

РЕГИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
ОБЩЕСТВО ЗАЩИТЫ ПРИРОДЫ

Москва

Тел./факс: 492-39-65
Контактный тел.: 8-919-775-12-10
E-mail: mosecofed@yandex.ru
www.mosecofed.ru

26.03.2011 № 13
на № _____ от _____

Инициативная группа
«За чистый воздух в Ясеневе»

О «Проекте планировки природной озелененной территории № 85 «Бульвар (проектный) между Тарусской и Ясногорской улицами» с учётом размещения многофункционального комплекса»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на Проект планировки природной озелененной территории № 85
«Бульвар (проектный) между Тарусской и Ясногорской улицами»
с учётом размещения многофункционального комплекса. ЮЗАО.

Эксперты МГО защиты природы рассмотрели Проект планировки природной озелененной территории № 85 «Бульвар (проектный) между Тарусской и Ясногорской улицами» с учётом размещения многофункционального комплекса. ЮЗАО.

Проектируемая территория включена в состав Природного комплекса постановлением Правительства Москвы от 27 октября 1995 г. № 889 «Об основных направлениях сохранения и развития территорий Природного комплекса Москвы» (прил. 1). Постановлением Правительства Москвы от 19 января 1999 г. № 38 «О проектных предложениях по установлению границ Природного комплекса с их описанием и закреплении актами красных линий» за озеленённой территорией, представляющей собой погребённую долину левого притока р.Битцы, была отнесена к резервным территориям Природного комплекса (далее – ПК) со статусом статус озеленённой территории общего пользования категории «бульвар» (прил. 1, раздел ЮЗАО, № 85; прил. 7).

Границы и площадь объекта ПК № 85 «Бульвар (проектный) между Тарусской и Ясногорской улицами» постановлением Правительства Москвы от 19 января 1999 г. № 38 не утверждены: их определение было отнесено к «разработке проекта застройки прилегающих территорий» (сноска на стр. 2 прил. 1). При подготовке проектных материалов для данного постановления (Проектные предложения по установлению границ Природного комплекса с их описанием и закреплении актами красных линий (первоочередные объекты) и Проектные предложения по установлению границ Природного комплекса Москвы) в Природный комплекс, как это отображено на схеме размещения территорий ПК в ЮЗАО (прил. 7), было предложено включить всю озеленённую территорию между Новоясеневским проспектом, Ясногорской, Голубинской и Тарусской улицами.

Территория объекта ПК № 85 должна быть свободна от земельно-правовых отношений, оформленных после 2001 г.: постановлением Правительства Москвы от 27 февраля 2001 г. № 210 их оформление не допускалось «До утверждения в установленном порядке градостроительной и предпроектной документации, устанавливающей границы территорий и объектов Природного комплекса, согласно приложению, и режимы регулирования градостроительной деятельности на них» (п. 1.1). Тем не менее, на два участка проектируемой территории после 2001 г., как следует из распоряжения Правительства Москвы от 13 июля 2009 г. № 1529-РП

«О разработке в 2009-2010 гг. проекта планировки территории на пересечении Новоясеневского проспекта и улицы Голубинской с улицами Ясногорской и Тарусской», были оформлены в аренду двум фирмам – ООО «Производственная фирма «МАКЕТ» (договор аренды земельного участка на пересечении Новоясеневского проспекта с улицами Ясногорской и Тарусской площадью 2 га от 26 декабря 2006 г. № М-06-027744, кадастровый № 770609003083) (рис. 1, 2) и ООО «Ясенево-Инвест» (договор аренды земельного участка по ул. Тарусской, вл. 18 площадью 2,4 га от 31 декабря 2002 г. № М-06-019404, кадастровый номер 770609003054) (рис. 3). Причём рассматриваемый проект планировки разрабатывается, как следует из того же распоряжения, по инициативе правообладателей указанных земельных участков «за счёт собственных средств без последующей компенсации из бюджета города Москвы», т.е. не в интересах города Москвы в целом и района Ясенево в частности, не в интересах москвичей, прежде всего – жителей района Ясенево.

