

Ответы на вопросы жителей

I. Ответы на вопросы по порядку проведения слушаний по проекту планировки и проекту межевания

(в соответствии с Решением Совета депутатов г.п. Мытищи от 07.12.2006 №16/7 в редакции от 28.03.2013 №42/5)

1. 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 проекта планировки территории, проекта межевания территории, ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого проекта, и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

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

Публичные слушания считаются завершёнными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого проекта, оформления протокола публичных слушаний, который доводится до сведения участников публичных слушаний.

2. Кто может являться участником публичных слушаний?

Участниками публичных слушаний являются:

- граждане, постоянно проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и проекта её 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.

3. 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 микрорайонов 31, 34 – паспорт;
- правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории микрорайонов 31, 34 – паспорт и копию свидетельства о регистрации права на объект недвижимого имущества;
- лицам, законные интересы которых могут быть нарушены – паспорт и документ, подтверждающий наличие законных интересов на территории микрорайонов 31, 34.

4. Можно ли прийти на слушания всей семьей?

В связи с тем, что в нашем случае интерес к проводимому мероприятию очень высок, будет ограничен доступ для граждан, которые не входят в круг лиц, являющихся участниками публичных слушаний, даже если они являются родственниками или друзьями. Если граждане не могут самостоятельно присутствовать на публичных слушаниях в виду болезни или физического отсутствия в день проведения публичных слушаний, то за них это могут сделать представители – как законные (усыновители, опекуны, попечители), так и лица по доверенности. В таком случае, при регистрации необходимо представить соответствующий документ, подтверждающий право на представительство, например, удостоверение опекуна или доверенность.

В связи с большой численностью граждан мкр. 31,34, планирующих принять участие на публичных слушаниях, рекомендуем не брать с собой малолетних детей, лиц с ограниченными физическими возможностями. Обращаем ваше внимание, что вся информация, подлежащая обсуждению на публичных слушаниях, размещена на официальном сайте Администрации городского поселения Мытищи www.mytishi-city.ru и вы всегда можете с ней ознакомиться и выразить свою позицию без личного присутствия на публичных слушаниях.

5. 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.
- устно высказаться в процессе слушаний, в таком случае его суждение заносится в протокол публичных слушаний;
- представить в комиссию свои предложения и замечания в письменном или электронном виде для включения их в протокол.

6. 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 г. п. Мытищи вместе с проектом планировки и проектом межевания протокол и заключение о результатах публичных слушаний. Рассмотрев представленные материалы, Глава принимает решение либо об утверждении проекта планировки и проекта межевания, либо о его доработке.

II. Ответы на вопросы жителей

7. Что такое проект планировки?

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры (п.1 статьи 42 Градостроительного Кодекса). Таким образом, по такому проекту строительство не ведется! Проект планировки показывает, что возможно разместить на планируемой территории и какое для этого необходимо количество объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры. Проектировать и строить на земельном участке может только законный владелец.

8. Что такое проект межевания?

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий (п.1 статьи 43 Градостроительного Кодекса). Проще говоря, проект межевания показывает, как будут сформированы границы земельных участков для тех объектов, которые предусмотрены проектом планировки. Сформировать хотя бы один участок из состава проекта межевания можно будет только тогда, когда застройщик сможет приобрести права на все земельные участки, которые попали в границы такого участка из проекта межевания.

9. Какие красные линии на ПП появятся на земельных участках, помимо существующих? Если эти линии пройдут по жилым строениям, их будут сносить?

Словесное описание красных линий не внесет ясности – демонстрационные материалы содержат схему красных линий. Лучше всего ответ на этот вопрос виден на схеме ПЗЗ. Красные линии устанавливают границы для будущего проектирования, которое станет возможным только при условии предварительного выкупа участков у нынешних владельцев. Без согласия законного владельца снести дом нельзя.

10. Можно ли будет строить индивидуальный дом в зонах ОД-1 и ОД-3, поскольку предусмотрен этот вид разрешенного использования?

