



ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Московский район Санкт-Петербурга
Муниципальный округ Гагаринское
13 февраля 2017 года

Место проведения обсуждения: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 152, КДЦ «Московский»

Запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке 45-48-57-90 м (разновысотное); отступ от границ земельных участков – 0 метров.

Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, Витебский пр., участок 1 (юго-западнее пересечения с Дунайским проспектом).

Заявитель: ООО «НОВЫЙ ВЕК».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

1. Вх. №01-41-1227/17-0-0 от 07.02.2017 г. на 5-ти листах, заявитель – СПбГУП «Петербургский метрополитен»;
2. Вх. №01-45-1339/17-0-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»;
3. Вх. №518/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – И. А. Духлов;
4. Вх. №498/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – О. А. Романова;
5. Вх. №525/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – Ю. А. Мухина;
6. Вх. №523/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – С. Ивашенко;
7. Вх. №522/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – М. В. Крень;
8. Вх. №521/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – О. Озерова;
9. Вх. №455/17-2-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – Д. А. Стрижаков;
10. Вх. №526/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – Н. С. Лавриненко;
11. Вх. №517/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – Я. Пашкова;
12. Вх. №499/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – В. Цыганов;
13. Вх. №520/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – М. А. Родионенкова.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства с 25 января 2017 г. по 6 февраля 2017 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:
 - 1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» № 2(737) от 25.01.2017 г.
 - 1.2. Организация экспозиции документации в КДЦ «Московский» (Московский пр., д. 152) с 30.01.2017 г. по 05.02.2017 г.
 - 1.3. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров, осуществлено: письмо №01-46-252/17-0-0 от 23.01.2017 г.

1.4. Оповещение правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия в случае, если запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров, осуществлено: письмо №01-46-252/17-0-0 от 23.01.2017 г.

2. Обсуждение документации – состоялось 06.02.2017 г. в 16.00 в малом зале КДЦ «Московский» (Московский пр., д. 152).

На публичном слушании присутствовали 24 участника.

Требования действующего законодательства при проведении публичных слушаний в части соблюдения сроков и порядка проведения слушаний соблюдены.

В процессе публичных слушаний были высказаны следующие мнения участников (вопросы и комментарии):

1. *И. Ждамиров, житель Московского района:* Как решен вопрос с организацией парковочных мест?

Ответ: Планируется строительство подземного паркинга, на обоих участках предусмотрено около 200 парковочных мест, кроме того, предусмотрены велопарковки и парковки для транспорта инвалидов.

2. *Михаил Кульбин, представитель портала «Кто строит.ру»:* Какие разрешенные параметры по высоте и какая запрашивается высотность?

Ответ: Предельные параметры по максимальной высоте зданий на земельном участке 40/90 м. Запрашиваемые параметры планируемого здания разновысотные. Высота 90 метров будет в северной части земельного участка, ближе к Дунайскому проспекту, оставшаяся часть здания имеет меньшую высоту.

3. *Л. И. Збрицкая, начальник отдела строительства и землепользования администрации Московского района:* Между двумя корпусами здания планируется рекреационная зона (сквер), сегодня это ваш земельный участок. Вы планируете на данной территории выполнить благоустройство или передать городу для дальнейшего благоустройства?

Ответ: На части территории (25% территории земельного участка) точно предполагается рекреационная зона. Данный вопрос будет рассмотрен в дальнейшем.

4. *Д. Ю. Матвеев, специалист 1-й категории отдела перспективного развития Комитета по развитию транспортной инфраструктуры:* Как будет осуществляться подъезд к земельному участку? В каком месте вы планируете подключаться к улично-дорожной сети?

Ответ: Вопросы организации подъездов будут решены в рамках разрабатываемого проекта планировки территории. Организации въездов и выездов будет согласовываться с Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры в рамках согласования решений проекта планировки. В проекте планировки предусмотрено два въезда. Предполагается организация «кармана» на Витебском проспекте вдоль земельных участков, будет круговой объезд вокруг зданий, существующий на сегодня въезд, также предполагается въезд с проектируемого Шекснинского переулка, дворами можно будет выехать на Дунайский проспект.

Вопрос: На территории вдоль Витебского проспекта находятся около 700 гаражей, которые будут демонтированы. Где будут располагаться

автомобили, которые сейчас размещаются в этих гаражах? Вдоль Витебского проспекта или на территории ЖК «Квартет»?

Ответ: В утвержденном ранее, в 2011 году, проекте планировки территории, который сейчас корректируется, дефицита в парковочных местах нет. В рамках корректировки проекта планировки был произведен расчет парковочных мест. Каждый собственник земельных участков предоставил данные по парковочным местам, поэтому необходимости в гаражах, размещенных на земельных участках, нет. Планируемый объект будет полностью обеспечивать себя парковочными местами, в границах своей территории.

Вопрос: За чей счет будет осуществляться строительство внутриквартальных проездов?