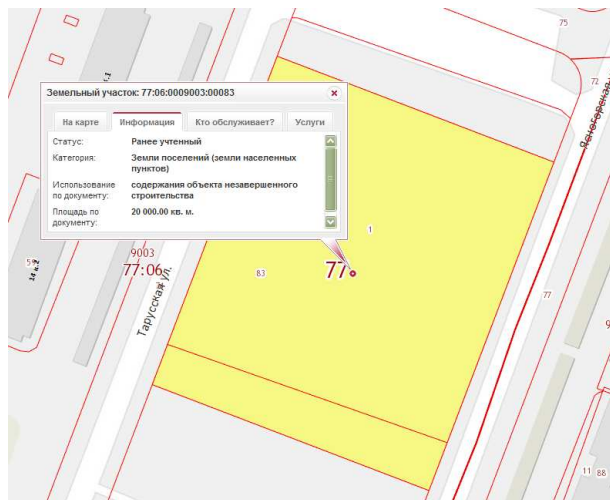
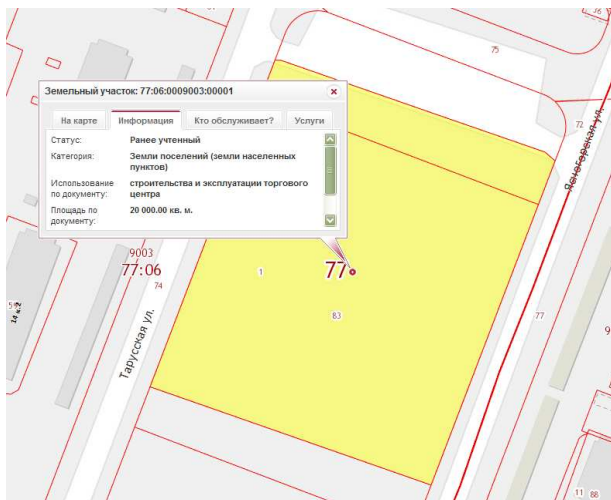


Рис. 1, 2. Земельный участок площадью 2 га в северной части проектного бульвара оформлен в конце 2006 г. для строительства и эксплуатации торгового центра. В настоящее время на этом месте полузатопленный котлован. Поскольку в графе «Использование по документу» проектирование не указано, это означает, что проект строительства торгового центра уже существует.

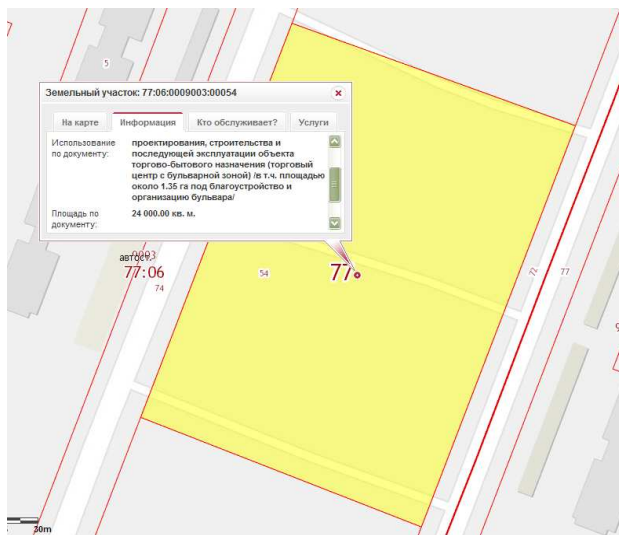


Рис. 3. Земельный участок площадью 2,4 га в средней части проектного бульвара в 2002 г. был оформлен для проектирования, строительства и эксплуатации торгового центра с бульварной зоной площадью 1,35 га, т.е. немногим более 56% всего отведённого участка. Однако в рассматриваемом проекте планировки этот участок по ландшафтному зонированию отнесён к «застроенному замощённому», т.е. здесь предусматривается минимальное озеленение.

