


Слушания вел глава управы, присутствовали зам. главы управы, директор компании-застройщика (ООО «ОСТ Групп») Солунский В.А., представитель проектировщика (начальник отдела ландшафтного проектирования НПО «Экология») Мокиевец Ю.А., секретарь окружной комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки.

*Девелоперская компания ООО «ОСТ Групп» создана в 2001 году. Является дочерней компанией ОАО «Мосинжстрой». Компания «ОСТ Групп» более 6 лет работает в Москве и регионах страны. На сегодняшний день компанией реализовано несколько проектов: офисный комплекс площадью 5, 5 тыс. кв. метров на Малой Бронной, жилые комплексы на улице Кржижановского, коттеджный поселок «Медвежьи озера» в Подмосковье на 59 домов. ООО «ОСТ групп» осуществляет следующие функции: поиск, оценка и приобретение участков под строительство объектов; разработка концепции новых проектов, включая оценку их целесообразности и полный финансово-экономический анализ; организация проектирования и строительства; организация сдачи площадей в аренду и продажи объектов; эксплуатация объектов после завершения строительства.*

Статья на <http://www.malls.ru/rus/news/document9693.shtml> от 28.12.05:

*«Ост Групп» построит на юго-западе Москвы торгово-офисный центр* 

*До 2009 года компания «Ост Групп» планирует построить на юго-западе Москвы торгово-офисный центр стоимостью 300 миллионов долларов. Об этом заявила директор компании по маркетингу Юлия Старовойт. По ее словам, строительство предполагается вести в несколько очередей. Первая очередь будет включать в себя бутики, магазины и кафе. Вторая очередь предусматривает возведение первого и второго этажей торгово-развлекательного блока, в состав которого войдут предприятия торговли, кинолек и боулинг. В рамках третьей очереди предполагается построить спортивно-развлекательный центр с бассейном, катком, фитнес-центром и игровыми площадками. Подземный паркинг, по словам Старовойт, будет рассчитан на 2500–5000 машиномест. Общая площадь комплекса составит порядка 300 тысяч квадратных метров, а инвестиции в проект оценивают в 300 миллионов долларов.*

*Общественный градостроительный совет при мэре Москвы 26 декабря 2005 года одобрил концепцию строительства торгово-делового центра на юго-западе города. Новый комплекс, состоящий из нескольких блоков, будет построен на участке в 10 га на пересечении Новоясеневского проспекта с улицей Ясногорской и Тарусской. По словам главного архитектора Москвы Александра Кузьмина, «он будет состоять из ряда разновысотных зданий и крытой пешеходной галереи». Главным девелопером проекта станет «Ост Групп», основным владельцем которой участники рынка называют бывшего топ-менеджера «Мосинжстроя» Александра Нахмановича.*

Выступление представителя разработчика проекта (Мокиевец Ю.А.).

«Вашему вниманию предлагается проект планировки природной озелененной территории № 85, ограниченной улицами Тарусская, Ясногорская, Голубинская и Новоясеневский проспект, с учетом размещения многофункционального комплекса.

Работа выполнялась на основании распоряжения Правительства от 15.07.2009 года (прим.: или 13.06.2009 года – нечетко было слышно) Институтом Генплана Москвы. Соответственно, у многих, возможно, возникают вопросы «что дальше?». Вы пришли на слушания, сидели, что-то услышали, что-то сказали и как дальше будут фиксироваться ваши мнения и как дальше работы будут продвигаться по утверждению.

Значит, порядок такой: мы сегодня представляем на публичных слушаниях, на заключительном собрании работу. Вы можете высказывать свои пожелания, свои замечания. Как уже было сказано, вы можете потом в течение 10 дней еще (прим.: по закону – в течение 7 дней) в письменном виде замечания свои представить в управу (прим.: по закону – в окружную комиссию). На основании всех ваших предложений, замечаний будет сформирован протокол сегодняшнего собрания, будет сформирован протокол и заключение,

которое дальше пойдет уже по всем инстанциям согласования. То есть мы согласовываем проект у более, чем 20 городских департаментов. Соответственно, после этого выходим на государственную экспертизу московскую и только после этого, в случае положительного одобрения, мы получаем утвержденный проект, то есть выпускается постановление Правительства Москвы.

Опять же, очень часто возникают вопросы, сейчас я забегаю вперед, что те положительные моменты, которые в проектах предлагаются, что это все потом не будет сделано, что не найдут денег и так далее, и так далее. Процедура такова: при утверждении проекта выпускается постановление Правительства, где все четко прописано: где, что именно размещается, в каком объеме, какие территории подлежат благоустройству, озеленению и так далее, и так далее. Прописывается вплоть до того, что потом на основании постановления, на основании этих пунктов будет выделяться финансирование из бюджета Москвы. Соответственно, дальше уже, на следующих этапах проектирования, будет выполняться проект по разработке непосредственно самих объектов застройки, проектов благоустройства на рекреационные территории, в данном случае это у нас скверы и сад сирени, и, соответственно, после выполнения этой документации и получения финансирования из бюджета Москвы (*прим.: интересно, при чем здесь бюджет, если торговый храм строят?*) можно будет приступить к непосредственно к строительным и благоустроительным работам.