Ответ: По данному вопросу было проведено совещание в администрации Московского района, где присутствовали все собственники земельных участков 15 квартала. Было принято решение, что все собственники ведут проектирование и строительство внутриквартальных проездов вокруг своих объектов за свой счет.

5. *В. А. Шумков, представитель ГУП «Петербургский метрополитен»:* По участку №1 проходят кабели метрополитена. Вы запросили у ГУП «Петербургский метрополитен» технические требования. Как вы планируете дальше вести работу? Когда будет проект?

Ответ: Проектные решения будут выполнены в соответствии с действующими нормами. В проекте планировки указана необходимость согласования с ГУП «Петербургский метрополитен» всех проектных решений. Кроме того, ГУП «Петербургский метрополитен» по запросу ООО «НОВЫЙ ВЕК» предоставил технические требования по выносу кабельных линий за границы участка. Сейчас идет процесс проектирования в рамках разработки проекта планировки. Технические решения будут представлены на согласование в марте 2017 года. Во втором квартале 2017 года будут представлены решения в стадии «проектная документация».

Комментарий: Участок №1 располагается в непосредственной близости к перегонным тоннелям. В ГУП «Петербургский метрополитен» необходимо предоставить проектную документацию по строительству планируемого объекта.

Ответ: В течение недели ООО «НОВЫЙ ВЕК» свяжется с ГУП «Петербургский метрополитен» и представит на согласование необходимую документацию.

6. *Д. Кольцов, житель Московского района:* Что будет в планируемом здании помимо гостиницы?

Ответ: В составе помещений гостиницы планируется разместить бизнес-центр, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном, а также объекты общественного питания. Размещение помещений вспомогательного вида предусматривается в объеме не более 30%.

7. *Л. И. Збрицкая, начальник отдела строительства и землепользования администрации Московского района Санкт-Петербурга:* В администрацию поступило письмо ООО «НОВЫЙ ВЕК», в котором указано о безвозмездной передаче в собственность Санкт-Петербурга встроенного помещения, предназначенного для размещения медицинского центра.

Ответ: Да, мы подтверждаем эту информацию.

8. *Ирина, житель Московского района:* Кто защитит жителей ЖК «Квартет» от того, что по нашей территории будет ездить строительная техника? При въезде на территорию стоят маршрутные такси. Как будет заезжать строительная техника со стороны Витебского проспекта?

Ответ: ООО «НОВЫЙ ВЕК» с пониманием относится к жителям ЖК «Квартет». В рамках

проектных решений, в техническом задании будут учтены все необходимые нормы при строительстве объектов для обеспечения комфортных условий жителей близлежащих жилых домов. Строительная техника по жилым кварталам ездить не будет. Стройгенплан будет представлен на согласование в заинтересованные службы, в том числе в администрацию Московского района.

Вопрос: Строительство объекта будет 7 лет?

Ответ: 7 лет – это максимальный срок строительства. Полностью сдать объекты в эксплуатацию планируется раньше.

9. *Александр, житель Московского района:* Безопасно ли это строительство для близлежащих домов?

Ответ: Будут проведены все расчеты. В течение периода строительства будет осуществляться мониторинг в 30-метровой зоне от рассматриваемого участка. Проектные решения пройдут экспертизу в Службе государственного строительного надзора и экспертизы.

10. *Диана, житель Московского района:* Может ли так получиться, что под видом гостиницы будет построено жилье?

Ответ: В ходе изучения рынка, в частности последних показателей туристической активности, учитывая внешнеполитическую ситуацию, считаем, что туризм для Санкт-Петербурга является хорошим направлением. Также, учитывая близость к аэропорту и транспортную доступность, считаем, что гостиница будет пользоваться большим спросом. Мы гарантируем, что это будет гостиница, а не апарт-отель.

11. *Д. Ю. Матвеев, специалист 1-й категории отдела перспективного развития Комитета по развитию транспортной инфраструктуры:* На основании каких данных вы решили заложить на 2-х участках более 1500 номеров? Как проработан вопрос с Комитетом по развитию туризма Санкт-Петербурга?

Ответ: ООО «НОВЫЙ ВЕК» заказывало исследование у компании, специализирующейся в данной сфере. Это наше внутреннее исследование. Работа с Комитетом по развитию туризма ведется.

Вопрос: На основании каких исследований решено повысить высотность? Можете ли вы предоставить эти исследования?

Ответ: Это коммерческая, экономическая и конфиденциальная информация. Дополнительно необходимости предоставлять данные исследования нет. Рассматриваемый земельный участок предоставлен для строительства объекта гостиничного обслуживания на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга №1082 от 29.11.2016 г.

12. *Е. Ф. Юдова, представитель ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»:* Вы озвучили, что ООО «НОВЫЙ ВЕК» подготовило материалы по инсоляции. В настоящее время документация ООО «НОВЫЙ ВЕК» на рассмотрение в ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» не поступала. Для принятия решения по данному вопросу необходимо представить материалы на согласования в «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

Ответ: Необходимые материалы на согласование в ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» будут представлены в объеме, предусмотренном действующим законодательством.

