



исх. 02 от 09.01.2017

В комиссию по Правилам Землепользования и Застройки  
МО “Всеволожский район”,

Копия: Главе администрации Всеволожского района  
Низовскому А.А.

от Сайдашева Радика Ромовича,  
администратора сайта “Всеволожский Форум.РФ”

\*

тел. +7-9516807000,

e-mail: [vsev@googlegroups.com](mailto:vsev@googlegroups.com)

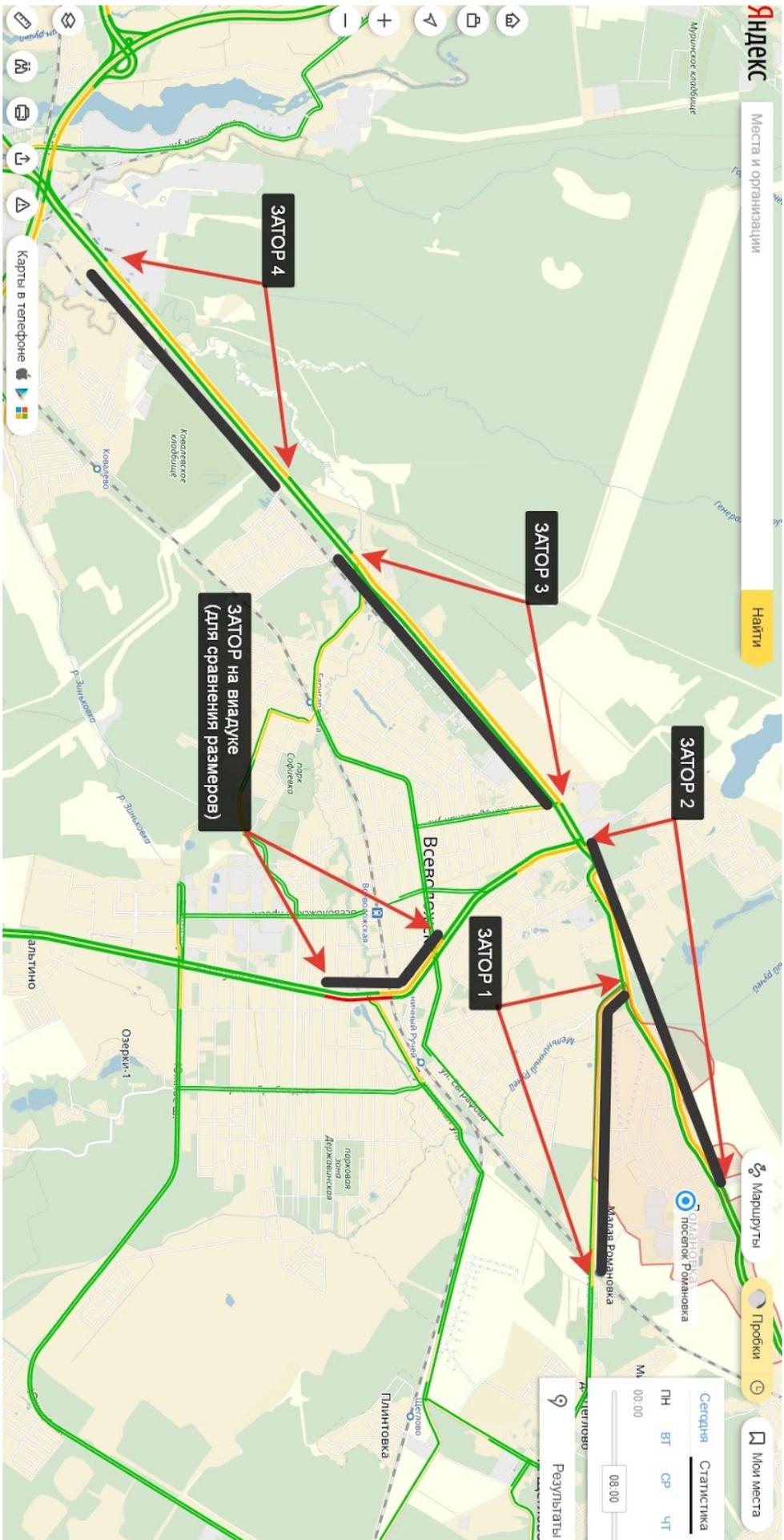
### **Заявление**

10 января состоялись публичные слушания по проекту планировки территории пос. Романовка, организованные по заявке компании ГлавСтройКомплекс.

Внимательно изучив сам проект, приложенные документы, исходную разрешительную документацию, комментарии Комитетов Правительства Ленинградской области, прошу Комиссию по ПЗЗ Всеволожского района вынести **ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ** заключение по результатам публичных слушаний, по следующим основаниям:

1. Основное и ключевое возражение. Комитеты, делая замечания и даже отклоняя проект, рассматривали только положение **ВНУТРИ** и **НА ГРАНИЦАХ** рассматриваемой территории, и не учитывая ситуации в прилегающем **РАЙОНЕ**. А ситуация вокруг планируемого квартала давно уже критическая. Данную картинку выдает сервис Яндекс.Карты по состоянию на утро понедельника (средняя статистическая информация). Видно, что заторы на дорогах вокруг квартала уже существуют. Всем известно, что узким горлышком является участок Дороги Жизни на Румболовской горе, являющийся однополосной дорогой. Как видно, заторы в этом районе по длине превышают заторы вокруг будущего виадука на Колтушском!