Теперь по самому проекту.

По 38-му постановлению Правительства г. Москвы от 99 года территория, о которой сейчас идет речь... Я сразу хочу оговориться: очень много вопросов о прилегающей территории, мы сейчас рассматриваем территорию проектируемого бульвара. По 38-му постановлению это было записано «территория проектируемого бульвара, но без установленных границ». Это очень важный пункт, потому что в соответствии с дальнейшей проектной деятельностью на этой территории устанавливаются границы и, соответственно, формируется баланс. Значит, на основании уже утвержденного Генплана г. Москвы до 2025 года эта территория является на данный момент «многофункциональной парковой зоной». Что это означает? По городским регламентам, по закону это значит не менее 30% (*прим.: по площади*) общественной застройки локального характера, локального значения и не менее 40% озеленения, то есть рекреационной территории. По существующему положению сейчас, несмотря на то, что, казалось бы, территория бульвара, я так называю, это всем привычно, хотя на самом деле бульваром это не является... Эта территория является по Генеральному утвержденному плану г. Москвы многофункциональной парковой зоной. В данный момент у нас на этой территории зарегистрированы, существуют два долгосрочных землеотвода: это два землеотвода общественного назначения под размещение многофункциональных центров и внизу землеотвод долгосрочный моечного поста. Кроме того, стоянка сейчас, в данный момент, она временная, находится на территории, которая принадлежит Мосгортрансу. В свое время эта территория была зарезервирована под размещение отстойно-разворотной площадки общественного транспорта.

С точки зрения природной территории, природной составляющей, многие не отдают себе отчета в том, что два землеотвода под размещение общественных функций это не есть природная. Это по балансу, по сущеполу (*прим.: по существующему положению?*) это уже территория общественного назначения. Еще раз я повторяю: не менее 30% должна быть общественная территория локального значения (*прим.: интересно 122 тыс. кв. м площадей, из них 106 тыс. кв. м торгово-офисных – это локального значения?*) и не менее 40% рекреационная озелененная. В данном случае, значит, специалистами НИиПИ Генплана Москвы был проведен анализ ценности растительности на территории. Ну, как вы уже все знаете, большая часть территории это кусты с фрагментом древесной растительности в юго-западной части территории.

Что в данном проекте предлагается.

На участках землепользователей с долгосрочной арендой предлагается строительство многофункциональных комплексов... Я хочу сразу отметить, что когда многие люди высказываются, в основном идет все время формулировка «торговля». Эти комплексы многофункциональные, здесь далеко не только торговля, здесь очень много обслуживающих функций, полезных для любого жителя района, интересных для него, как то: и социально-бытовые блоки, и спортивные блоки, и культурно-просветительные блоки... (*прим.: шум в зале*).

Никакой другой информации, кроме той, которая была выставлена в управе, здесь не демонстрируются. Там были выставлены все ТЭПы (*прим.: технико-экономические показатели*) с функциональным назначением всех помещений, которые будут размещаться в этих комплексах ...

При выходе из станции метро «Ясенево» по городской программе формируется пересадочный транспортный узел... У входа в метро будет размещена отстойно-разворотная площадка для общественного транспорта, там же предполагается строительство подземного перехватывающего паркинга на 372 машино-места с последующей организацией сквера над ним и тем самым формируется входная зона на проектируемую территорию, подход к комплексам и к формируемому скверу (*прим.: между комплексами*) и саду сирени. Кроме того, все объекты, которые мы здесь проектируем, размещаем, они располагаются на основной продольной оси территории. Это одно из отличий того, что вам показывали альтернативный вариант изначального проектного решения градостроительного (*прим.: в изначальном проекте застройки Ясенево академика Я. Белопольского, который демонстрирует Гарник И.Д., маловысотные общественные здания размещались по краям бульвара, между зеленой зоной и дорогами*). Наше решение проектное базируется на протоколе решения общественного совета при мэре Москвы, который одобрил концепцию застройки в 2006 году. Кроме того, Департамент природопользования в 2008 году одобрил концепцию развития именно вот этот вариант, потому что ... Я забегаю вперед, я слышал не раз слова, что Департамент природопользования присылал письмо с информацией, что эта территория является рекреационной, озелененной, природной и так далее, и так далее. Департамент природопользования этот вариант одобрял, именно он выставлял своим требованием при проектировании на эту территорию, как то: строительство перехватывающего паркинга именно подземного с организацией сквера над ним, организация сада сирени с размещением детской игровой площадки и спортивных площадок. В 2008 году, в январе 2008 года было получено именно вот это заключение.