13. *Ю. В. Сандович, представитель АО «Газпромнефть – Северо-Запад»:* Предусмотрена ли санитарно-защитная зона участка №1 от автозаправочной станции «Газпромнефть»?

Ответ: ООО «НОВЫЙ ВЕК» запрашивал в АО «Газпромнефть – Северо-Запад» необходимые материалы. Санитарно-защитная зона учитывается в проекте.

14. Е. А. Иванова, главный специалист Комитета по градостроительству и архитектуре: Градостроительным регламентом зоны ТЗЖ2 установлены ограничения по высоте застройки, а именно максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале. Прокомментируйте.

Ответ: По результатам проведенных расчетов установлено, что площадь застройки в квартале менее 14%, соответственно, территория является незастроенной, поэтому расчеты не требуются.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: таковых нет.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Вх. №01-41-1227/17-0-0 от 07.02.2017 г., заявитель – СПб ГУП «Петербургский метрополитен»

В ответ на ваши уведомления о проведении 06.02.2017 г. в КДЦ «Московский» публичных слушаний по вопросу предоставления ООО «НОВЫЙ ВЕК» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский проспект, участок 1 и участок 2 (юго-западнее пересечения с Дунайским проспектом), ГУН «Петербургский метрополитен» сообщает следующее.

Ознакомившись с экспозицией информационных материалов, специалисты метрополитена установили, что в границах заявленных участков расположены следующие объекты ГУН «Петербургский метрополитен»:

- на участке 1 (в зоне предполагаемой застройки) – кабельные линии внешнего электроснабжения КЛ-6 метрополитена фидера 67-39 и 67-139;
- на участке 2 (частично) – санитарно-защитная зона электродепо «Московское» по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский пр., д. 107.

На основании вышеизложенного, ГУП «Петербургский метрополитен» не согласовывает предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на указанных выше земельных участках до выполнения следующих условий:

1. Согласования с ГУП «Петербургский метрополитен» проектной документации по строительству на обоих указанных земельных участках. По результатам рассмотрения метрополитеном могут быть выдвинуты дополнительные требования.
2. Решения вопроса о выносе из границ земельного участка 1 кабельных линий метрополитена. Обращаю Ваше внимание, что ГУП «Петербургский метрополитен» письмами от 03.06.2016 г. №103/3754 в адрес Администрации Московского района и от 30.06.2016 г. №101/4441 в адрес Комитета по градостроительству и архитектуре отказал в согласовании предоставления ООО «НОВЫЙ ВЕК» разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка 1 по причинам, изложенным в п. 1. и п. 2 настоящего письма.

Основание для отклонения: В адрес администрации Московского района поступило письмо СПб ГУП «Петербургский метрополитен» (исх. № 103/1243 от 10.02.2017 г.) о согласовании предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Вх. №01-45-1339/17-0-0 от 09.02.2017 г., заявитель – ООО «ЛСР. «Недвижимость – Северо-Запад».

ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» реализует проект «Квартет» в границах территории, в отношении которой Постановлением Правительства СПб №47 от 18.01.11 г. утверждены ППТ и ПМ. В соответствии с Распоряжением КГА СПб от 04.04.16 г. №211-89 ООО «НОВЫЙ ВЕК» в настоящее время выполняет корректировку указанного ППТ и ПМ с целью размещения на земельных участках, расположенных по адресу: СПб, Витебский пр., участок 1 и участок 2 (юго-западнее пересечения с Дунайским пр.), гостиничного комплекса. 06.02.2017 г. в Администрации Московского района состоялись публичные слушания в ходе процедуры получения разрешения на отклонение от предельных высотных пара-

метров в отношении указанного гостиничного комплекса по заявлению ООО «НОВЫЙ ВЕК» в Комиссию по землепользованию и застройке СПб. Планируемая заявленная высота переменной этажности составляет до 29 этажей. При этом в 2016 году ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» ввело в эксплуатацию 70 тыс. кв. м жилья на земельных участках, расположенных по адресам: СПб, Дунайский пр., уч. 1, 2 и 4 (южнее дома 29, корп. 2, лит. А) и непосредственно примыкающих к перспективному гостиничному комплексу.

Кроме того, на земельном участке, расположенном по адресу: СПб, Витебский пр., уч. 11, в настоящее время силами ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» получено разрешение на строительство в отношении ДДУ на 140 мест (№78-011-0314-2016 от 17.10.2016 г.), для строительства и последующей безвозмездной передачи городу в 2018 году.

Таким образом, при проектировании на смежных земельных участках необходимо учитывать планировочные решения и параметры в части застройки жилого и социального назначения в границах территории.

При этом, ООО «НОВЫЙ ВЕК» не предоставило в ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» на рассмотрение материалы, подтверждающие, что перспективная застройка на участках, застраиваемых ООО «НОВЫЙ ВЕК», не нарушает показатели КЕО и инсоляции в отношении указанного жилья и социального объекта. До настоящего времени в ответ на запрос ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» от 08.02.2017 г. №02-14/0036 ООО «НОВЫЙ ВЕК» не представило в наш адрес материалы, необходимые для проверки.