В границах проектируемой территории, в южной её части, имеются ещё 2 участка с оформленными земельными отношениями (рис. 4 и 5); открытая автостоянка на 170 м/мест, занимающая 0,51 га, выводится, мочный пост на участке 0,12 га сохраняется.

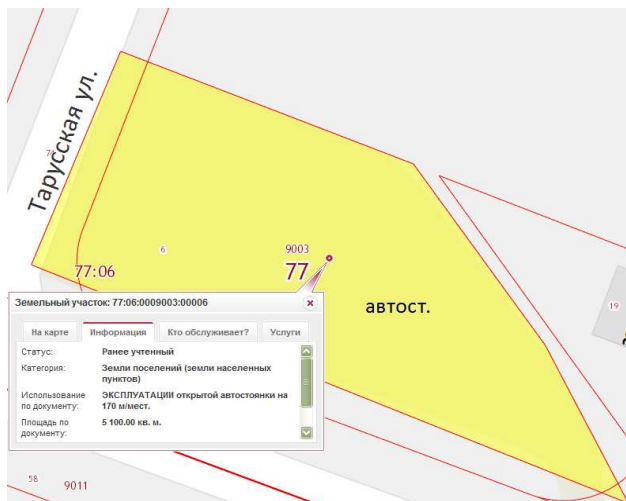


Рис. 4. Участок, занимаемый в настоящее время автостоянкой, освобождается, и его часть предназначается для строительства модульного храма.

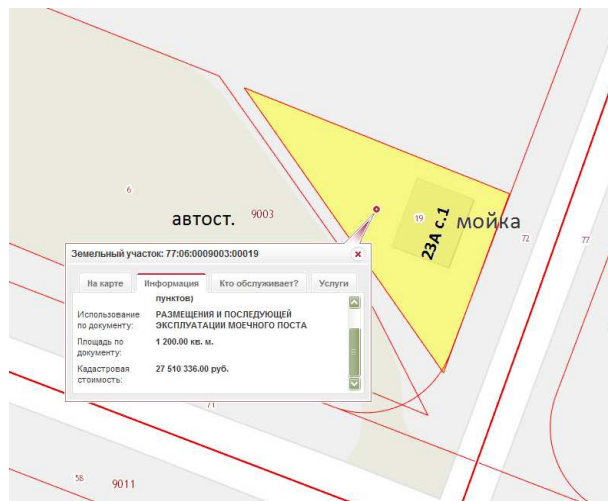


Рис. 5. Автомойка практически на пересечении Ясногорской и Голубинской улиц с проектируемой территории не выводится.

В настоящее время проектируемая территория на основной своей площади занята низкотравным газоном с самосевными древесными насаждениями в южной её части (рис. 6, фото 1, 2). В северной части на месте вырытого в начале 2000-х гг. котлована образовался водоём, а на нарушенных землях рядом с ним местами появилась естественная травянистая растительность. На южной оконечности проектного бульвара расположены открытая автостоянка и автомойка.

