие цифры площади объекта и СЗЗ.

В четвертых: на публичных слушаниях гордо было объявлено об автономности энергообеспечения проектируемой территории, однако, (СП 42.13330.2011 п.12.20) требуют наличие не менее двух независимых источников энергоподачи. То есть, резерв по энергоснабжению от городских источников. Об этом в Проекте (в том числе графической его части) ни слова.

В пятых: в Проекте указаны преимущественные направления ветров в проектируемой территории (Южное, юго-западное направление), однако многолетние наблюдения выявляют совсем другую картину. Роза ветров такова, что наши ветры преимущественны в направлении востока, северо-востока, а это значит что:

- исходные данные проектирования взяты «с потолка»;

- с постройкой ГТ ТЭЦ внутри жилой зоны «повезет» с «чистым воздухом и тишиной» не «Южной долине», а гораздо более многочисленному населению кварталов 3\2, 6, 5, 7\1, 8\1. (СП 42.13330.2011 п.14.19)

5. Архитектурный облик территории проектирования

Несмотря на то, что Проект предполагает лишь установление градостроительных зон, границ земельных участков и планировку основных градостроительных элементов – границ кварталов, участникам публичных слушаний наконец-то стал известен предполагаемый архитектурный облик Южного жилого района города. Сказать, что общественность испытала шок, значит, ничего не сказать. Унылая, однообразная планировка, в виде кварталов – колодцев с узкими улицами между ними. Целых семь кварталов похожи как братья – близнецы, восьмой частично отличается из-за школы. Абсолютно бездушная, туповатая архитектура конца 80-х (таких кварталов полно в СПб – жалкое и мрачное зрелище). Ни культурно-досуговых центров притяжения (не путать с торгово-развлекательными), ни архитектуры малых форм, ни площадей и детских парков, ничего:.... дома-кварталы и улицы между ними. Удельный вес озелененных территорий (СП 42.13330.2011 п.9.13) в половину меньше требуемых. Хотя, казалось бы, квартал «Южная долина» уже задавал достаточно интересный радиально-лучевой вектор возможного развития архитектурной мысли. Будем честны перед собой, более безвкусной архитектуры города, чем во Всеволожске, нет ни в одном городе Ленобласти и шанс начать что-то исправлять с реализацией предлагаемого проекта мы теряем, и, похоже, навсегда.

6. Цели, замысел, стратегическое планирование, роль, степень участия или неучастия администрации МО в развитии как города в целом, так и территории планирования, в частности, организация подготовки населения Южного района к обсуждению вопроса

На первый взгляд желания всех заинтересованных в данном процессе (комплексное освоение проектируемых территорий) сторон совпадает. Администрация города (ФЗ №131 от 06.10 2003 г.) преследует генеральную цель муниципальной деятельности: повышение качества жизни населения. Будущий застройщик территорий руками подрядной «Студии 38» тоже гонится за, цитируем: «устойчивым развитием....такими планировочными решениями, которые». Жители проектируемой территории – тут совсем просто, - за нормальные условия проживания. Идиллия... Присмотримся повнимательнее. Город застраивается, в городе 60000 населения, город прирастает территорией едва ли занимающей 7% имеющейся территории, но, в результате «разбухнет» по населению минимум на четверть. Вопрос – у нас, во Всеволожске, что, жуткая нехватка населения, некому работать на предприятиях, строятся второй и третий «Форд» и мы в авральном режиме прирастаем людьми? Ответ – нет. Своим работать негде, а «будущее население» будет работать в СПб, платить там налоги, но дышать чистым воздухом и «обваливать» нашу «социалку» будет у нас. Это называется – удаленный спальный район СПб в г. Всеволожске. Где обоснованные прогнозы регионального экономического развития города, демографического, социального и т. д.? Что мы, жители, о них знаем? Ответ – ничего! Отсюда и мысли при взгляде на карту города, что в маленьком «аппендиксе» на юге города тупо продали землю и молчаливо наблюдают за разворачивающимся строительством.

Теперь заказчик Проекта. Продолжим цитирование: «...использовать каждый объект недвижимого имущества в максимальной мере соответствия интересам, правам и планам! его собственника...» (третий том Проекта п.1.2). Интерес застройщика понятен, правомерен, но, и в этом мы уже точно убедились, не соответствует ожиданиям третьей стороны, жителям проектируемой территории. Ибо именно они, жители, паркуют (часто с боем) свои авто где придется, слышат жуткий шум Колтушского шоссе и улицы Аэропортовской, обсуждают размер взятка за устройство детей в д\сад, низкое качество по большой цене продуктов в единственном супермаркете района (а что, Проект, предполагает существенное увеличение кол-ва объектов торговли или, не дай Бог строительство рынка?) Отнюдь. Проект предполагает тупую, максимально высотную, плотную жилую застройку проектируемой территории с игнорированием элементарных потребностей людей. Трудно представить себе подобную ситуацию, если бы Администрация города, Совет депутатов муниципального образования по-настоящему озаботились бы проблемой р-на, по хозяйски, вдумчиво, с душой, решали бы вопросы развития города.

Заключение

Комитет общественного самоуправления Южного р-на города, Совет ветеранов Южного р-на города, представляя интересы жителей Южного р-на города считает, что:

- данный Проект планировки и межевания части Южного р-на города Администрации города следует однозначно отвергнуть;
- Администрации города следует провести анализ существующего положения дел: целей, задач, градостроительных перспектив города (с обязательным обнародованием информации);
- Администрации города следует организовать широкое обсуждение своей градостроительной политики, в части касающейся, с населением до принятия каких либо стратегических решений;
- Администрации города следует принять ряд кадровых решений по отношению к отделу градостроительства и архитектуры, допустившему к публичным слушаниям обсуждаемый проект данного качества исполнения и намерений;
- Администрации города следует отказаться от услуг ЗАО «ПКЦ «Стройкомплекс» в части предоставления прав на застройку заявленных территорий;
- Администрации города следует самой разрабатывать технические задания на проектирование территорий ;
- Администрации города следует сначала принять местные, муниципальные Правила землепользования и застройки (публичные слушания назначены на 19.09.12), а затем уже принимать градостроительные решения;
- Администрации города совместно с органами прокуратуры следует пресечь попытку незаконного возведения жилого дома напротив д\сада в квартале 2\2;
- Администрации города следует провести конкурс на проектирование Южного района города, а при выборе варианта градостроительного решения опираться на общественное мнение;
- Комитет общественного самоуправления Южного р-на города, Совет ветеранов Южного р-на города считает необходимым и полезным введение своих представителей в постоянно действующую комиссию по землепользованию и застройке при главе администрации;
- Комитет общественного самоуправления Южного р-на города, Совет ветеранов Южного р-на города через СМИ будет постоянно информировать население о принимаемых Администрацией градостроительных решениях, давая им свою оценку.

02.09.2012 г.

Комитет общественного самоуправления
Южного р-на города Всеволожска.

Совет ветеранов Южного
района города Всеволожска.

-