С учетом изложенного, считаем, что при рассмотрении на заседании Комиссии по землепользованию и застройке вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров в отношении земельных участков, расположенных по адресам: СПб, Витебский пр., участок 1 и участок 2 (юго-западнее пересечения с Дунайским пр.), необходимо учитывать возможное влияние заявленной высоты объекта на инсоляционные характеристики и показатели КЕО объектов жилого и социального назначения в границах указанной территории.

Прошу данное письмо приобщить к Протоколу по слушаниям, состоявшимся 06.02.2017 г.

Основание для отклонения: В адрес администрации Московского района поступило письмо ООО «НОВЫЙ ВЕК» (исх. №1302-НВ от 13.02.2017 г.) о предоставлении ООО «ЛСР. «Недвижимость – Северо-Запад» необходимых материалов.

3. Вх. № 498/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Романова О. А.

6 февраля 2017 года состоялись общественные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, Московский район, Витебский проспект, участок 1 и 2 (юго-западнее пересечения с Дунайским проспектом). Прошу рассмотреть вопрос о снижении этажности предполагаемой к строительству гостиницы ввиду нахождения в непосредственной близости (менее 300 метров) жилого многоквартирного дома ЖК «Квартет».

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

4. Вх. № 518/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель Пухлов И. А.

Я, житель ЖК «Квартет» (адреса: дом 1: Санкт-Петербург, Витебский проспект, дом 97, корпус 1, литера А; дом 2: Витебский проспект, дом 99, кор-

пус 2, литера А.; дом 3: Витебский проспект, дом 101, корпус 2, строение 1) крайне обеспокоен тем, что на смежных с нашим ЖК участках, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский проспект, участок 1 и участок 2 (юго-западнее пересечения с Дунайским проспектом), собираются возводить высотные гостиницы (планировка прилагается во вложении) Дело в том, что большинство квартир, с окнами, выходящими на восток, являются однокомнатными и не имеют окон на другие стороны света, таким образом, высотные корпуса гостиницы, особенно расположенные южнее (т. е. на участке №2 корпуса в 21 этаж и в 17 этажей) будут создавать препятствие для прохождения естественного освещения, что вызовет ухудшение жилищных условий в тысячах квартир. Прошу не допустить этот факт и повлиять на уменьшение этажности гостиницы.

Также беспокоит тот факт, что уже, несмотря на заселение еще не всех корпусов, в квартале наблюдается крайне сложная ситуация с выездами и парковочными местами. В квартале действует только один въезд-выезд (на Витебский проспект) и он уже заставлен припаркованными машинами с двух сторон (причем как транзитным транспортом, так и маршрутными транспортными средствами), тем самым создавая заторы при въезде-выезде в квартал (фото прилагается во вложении). На планах гостиниц, представленных на публичных слушаниях, обозначено крайне мало парковочных мест, и при появлении гостиниц ситуация с парковочными местами в квартале станет катастрофической. Прошу проверить расчеты парковочных мест данного проекта, а также проработать организацию дорожного движения в квартале, ограничить доступ маршрутных средств, т. е. и транзитного транспорта, а также обеспечить второй въезд-выезд на проспект Космонавтов, который обозначен в проекте планировки территории.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

5. Вх. № 525/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Мухина Ю. А.

Выражаю протест против высотной застройки на участке гаражного кооператива перед домами на Витебском проспекте 97 к. 1, 99 к. 2, 101. Этажность планируемой гостиницы противоречит высотным нормам. Максимально допустимая высота здания на этом участке – 66 м, по плану проекта – 90 м. Прошу рассмотреть жалобу и принять соответствующие меры.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

6. Вх. №523/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Иващенко С.

Московский район, угол Витебского и Дунайского проспектов, д. 97, 99, 101, ЖК «Квартет». Вопрос – о строительстве многоэтажной гостиницы, о нарушении закона стройки в 90 метров.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

7. Вх. №522/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Крень М. В.

Я, Крень Мария Владимировна, являюсь дольщиком ЖК «Квартет», расположенного по адресу Витебский проспект, 100, напротив которого собираются построить многоэтажную трехзвездочную гостиницу, этажностью выше, чем жилой комплекс. В начальном плане строительной компании, возводившей наш ЖК, гостиница была малозэтажной и совсем не представляла повода к расстройству. Серый микрорайон, без единого паркового участка, но с видом не окна в окна. А теперь выясняется, что собираются влить прямо напротив окон эту высотку! Люди ждали жилье, а им вот такой подарок. Если существует хоть какая-то возможность повлиять на план здания и сделать жизнь трудящихся и устающих людей светлее, пожалуйста, помогите.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

8. Вх. №521/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Озерова О.