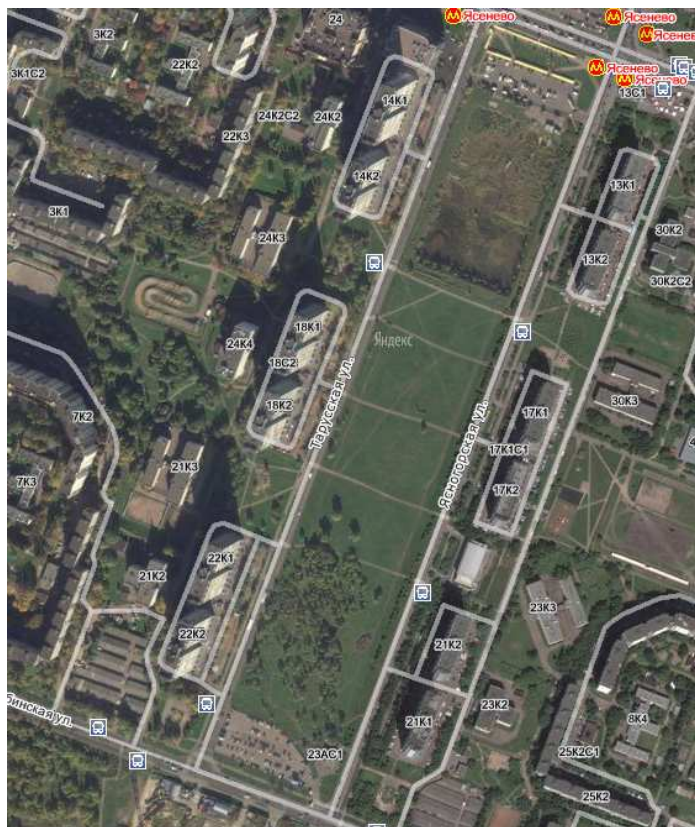


Рис. 6. Объект проектирования представляет собой широкую озеленённую территорию, ведущую от выхода из метро «Ясенево» к храму-часовне и строящемуся многофункциональному спортивно-оздоровительному комплексу семейного отдыха и реабилитации здоровья. Она является градостроительным разрывом между двумя рядами 22-этажных жилых домов.



Фото 1, 2. Практически вся проектируемая территория, за исключением северного участка с котлованом, занята газоном, и лишь на юге появляются древесные насаждения. Благодаря этому от станции метро «Ясенево» открывается великолепная панорама подмосковных ландшафтов.

Представленным на публичные слушания проектом планировки на озеленённой территории площадью 10,66 га, ограниченной действующими красными линиями Новоясеневского пр-та и Ясногорской, Голубинской и Тарусской ул., предлагается:

1. Создание «многофункциональной парковой зоны» с формированием в её составе «системы природно-рекреационных объектов в сочетании с участками общественной застройки».

2. Создание трёх обособленных озеленённых территорий общего пользования категорий «сквер» и «сад» площадью скверов 0,59 га и 1,43 га, сада («благоустроенной прогулочной зоны») – 3,69 га. Всего в Природном комплексе остаётся 5,71 га объектов озеленения общего пользования, что составляет 53,6% проектируемой территории.

3. Строительство на площади 4,83 га (45,3% проектируемой территории) капитальных объектов общей площадью 123,59 тыс. кв.м, в том числе:

подземной перехватывающей автостоянки у выхода станции метро «Ясенево» на площади 0,59 га с последующим созданием сквера на поверхности (объект транспортной инфраструктуры регионального значения);

два объекта общественной застройки – многофункциональных комплексов с подземными паркингами площадью 2,0 га и 2,4 га, объединённых благоустроенным сквером;

церковь на пересечении Ясногорской и Голубинской улиц (напротив часовни) на земельном участке площадью 0,43 га (объект культурно-просветительского назначения регионального (?) значения).

4. Сохранение автомойки на земельном участке площадью 0,12 га.

Участки общественного назначения с многофункциональными комплексами планируются как «замощённые застроенные» (по ландшафтному зонированию), с высотой застройки 25-35 метров, или 8-10 этажей и плотностью застройки 27,5-28,5 тыс. кв.м/га.

Замечания к проекту

1. В самом названии проекта, в его тексте и названиях схем и планов проектируемый объект ПК № 85, являющийся резервной территорией ПК (прил. 7 к постановлению Правительства Москвы от 19 января 1999 г. № 38) и предназначенный для создания бульвара (прил. 1, раздел ЮЗАО, № 85), называется «природной озеленённой территорией». Природных озеленённых территорий нет ни в природе, ни в московском законодательстве. Это нонсенс (бессмыслица, нелепость). Территория не может быть одновременно и природной и озеленённой. Она или природная, возможно – с участками зелёных насаждений, или озеленённая, возможно – с участками природных сообществ.