В соответствии с действующей редакцией ПЗЗ в зоне ОД-3 перечень вспомогательных видов разрешенного использования содержит пункт «жилые дома», который также сохранен в измененных ПЗЗ. Помимо этого застройщик инициировал внесение изменений в ПЗЗ, а именно предложил включить в перечень вспомогательных видов разрешенного использования зоны ОД-1 пункт «жилые дома».

11. Зачем столько школ, детских садов, если на предыдущих слушаниях, Заключением Главы, предусмотрена возможность увеличения численности микрорайонов до 10000 человек.

Проект планировки разработан в соответствии с новыми утвержденными Губернатором нормативами градостроительного проектирования Московской области (Постановление от 24.06.2014 г. №492/20). Школ и детских садов будет построено ровно столько, сколько потребуется для обеспечения вновь строящихся многоквартирных домов.

12. Почему на новой карте градостроительного зонирования предусмотрены 17-ти этажки, ведь в карте территориального планирования ГП Мытищи в Ген.плане их нет, а только зоны АБВ до 9-ти этажей, зоны Г- до 17-ти этажей 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 стратегического планирования, 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., разрабатывает мероприятия по качественному улучшению состояния среды городского поселения, предусматривает реконструкцию отдельных микрорайонов, развитие систем общественных центров, мероприятия по охране природного наследия и развитию системы зеленых насаждений... То есть, 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. В действующих ПЗЗ на территории 31,34 мкр., действительно максимальная этажность 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 по сравнению с регламентом ПЗЗ. Законодатель предусмотрел эту возможность для застройщика, понимая, что Проект планировки является документом более детальной проработки, нежели ПЗЗ. Ведь ПЗЗ может и «устареть» к моменту разработки проекта планировки. И если ситуация – экономическая или юридическая заставляет застройщика отойти от регламента, то утвержденный проект планировки в последующем даст право представительному органу местного самоуправления городского поселения Мытищи скорректировать ПЗЗ в части уточнения параметров разрешенного строительства, например этажность.

13. Почему для расселения 1022 человека из ветхого жилья надо строить 17-ти этажки в таком объеме, а именно на 13,8 га.

Перед тем, как разработать проект планировки, застройщик, в дополнение к обязательным требованиям, по собственной инициативе представил в Правительство МО концепцию застройки. Концепция содержала экономические расчеты, обосновывающие необходимость строительства соответствующего количества 17-ти этажных домов. Для того, чтобы расселить 1022 человека нужно построить минимум 30 тыс. кв. м. – для их строительства необходимо обеспечить соответствующий объем прибыли 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-ти этажных домов меньше этой величины, так что необходимая прибыль будет добираться за счет средне-этажных 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

нашего проекта, как социально значимого в рамках ликвидации ветхого жилого фонда, находится на контроле у Губернатора.

14. Почему в проекте изменений в ПЗЗ не прописаны предельные параметры для вида разрешенного использования «для обслуживания жилого дома» или предлагается что граждане заменят его на ИЖС в установленном законом порядке? Поскольку в кадастровом классификаторе нет такого вида разрешенного использования как «для обслуживания жилого дома».

В описании зоны Ж-5 основной вид разрешенного использования сформулирован несколько иначе – «индивидуальные жилые дома». Это значит, что вид разрешенного использования может быть сформулирован как угодно, и «для обслуживания жилого дома», и «под индивидуальное жилищное строительство», и иначе. Законодательные ограничения по выбору формулировки вида разрешенного использования отсутствуют. Нам, как застройщику, наиболее оптимальным видится формулировка, использующая термин «размещение» (например, «под размещение такого-то дома»), т.к. она позволяет и проектировать, и строить, и эксплуатировать. Строго говоря, формулировка «для обслуживания жилого дома» не позволяет проектировать и строить жилой дом.