Я являюсь собственником квартиры в новом жилом комплексе «Квартет» (от «ЛСР»), расположенном по адресу Витебский пр., д. 99, к. 2. Я категорически против того, чтобы напротив нашего комплекса со стороны Витебского проспекта была построена гостиница крайне высокой этажности – 29 этажей. Потому что она загородит весь наш дом. Это нарушит инсоляцию нашего дома, а значит, и ГОСТы по инсоляции. Считаю это неправомерным и оставляю за собой право обратиться в прокуратуру по факту нарушений строительных норм. С архитектурной точки зрения данный комплекс потеряет всю свою внешнюю привлекательность и главную задумку – объединяющую динамику рисунка на фасадах всего комплекса. Строительные работы по возведению гостиницы приведут к преждевременному износу строительных конструкций ЖК «Квартет» (забывание свай рядом с комплексом). Прошу пересмотреть проект планируемой гостиницы на предмет уменьшения этажности.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-

строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

9. Вх. №455/17-2-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Стрижаков Д. А.

Добрый день! На каком основании на Витебском проспекте, напротив станции метро «Купчино», ООО «НОВЫЙ ВЕК» будет строить гостиницу в 29 этажей? Напоминаю, что по адресу пр. Витебский, 99/2, находится жилой дом, входящий в ЖК «Квартет», и там живут люди, и в случае постройки такой гостиницы будет закрыто полностью естественное освещение, и люди будут смотреть в окна нового здания. Для чего необходима гостиница в 29 этажей на окраине города, для каких целей и нужд? Жители требуют отменить стройку или понизить этажность до 6-8 этажей.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

10. Вх. №526/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Лавриненко Н. С.

Здравствуйте! Обращаемся к вам с жалобой и, по возможности, с просьбой повлиять на ситуацию. Недавно мы, жители ЖК «Квартет» (Витебский проспект, 99, к. 2), узнали, что перед нашими домами планируют построить гостиницу в 29 этажей. Когда я покупал квартиру на 18 этаже, надеялся на хороший вид и простор. Будет, где вздохнуть свободно. На тот момент застройщик «Квартета» («ЛСР») обещал, что перед домом (вместо гаражей) будет малоэтажный торговый комплекс. Именно он и был обозначен в плане нашего ЖК. Однако теперь выяснилось, что будет построена 29-этажная гостиница. Мы против строительства такого огромного здания (максимум – до 5-6 этажей). В нашем доме много людей с маленькими детьми, как им (да и всем осталь-

ным) жить в шуме стройки прямо перед окнами? Еще вопрос: зачем нужна 29-этажная супер-гостиница в Купчино? Для кого? Перед нашим домом постоянно будет куча непонятных людей, а возвращаться домой нашим женам и детям будет просто страшно. Еще одна подозрительная ситуация: в этом чудо-здании планируют посадить врача общей практики. В обычной районной поликлинике, к которой нас уже прикрепили, нет возможности лечить нас? Хотят перенаправить? Спасибо! Ждем ответа и разъяснения ситуации.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

11. Вх. №517/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Паикова Я.

Наша семья является дольщиками ЖК «Квартет», который находится на Витебском проспекте напротив станции метро «Купчино». В СМИ поступила информация, что напротив нашего ЖК будет возведен гостиничный комплекс высотой 29 этажей! Так как строительство планируется на территории бывших гаражей, гостиница будет буквально в нескольких метрах от наших домов. Будет закрыто естественное дневное освещение. Кроме того, мы беспокоимся, что будет перекрыта единственная дорога к нашему ЖК от Витебского проспекта. Каким образом жители ЖК будут подъезжать к своим домам? И элементарно не будет пешего прохода к ЖК?! Мы выражаем категорический протест против строительства высотного здания в непосредственной близости к ЖК! Просим разобраться в ситуации и проверить законность и обоснованность подобного строительства. Заранее спасибо.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

12. Вх. №499/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Цыганов В.

Обращаюсь с жалобой. Я являюсь собственником жилья по адресу: СПб, Витебский проспект, д. 101, к. 3, кв. 278. Я выступаю категорически против строительства гостиницы перед данным корпусом, на территории, где в настоящий момент расположены гаражи. При строительстве данной высотной гостиницы будут нарушены нормы инсоляции, СНИПа и ГОСТа. Требую не допустить застройки данного участка.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

13. Вх. №520/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Родионенкова М. А.

Добрый день! Обращаю Ваше внимание на тот факт, что на Витебском проспекте (сразу за станцией метро «Купчино») прямо у нового ЖК «Квартет» планируется постройка гостиницы высокой этажности, этажность данного гостиничного комплекса противоречит законодательству! Слушания по данному вопросу проводились в понедельник в 15.00, это рабочее время боль-

шинства будущих жильцов данного комплекса. Я против построения многоэтажного гостиничного комплекса в непосредственной близости к ЖК «Квартет»! Прошу принять меры!