1.1. С середины 1990-х гг., когда постановлением Правительства Москвы от 27 октября 1995 г. № 889 была одобрена Схема территорий Природного комплекса Москвы, чётко разделяются городские леса, лесопарки и луга (т.е. природные территории) и озеленённые территории – городские и районные **объекты озеленения**: парки, сады, скверы, бульвары (прил. 1, табл. 1, 2).

1.2. Закон города Москвы от 25 июня 2008 года № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы» также однозначно разделяет природные территории и озеленённые территории:

статья 2 часть 1 –

«а) особо охраняемые природные территории, **природные территории, озелененные территории ...**»;

статья 51 –

«2. **К природным территориям** в городе Москве относятся обладающие природоохранными, природно-рекреационными, средозащитными и иными **природными качествами** территории, не отнесенные в установленном порядке к особо охраняемым природным территориям, границы, категории и виды которых устанавливаются в соответствии с законодательством в области охраны и использования природных и озелененных территорий.

3. **К озелененным территориям**, границы, категории и виды которых устанавливаются в соответствии с законодательством в области охраны и использования природных и озелененных территорий, относятся:

- 1) озелененные территории общего пользования, в том числе скверы, бульвары, сады, парки, иные территории;
- 2) озелененные территории ограниченного использования;
- 3) озелененные территории специального назначения».

1.3. Положение о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве, утверждённое постановлением Правительства Москвы от 6 апреля 2010 г. № 270-ПП, также разделяет природные и озеленённые территории (п.п. 1.1, 2.3, 2.4, 2.5 и др.), природные сообщества (лесные, луговые и др.) и зелёные насаждения.

2. В размещённых на сайте префектуры ЮЗАО материалах проекта, которые представлены только двумя приложениями к проекту постановления Правительства Москвы об утверждении проекта планировки объекта ПК № 85, что является нарушением ст. 68 (ч. 6 п. 6) Закона города Москвы «Градостроительный кодекс города Москвы» (приложения к проекту ППМ не являются проектом планировки, т.е. предметом рассмотрения на публичных слушаниях), отсутствуют:

обоснование такой планировки территории Природного комплекса, при которой целостная озеленённая территория – погребённая долина левого притока р.Битцы, по своим параметрам (ширина около 140 м, протяжённость свыше 700 м) пригодная для рекреационного использования, разбивается на три обособленных объекта озеленения, один из которых – сквер площадью 0,59 га над подземной перехватывающей автостоянкой в непосредственной близости от Новоясеневского пр-та и выходов со станции метро «Ясенево» в рекреационных целях вряд ли будет использоваться, т.е. к природно-рекреационным объектам он относиться не должен, его следует рассматривать как своего рода «декоративное украшение»;

градостроительное и социальное обоснование необходимости строительства двух огромных 8-10-этажных многофункциональных комплексов неопределённой «начинки» в районе Ясенево, где дефицит всевозможных торговых, развлекательных, спортивных и тому подобных объектов не наблюдается (как следует из представленных материалов, планируемые комплексы к объектам регионального назначения не относятся);

3. В материалах не указано, какую долю участков общественной застройки (многофункциональных комплексов) будут занимать пятна застройки и другие твёрдые покрытия (асфальт и т.п.). В разделе «Природоохранные мероприятия» табл. «Основные мероприятия по реализации проекта планировки территории» в столбце «Мероприятия» указано: «Озеленённые участки смешанно-общественной застройки», а для них – площадь 2 + 2,4 га. Это даёт основание предположить, что речь идёт об участках многофункциональных комплексов, поэтому непонятно, как на участках, ландшафтным зонированием отнесённых к «замощённым застроенным», под озеленение (судя по намечаемой подсыпке плодородного гумусового слоя) может быть выделено 1,27 га – почти 29% их площади.