15. На сколько квартир рассчитана ваша типовая 17-ти 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 мы строим 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 ответ можно дать такой – в домах башенного типа, как правило, от 6 до 8 квартир на этаже, а значит от 96 до 128 квартир в доме. В наиболее благоприятных случаях к указанному количеству квартир может прибавиться 10%.

16. Каковы нормы отступа для вновь возводимого жилья от Ярославского шоссе при наличии шумозащитного экрана в метрах?

Проектом реконструкции Ярославского шоссе установлена санитарно-защитная зона расчетным путем и составляет от 27.00-38.00 м.

Согласно требований п.8.21 СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»):

Автомобильные дороги общей сети I, II, III категорий, как правило, следует проектировать в обход поселений в соответствии с СП 34.13330*. Расстояния от бровки земляного полотна указанных дорог до застройки необходимо принимать в соответствии с СП 34.13330* и требованиями раздела 14, но не менее, м: до жилой застройки - 100; садово-дачной застройки - 50; для дорог IV категории - соответственно 50 и 25. Со стороны жилой и общественной застройки поселений, садоводческих товариществ следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

17. Каковы нормы отступа для вновь возводимого жилья от Ярославского направления РЖД при наличии шумозащитного экрана в метрах?

Согласно требований п.8.20 СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»):

Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СП 51.13330, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м. Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50 м.

18. Каковы нормы отступа от индивидуального жилого дома до малоэтажной жилой застройки (до 4-х этажей включая мансарду) в метрах?

19. Каковы нормы отступа от индивидуального жилого дома до среднеэтажной жилой застройки (от 5 до 8-ми этажей включая мансардный) в метрах?

20. Каковы нормы отступа от индивидуального жилого дома до многоэтажной застройки от 9 до 17-ти этажей в метрах?

Согласно требований п.7.1 СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»):

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 настоящих норм, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330*, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 настоящего свода правил.

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа - не менее 15 м; 4 этажа - не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.

В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечения непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

21. Какими документами обосновано строительство дублера (разгонной дороги) вдоль Ярославского шоссе он входит в Федеральную программу по расширению Ярославского шоссе?

Разрабатываемый проект планировки учитывает проектное решение по реконструкции Ярославского шоссе. Реконструкция Ярославского шоссе и строительство дублера ведется за счет средств Федерального бюджета.

22. Зачем нужны велодорожки они только расширяют зону красных линий ведь в 10-ти 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.

23. В каком виде предусмотрены парковки для существующих домов 9-ти и 10-ти этажей? Открытые парковки? Машино-места в гаражах?

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

24. 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 (заодно она сыграет роль шумозащитного экрана). Зона вдоль ж/д предполагается переменной этажности – ближе к многоэтажным жилым домам выше, ближе к средне и малоэтажной застройке будет не выше 5-ти, 6-ти этажей.

25. Почему в Концепции развития 31 34 микрорайонов г.Мытищи было заявлено, что существующая сеть дорог (соответственно улиц, переулков) будет сохранена, на самом деле появилось 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. Вновь 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.

26. Будет ли построен туннель между «Дружбой» и «Восточной Перловкой», согласно ПП и ПМ.

В представленном проекте планировки видно наличие транспортной связи между «Дружбой» и «Восточной Перловкой» посредством объектов реконструируемого Ярославского шоссе. Подземный тоннель проектом планировки не предусмотрен.

27. Какие улицы, для максимального сохранения существующих дорог, станут с однополосным односторонним движением?

В данный момент транспортная схема уточняется, поэтому уточняется направление движения. Мы стараемся минимизировать число улиц, для которых будет установлен режим красных линий, сохраняя при этом представленную на слушания планировочную структуру.

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

Также как и жители Восточной Перловки, мы заинтересованы в том, чтобы ширина красных линий была как можно меньше. В настоящее время мы очень интенсивно работаем в направлении уменьшения дорог с четырьмя полосами и уменьшения ширины красных линий, где это возможно.

29. Строительство 1-й очереди, предполагает под собой, помимо жилых домов, строительство социальных объектов. Обустройство парка. Все они будут введены в эксплуатацию одновременно с жилыми домами? Только после сдачи объектов 1-й очереди будут строиться объекты 2-й очереди или это будет происходить параллельно?