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

Выводы по результатам публичных слушаний: запрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства предложены для подготовки рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга при условии соблюдения требований постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Председатель районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Московскому району В. Н. Ушаков

Заместитель председателя районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Московскому району, главный специалист отдела землепользования и застройки районов Санкт-Петербурга Управления застройки города Комитета по градостроительству и архитектуре Е. А. Иванова

Члены районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Московскому району Л. И. Збрицкая, Е. В. Чавычалова, Е. А. Буныгина, В. Ю. Жилкин, В. И. Рябинин, Д. Ю. Матвеев, Г. Ф. Трифонова, М. А. Колесова, И. В. Абакумов, И. Е. Ефимов, Л. Н. Попова

Заключение составил: главный специалист отдела строительства и землепользования администрации Московского района Санкт-Петербурга А. В. Коняна

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Московский район Санкт-Петербурга
Муниципальный округ Гагаринское
13 февраля 2017 года

Место проведения обсуждения: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 152, КДЦ «Московский»

Запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке – 66 метров; отступ от границ земельных участков – 0 метров.

Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, Витебский пр., участок 2 (юго-западнее пересечения с Дунайским проспектом).
Заявитель: ООО «НОВЫЙ ВЕК»

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

1. Вх. №01-41-1227/17-0-0 от 07.02.2017 г. на 5-ти листах, заявитель – СПбГУП «Петербургский метрополитен»;
2. Вх. №01-45-1339/17-0-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – ООО «ЛСР. «Недвижимость – Северо-Запад»;
3. Вх. №518/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – И. А. Пухлово;
4. Вх. №498/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – О. А. Романова;

5. Вх. №525/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – Ю. А. Мухина;
6. Вх. №523/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – С. Иващенко;
7. Вх. №522/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – М. В. Крень;
8. Вх. №521/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – О. Озерова;
9. Вх. №455/17-2-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – Д. А. Стрижаков;
10. Вх. №526/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – Н. С. Лавриненко;
11. Вх. №517/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – Я. Пашкова;
12. Вх. №499/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – В. Цыганов;
13. Вх. №520/17-1-0 от 09.02.2017 г. на 1-м листе, заявитель – М. А. Родионенкова.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства с 25 января 2017 по 6 февраля 2017 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:
 - 1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник» №2(737) от 25.01.2017 г.
 - 1.2. Организация экспозиции документации в КДЦ «Московский» (Московский пр., д. 152) с 30.01.2017 г. по 05.02.2017 г.

1.3. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров, осуществлено: письмо №01-46-251/17-0-0 от 23.01.2017 г.

1.4. Оповещение правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия в случае, если запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров, осуществлено: письмо №01-46-251/17-0-0 от 23.01.2017 г.

2. Обсуждение документации – состоялось 06.02.2017 г. в 16.30 в малом зале КДЦ «Московский» (Московский пр., д. 152).

На публичном слушании присутствовали 24 участника.

Требования действующего законодательства при проведении публичных слушаний в части соблюдения сроков и порядка проведения слушаний соблюдены.

В процессе публичных слушаний были высказаны следующие мнения участников (вопросы и комментарии):

1. И. Ждамиров, житель Московского района: Как решен вопрос с организацией парковочных мест?

Ответ: Планируется строительство подземного паркинга, на обоих участках предусмотрено около 200 парковочных мест. Кроме того, предусмотрены велопарковки и парковки для транспорта инвалидов.

2. Михаил Кульбин, представитель портала «Кто строит.ру»: Какие разрешенные параметры по высоте и какая запрашивается высота?

Ответ: Предельные параметры по максимальной высоте зданий на земельном участке 40/90 м. Запрашиваемая максимальная высота зданий на земельном участке – 66 метров.

3. Л. И. Збрицкая, начальник отдела строительства и землепользования администрации Московского района: Между двумя корпусами здания планируется рекреационная зона (сквер).

сегодня это ваш земельный участок. Вы планируете на данной территории выполнить благоустройство или передать городу для дальнейшего благоустройства?

Ответ: На части территории точно предполагается рекреационная зона. Данный вопрос будет рассмотрен в дальнейшем.

4. Д. Ю. Матвеев, специалист 1-й категории отдела перспективного развития Комитета по развитию транспортной инфраструктуры: Как будет осуществляться подъезд к земельному участку? В каком месте вы планируете подключаться к улично-дорожной сети?

Ответ: Вопросы организации подъездов будут решены в рамках разрабатываемого проекта планировки территории. Организации въездов и выездов будет согласовываться с Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры в рамках согласования решений проекта планировки. В проекте планировки предусмотрено два въезда. Предполагается организация «кармана» на Витебском проспекте вдоль земельных участков, будет круговой объезд вокруг зданий, существующий на сегодня въезд, также предполагается въезд с проектируемого Шекснинского переулка, дворами можно будет выехать на Дунайский проспект.

Вопрос: На территории вдоль Витебского проспекта находятся около 700 гаражей, которые будут демонтированы. Где будут располагаться автомобили, которые сейчас размещаются в этих гаражах? Вдоль Витебского проспекта или на территории ЖК «Квартет»?