4. В том же разделе «Природоохранные мероприятия» для создаваемого «сада» предлагаются «Вырубка сухостоя, самосевной и порослевой растительности, обрезка сухих ветвей, уход за существующими насаждениями».

Как видно на снимках (рис. 7, 8), древесная растительность на участке будущего сада занимает значительную площадь и сформировалась естественным путём за счёт самосева листовенных пород-пионеров. Предлагаемые проектом мероприятия не только не являются природоохранными, но, напротив, их реализация (кроме удаления сухостоя) однозначно повлечёт за собой снижение устойчивости оставляемых деревьев, особенно учитывая происходящие в последние годы климатические катаклизмы (пример тому – летняя жара и зимний ледяной дождь в 2010 г.). Поэтому для поддержания жизнеспособности деревьев в сложных экологических и климатических условиях необходимо формировать древесные насаждения лесного типа – с подлесочным ярусом из подроста древесных пород, кустарников, сохранять у деревьев приствольную поросль, которая защищает приствольные круги от иссушения.



Рис. 7, 8. Древесная растительность, занимающая на участке планируемого сада значительную площадь, сформирована, главным образом, самосевными породами-пионерами, первыми появляющимися на нарушенных землях (разные виды ив, осина, берёза).

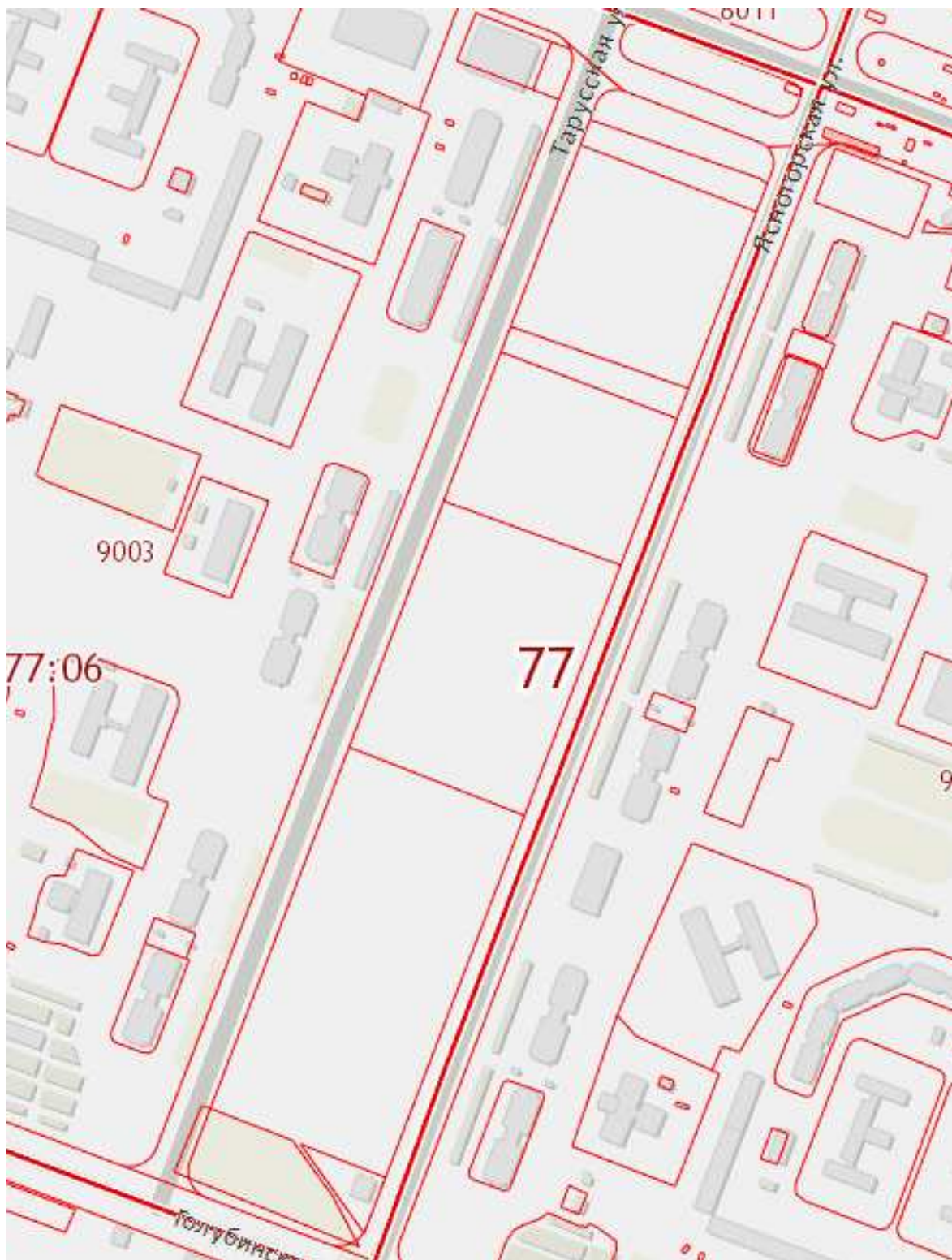
5. Весьма удивительно, что таблица «Основные мероприятия по реализации проекта планировки территории» представлена только одним разделом – «Природоохранные мероприятия». Не указана даже разработка проектов благоустройства озеленённых территорий.