**Зачем создавать из просто проблемы - катастрофу?**



Если говорить на юридическом языке, то в соответствии с п.6.1. СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений», при проектировании городских и сельских поселений следует предусматривать единую систему транспорта и улично-дорожной сети в увязке с планировочной структурой поселения и прилегающей к нему территории, обеспечивающую удобные, **быстрые и безопасные транспортные связи** со всеми функциональными зонами, с другими поселениями системы расселения, объектами, расположенными в пригородной зоне, объектами внешнего транспорта и автомобильными дорогами общей сети”.

Довольно очевидно, что данные условия проектом не соблюдаются.

2. Можно более детально оценить количество авто и выезжающих авто. Даже по очень заниженным оценкам проектировщиков (занижена численность населения), в новом квартале появится **2333** новых автомобиля. При этом на слушаниях на прямой вопрос архитектор признал, что норма жилищной обеспеченности, скорее всего, составит не **35** кв.м. на человека (по данным Проекта), а составит порядка **25-27** кв.метров. Соответственно количество новых автомобилей составит (по оценкам архитектора!) свыше **3000**. Куда они поедут из своего квартала, в проекте не сообщается.

На слушаниях прозвучало предложение сначала строить дороги, а потом все остальное, но это предложение никак не закрепить, поскольку для процедуры получения разрешений на строительство застройщика никак не обязать строить региональную трассу Магнитка-Щеглово или, тем более, расширить федеральную трассу “Дорога Жизни”.

3. В соответствии со СНиП 2.07.01-89\* для определения общих размеров жилых зон допускается принимать укрупненные показатели в расчете на 1000 чел.: в сельских поселениях с преимущественно усадебной застройкой – 40 га. В рассматриваемом случае показатели проекта не учитывают данный СНиП и превышают 50 гектар, что соответствует крупному городу.
4. В соответствии с теми же СНиП в сельских населенных пунктах **следует предусматривать преимущественно жилые дома усадебного и коттеджного типов**, допускаются многоквартирные **малоэтажные** жилые дома,

блокированные жилые дома с земельными участками при домах (квартирах). В рассматриваемом случае, объем планируемого строительства явно свидетельствует о нарушении указанного требования.

5. В Романовке уже по данным 2016 года официально зафиксирован дефицит детских дошкольных учреждений (ранее его не было, и это следствие нового строительства!). Единственная школа Романовки скоро захлебнется притоком школьников из Итальянского квартала, который строится без школы. При этом практика, по которой сначала возводятся дома, и только потом строятся социальные объекты, общеизвестна и является сейчас нормой. Совершенно очевидно, что с началом строительства в Романовке резко усугубится дефицит социальных объектов. К сожалению, с учетом того, что численность населения занижена (путем указания нереалистичной цифры жилищной обеспеченности, см.п.2), то и полная постройка всех социальных объектов (имеющихся в Проекте) не обеспечит социалкой даже сам новый район! А в Романовке в целом это лишь увеличит дефицит. Было бы замечательно, если бы власти взяли на себя ответственность обязать застройщика сначала построить соцобъекты, а потом строить жилые объекты, но только до того момента, пока есть резервы в новых соцобъектах. Но это опять же невозможно с точки зрения Градостроительного кодекса.
6. В качестве благих пожеланий: районной и областной власти пора думать о реальном развитии общественного транспорта. Запуск “Ласточек” до станции “Мельничный ручей” - отличное дело, но почему не запланировать расширение их движения до Романовки, Корнево, Щеглово? Известно, что дорога в Романовке однопутная и не позволяет обеспечить приемлемую частоту электричек. Но, между прочим, от ж/д станции “Мельничный ручей” до ж/д станции “Романовка” всего ТРИ километра, и достройка второго пути рядом с первым явно будет дешевле любого расширения любой обсуждаемой автотрассы, при гораздо большем итоговом эффекте. Почему этот вопрос даже не обсуждается в рамках таких масштабных проектов?
7. Внутри Проекта очень мало перехватывающих парковок перед ж/д станцией. Для перехвата автотранспорта из других районов Романовки, мне кажется, было

бы правильно увеличить их вместимость в несколько раз, как минимум до 400-500, рассчитывая в будущем перехватывать автотрафик со всей Романовки.

8. И последнее. Довольно странно, что в 2016 году проект >50 гектар абсолютно новой свободной от ограничений территории разработан без единого километра велосипедных маршрутов.

С учетом всего перечисленного считаем данный Проект заслуживающим рассмотрения только после решения транспортных и социальных проблем.

Но не сейчас.

Прошу комиссию по ПЗЗ выдать отрицательное заключение по Проекту.

Приложение: 1 лист с подписями.