Ответ: В утвержденном ранее, в 2011 году, проекте планировке территории, который сейчас корректируется, дефицита в парковочных местах нет. В рамках корректировки проекта планировки был произведен расчет парковочных мест. Каждый собственник земельных участков предоставил данные по парковочным местам, поэтому необходимости в гаражах, размещенных на земельных участках, нет. Планируемый объект будет полностью обеспечивать себя парковочными местами, в границах своей территории.

Вопрос: За чей счет будет осуществляться строительство внутриквартальных проездов?

Ответ: По данному вопросу было проведено совещание в администрации Московского района, где присутствовали все собственники земельных участков 15 квартала. Было принято решение, что все собственники ведут проектирование и строительство внутриквартальных проездов вокруг своих объектов за свой счет.

5. В. А. Шумков, представитель ГУП «Петербургский метрополитен»: Участок №2 частично располагается в санитарно-защитной зоне электродепо «Московская». В ГУП «Петербургский метрополитен» необходимо предоставить проектную документацию по строительству планируемого объекта.

Ответ: Проектные решения будут выполнены в соответствии с действующими нормами. В проекте планировки указана необходимость согласования с ГУП «Петербургский метрополитен» всех проектных решений. Кроме того, ГУП «Петербургский метрополитен» по запросу ООО «НОВЫЙ ВЕК» предоставил технические требования по выносу кабельных линий за границы участка. Сейчас идет процесс проектирования в рамках разработки проекта планировки. Технические решения будут представлены на согласование в марте 2017 года. Во втором квартале 2017 года будут представлены решения в стадии «проектная документация». В течение недели ООО «НОВЫЙ ВЕК» свяжется с ГУП «Петербургский метрополитен», и представит на согласование необходимую документацию.

6. Д. Кольцов, житель Московского района: Что будет в планируемом здании помимо гостиницы?

Ответ: В составе помещений гостиницы планируется разместить бизнес-центр, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном, а также объекты общественного питания. Размещение помещений вспомогательного вида предусматривается в объеме не более 30%.

7. Ирина, житель Московского района: Кто защитит жителей ЖК «Квартет» от того, что по нашей территории будет ездить строительная техника?

Ответ: ООО «НОВЫЙ ВЕК» с пониманием относится к жителям ЖК «Квартет». В рамках проектных решений, в техническом задании будут учтены все необходимые нормы при строительстве объектов для обеспечения комфортных условий жителей близлежащих жилых домов. Строительная техника по жилым кварталам ездить не будет. Стройгенплан будет представлен на согласование в заинтересованные служ-

бы, в том числе в администрацию Московского района.

Вопрос: Строительство объекта будет 7 лет?

Ответ: 7 лет – это максимальный срок строительства. Полностью сдать объекты в эксплуатацию планируется раньше.

8. Александр, житель Московского района: Безопасно ли это строительство для близлежащих домов?

Ответ: Будут проведены все расчеты. В течение периода строительства будет осуществляться мониторинг в 30-метровой зоне от рассматриваемого участка. Проектные решения пройдут экспертизу в Службе государственного строительного надзора и экспертизы.

9. Диана, житель Московского района: Может ли так получиться, что под видом гостиницы будет построено жилье?

Ответ: В ходе изучения рынка, в частности последних показателей туристической активности, учитывая внешнеполитическую ситуацию, считаем, что туризм для Санкт-Петербурга является хорошим направлением. Также, учитывая близость к аэропорту и транспортную доступность, считаем, что гостиница будет пользоваться большим спросом. Мы гарантируем, что это будет гостиница, а не апарт-отель.

10. Д. Ю. Матвеев, специалист отдела перспективного развития Комитета по развитию транспортной инфраструктуры: На основании каких данных вы решили заложить на 2-х участках более 1500 номеров? Как проработан вопрос с Комитетом по развитию туризма Санкт-Петербурга?

Ответ: ООО «НОВЫЙ ВЕК» заказывало исследование у компании, специализирующейся в данной сфере. Это наше внутреннее исследование. Работа с Комитетом по развитию туризма ведется.

Вопрос: На основании каких исследований решено повысить высотность? Можете ли вы предоставить эти исследования?

Ответ: Это коммерческая, экономическая и конфиденциальная информация. Дополнительно необходимости предоставлять данные исследования нет. Рассматриваемый земельный участок предоставлен для строительства объекта гостиничного обслуживания на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.11.2016 №1089 от 29.11.2016 г.

11. Е. Ф. Юдова, представитель ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»: Вы озвучили, что ООО «НОВЫЙ ВЕК» подготовило материалы по инсоляции. В настоящее время документация ООО «НОВЫЙ ВЕК» на рассмотрение в ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» не поступала. Для принятия решения по данному вопросу необходимо представить материалы на согласования в «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

Ответ: Необходимые материалы на согласования в ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» будут представлены в объеме, предусмотренном действующим законодательством.

12. Е. А. Иванова, главный специалист Комитета по градостроительству и архитектуре: Градостроительным регламентом зоны ТЗЖ2 установлены ограничения по высоте застройки, а именно максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале. Прокомментируйте.