6. В таблице «Основные показатели планируемого развития территории» для показателя «**Минимальные** показатели обеспеченности населения природными озеленёнными территориями» указано его значение – 100 кв.м/чел.! О каком населении идёт речь? Если это минимальные, то каковы же максимальные показатели?

7. Градостроительный кодекс города Москвы (ст. 55 ч. 2) предписывает установление режимов регулирования градостроительной деятельности (РРГД) на всех территориях Природного комплекса, в т.ч. – озеленённых. При этом «Режимы регулирования градостроительной деятельности на ... озеленённых территориях устанавливаются в составе ... **проектов планировки территории**» (ч. 7).

8. Градостроительным кодексом города Москвы (ст. 56 ч. 1) установлено, что «На чертежах в составе проектов планировки ... озеленённых территорий должны быть отображены границы зон, участков территории с установленными в соответствии с законодательством ... **режимами регулирования градостроительной деятельности**». В представленном проекте планировки такой чертёж отсутствует. По этой причине приложение 2 к проекту постановления Правительства Москвы составлено неправильно: в нём отсутствует столбец «Режимы регулирования градостроительной деятельности», присутствующий в постановлении Правительства Москвы от 19 января 1999 г. № 38 (прил. 1), в которое и вносятся изменения.

Но самым главным замечанием к представленным на публичные слушания материалам является то, что этот проект планировки таковым по своей сути не является. Если сравнить основные чертежи проекта планировки с кадастровой картой Росреестра (рис. 9), то становится очевидным, что разработка данного проекта планировки свелась к формальному повторению этой карты с двумя отличиями от неё: на севере проектного бульвара размещена подземная перехватывающая автостоянка со сквером над ней, на южной оконечности вместо открытой автостоянки появляется храм. И этот проект планировки решает только проблему узаконивания незаконно произведённых отводов двух земельных участков под торговые комплексы.



Такой проект планировки не может быть одобрен и потому, что он не учитывает ухудшающейся в Москве экологической обстановки и того отрицательного воздействия на микроклимат района, которое будут оказывать два крупных (2 и 2,4 га!) массива застройки.

МГО защиты природы рекомендует ИГ «За чистый воздух в Ясенево» дать однозначно отрицательную оценку проекта на публичных слушаниях.

Руководитель
МГО защиты природы

Г.В.Морозова