В составе первой очереди есть группа домов, которые предполагается построить и ввести в эксплуатацию первыми. Для этих первых домов предполагается одновременно ввести в эксплуатацию детский сад, школьных мест достаточно в существующей школе. В дальнейшем, вновь вводимым в эксплуатацию домам будет одновременно вводиться в эксплуатацию требуемое количество социальных объектов, напомним, что застройщик, прежде чем введет объект в эксплуатацию четырежды проходит рассмотрение в Правительстве МО.

Дальнейшее деление на очереди очень условно. Строительство будет вестись только на участках, которые заняты ветхими многоквартирными жилыми домами из муниципальной адресной программы по расселению и на участках, которые получится 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 среды обитания, а не ухудшение.

30. Если в проекте новых ПЗЗ основной вид разрешенного использования – линейные объекты (дорога), значит собственник земельного участка согласно Градостроительного Кодекса РФ может выбрать этот вид и сделать по своему участку платную дорогу?

Действительно, законодательство РФ, в частности Федеральный Закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах...» предусматривает возможность использования дорог на платной основе, а также иметь в частной собственности автомобильную дорогу. Однако реализовать это право может оказаться затруднительным для короткого участка дороги. Предположим, протяженность частного участка составляет 100 метров. Для того чтобы соблюсти требования п.2 статьи 37 указанного закона, необходимо обеспечить альтернативный бесплатный маршрут, который не должен превышать более чем в три раза протяженность платной дороги. Даже если это окажется технически возможным, как Вы думаете, кто-нибудь станет платить за проезд, если бесплатный объезд займет меньше минуты?

Также в соответствии с указанным федеральным законом частные автомобильные дороги при включении их в сеть дорог определенного значения (городского, муниципального, межмуниципального...) в любом случае будут носить статус дорог общего использования – то есть дорог, не оборудованных устройствами, ограничивающими проезд транспортных средств неограниченного круга лиц. По смыслу указанного закона платность дороги носит временный характер и срок взимания платы за использование дороги должен быть указан в решении об использовании автомобильной дороги на

платной основе. По окончании указанного срока дорога подлежит передаче для использования в общей сети дорог определенного значения на бесплатной основе. Кроме того, сам размер платы строго регламентирован и устанавливается по методике, утверждаемой соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления в зависимости от значения автомобильной дороги. Иные частные автомобильные дороги относятся к частным автомобильным дорогам необщего пользования.

31. Я категорически против, 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. В нашем конкретном случае (развитие застроенной территории) не могут применяться положения законодательства, регулирующие порядок изъятия участка, аналогично тому, как это происходит с участками вдоль федеральной автодороги М8 (Ярославское шоссе), т.к. там это делается для государственных нужд.

32. Что будет с моим участком и с его окружением, 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.

33. Как будет производиться переселение жителей, занимающих жилые помещения по договорам социального найма?

В соответствии с действующим Жилищным Кодексом РФ, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма. Другое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта (в нашем случае – в границах городского поселения Мытищи).

Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (в муниципальной очереди), другие жилые помещения будут предоставляться по договору социального найма общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления. Действующая на данный момент норма предоставления в городском поселении Мытищи установлена решением Совета депутатов в размере от 12 до 18 квадратных метров.

34. Каким образом будет осуществляться выкуп земельных участков, жилых домов и прочих объектов недвижимости у собственников?

В соответствии с действующими Земельным и Жилищным Кодексами РФ, изъятие (выкуп) земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости определяются соглашением с собственником, которое включает в себя обязательство уплатить выкупную цену за изымаемое (выкупаемое) недвижимое имущество. При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость объекта, а также все убытки, причиненные собственнику его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным объектом, переездом, поиском другого объекта для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другой объект, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен изымаемого (выкупаемого) объекта другой объект с зачетом его стоимости в выкупную цену.