Далее, каждый из проектируемых комплексов имеет приобъектный паркинг подземный с соответствующими въездами и выездами с Тарусской и Ясногорской. В южной части вопрос о размещении отстойно-разворотной площадки Мосгортрансом отпал, но так как эта территория принадлежит им, там предполагалось размещение специализированной автобазы. В рамках этого проекта вопрос этот снят, потому что от соответствующей базы возникает санитарно-защитная зона более 300 м, что негативным образом влияет на существующую окружающую застройку и на рекреационную территорию.

По городской программе размещения пошаговых православных храмов в самой южной части проектируемой территории, на участке Мосгортранса, предлагается размещение православного храма на 700 прихожан ... рядом с мойкой. (*смех в зале*) Ничего в этом смешного нет ... (*шум в зале*)

В составе проекта планировки помимо эскизного предложения по размещению проектируемых объектов выполнены предложения по благоустройству и озеленению территории. Как я уже говорил, на проектируемой территории будет разбито два сквера и сад сирени. На картинках визуализаций вы могли видеть территорию как она будет выглядеть с учетом размещения строящихся комплексов и благоустройства и озеленения.

Значит, по поводу застройки. Я еще раз хочу отметить один момент: мы сейчас рассматриваем проект планировки территории. Это градостроительная документация, градостроительное решение. Проект непосредственно с разработкой поэтажных планов,

фасадов, разрезов и так далее - это совершенно другая стадия проектирования, она будет выполняться позже на основании уже утвержденного градостроительного решения. Поэтому приведенные здесь фрагменты (*прим.: визуализаций*) не являются обязательными для исполнения. Хотя, с точки зрения архитектурно-градостроительных и объемно-пространственных вариантов здесь не за что стыдиться. А территория, предлагаемая для развития сада сирени, как вы могли видеть, очень симпатично все это выглядит.

Подводя итоги... Что касается транспортного решения: проезжая часть и Новоясеневского проспекта, и улицы Тарусской, и Ясногорской, и Голубинской будет расширяться. Расширяться не в сторону домов. В сторону домов никто расширять не будет хотя бы потому, что существуют мачты освещения – никто их трогать не будет. Красные линии улиц и дорог позволяют расширять проезжую часть в сторону проектируемой территории. Вот на чертежах, если вы приходили в управу и все это могли посмотреть, желтым цветом показано, где именно и как расширяется проезжая часть. В сторону домов никто это делать не собирается. Кроме того, для улучшения пешеходных связей на прилегающих территориях на главных поперечных осях предполагается организация пешеходных переходов светофорных.

И теперь, подводя итоги, что в данной ситуации получает проектируемая территория с учетом проектных предложений:

Первое. С учетом того, что сейчас этот практически пустырь, который более, чем на 60% не используется, за счет того, что там котлован, зона подтопления, даже южная часть, покрытая древесной растительностью, это все абсолютно не пригодно для рекреации. Предлагается формирование трех благоустроенных озелененных рекреационных объектов природного комплекса: двух скверов и сада сирени, благоустроенных и озелененных (*прим.: а почему бы не одного бульвара, гораздо больше получится*).

Второй момент. Улучшается, упорядочится транспортная ситуация на территории: за счет расширения проезжей части - раз, за счет организации светофорных переходов – два (*прим.: это точно, вот только из-за их отсутствия и есть все пробки в Ясенево, построят два пешеходных светофора – и будет нам счастье*), за счет организации пересадочного узла у станции метро «Ясенево» со строительством, кстати, там дополнительных выходов из метро из зон подземного перехода, опять же с организацией в северной части стоянки общественного транспорта, маршрутного такси для того чтобы можно было пользоваться всеми видами транспорта (*прим.: как это будет – см. Теплый Стан у «Принц-плаза», здорово улучшает и упорядочивает все вокруг*).

Далее, с размещением комплексов, которые предполагается здесь строить, население района получает самый широкий спектр обслуживающих функций, начиная от социально-бытовых, кончая спортивными и культурно-просветительными (*прим: ну, в общем, и все, собственно всего три функции*). То есть, кинотеатры, спортивный комплекс, фитнес-центры, тренировочные залы и так далее, и так далее, и так далее. (*прим.: ну да, спектр широкий, количество узкое - примерно 14% от всех площадей помещений комплексов, а остальное – торгово-офисные помещения*). Все это вы могли видеть в управе, когда мы выставляли свои материалы.

Самое главное... Вы знаете, я, пожалуй, закончу. Все.»