Ответ: По результатам проведенных расчетов установлено, что площадь застройки в квартале менее 14%, соответственно, территория является незастроенной, поэтому расчеты не требуются.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: таковые не поступали.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Вх. №01-41-1227/17-0-0 от 07.02.2017 г., заявитель – СПб ГУП «Петербургский метрополитен»

В ответ на ваши уведомления о проведении 06.02.2017 г. в КДЦ «Московский» публичных слушаний по вопросу предоставления ООО «НОВЫЙ ВЕК» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский проспект, участок 1 и участок 2 (юго-западнее пересечения с Дунайским проспектом), ГУН «Петербургский метрополитен» сообщает следующие.

Ознакомившись с экспозицией информационных материалов, специалисты метрополитена установили, что в границах заявленных участков расположены следующие объекты ГУН «Петербургский метрополитен»:

- на участке 1 (в зоне предполагаемой застройки) – кабельные линии внешнего электроснабжения КЛ-6 метрополитена фидера 67-39 и 67-139;
- на участке 2 (частично) – санитарно-защитная зона электродепо «Московское» по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский пр., д. 107.

На основании вышеизложенного, ГУП «Петербургский метрополитен» не согласовывает предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на указанных выше земельных участках до выполнения следующих условий:

1. Согласования с ГУП «Петербургский метрополитен» проектной документации по строительству на обоих указанных земельных участках. По результатам рассмотрения метрополитеном могут быть выдвинуты дополнительные требования.

2. Решения вопроса о выносе из границ земельного участка 1 кабельных линий метрополитена.

Обращаю ваше внимание, что ГУП «Петербургский метрополитен» письмами от 03.06.2016 г. № 103/3754 в адрес Администрации Московского района и от 30.06.2016 г. № 101/4441 в адрес Комитета по градостроительству и архитектуре отказал в согласовании предоставления ООО «НОВЫЙ ВЕК» разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка 1 по причинам, изложенным в п. 1. и п. 2 настоящего письма.

Основание для отклонения: В адрес администрации Московского района поступило письмо СПб ГУП «Петербургский метрополитен» (исх. №103/1243 от 10.02.2017 г.) о согласовании предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Вх. 01-45-1339/17-0-0 от 09.02.2017 г., заявитель – ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»

ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» реализует проект «Квартет» в границах территории, в отношении которой Постановлением Правительства СПб №47 от 18.01.2011 г. утвержден ППТ и ПМ. В соответствии с Распоряжением КГА СПб от 04.04.2016 г. №211-89 ООО «НОВЫЙ ВЕК» в настоящее время выполняет корректировку указанного ППТ и ПМ с целью размещения на земельных участках, расположенных по адресу: СПб, Витебский пр., участок 1 и участок 2 (юго-западнее пересечения с Дунайским пр.), гостиничного комплекса. 06.02.2017 г. в Администрации Московского района состоялись публичные слушания в ходе процедуры получения разрешения на отклонение от предельных высотных параметров в отношении указанного гостиничного комплекса по заявлению ООО «НОВЫЙ ВЕК» в Комиссию по землепользованию и застройке СПб. Планируемая заявленная высота переменной этажности составляет до 29 этажей. При этом в 2016 году ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» ввело в эксплуатацию 70 тыс. кв. м жилья на земельных участках, расположенных по адресам: СПб, Дунайский пр., уч. 1, 2 и 4 (южнее дома 29, корп. 2, лит. А) и непосредственно примыкающих к перспективному гостиничному комплексу.

Кроме того, на земельном участке, расположенном по адресу: СПб, Витебский пр., уч. 11, в настоящее время силами ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» получено разрешение на строительство в отношении ДДУ на 140 мест (№78-011-0314-2016 от 17.10.2016 г.), для строительства и последующей безвозмездной передачи городу в 2018 году.

Таким образом, при проектировании на смежных земельных участках необходимо учитывать планировочные решения и параметры в части застройки жилого и социального назначения в границах территории.

При этом, ООО «НОВЫЙ ВЕК» не предоставляло в ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» на рассмотрение материалы, подтверждающие, что перспективная застройка на участках, застраиваемых ООО «НОВЫЙ ВЕК», не нарушает показатели КЕО и инсоляции в отношении указанного жилья и социального объекта. До настоящего времени в ответ на запрос ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» от 08.02.2017 г. №02-14/0036 ООО «НОВЫЙ ВЕК» не представило в наш адрес материалы, необходимые для проверки.

С учетом изложенного, считаем, что при рассмотрении на заседании Комиссии по землепользованию и застройке вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров в отношении земельных участков, расположенных по адресам: СПб, Витебский пр., участок 1 и участок 2 (юго-западнее пересечения с Дунайским пр.), необходимо учитывать возможное влияние заявленной высотности на инсоляционные характеристики и показатели КЕО объектов жилого и социального назначения в границах указанной территории.

Прошу данное письмо приобщить к Протоколу по слушаниям, состоявшимся 06.02.17.

Основание для отклонения: В адрес администрации Московского района поступило письмо ООО «НОВЫЙ ВЕК» (исх. №1302-НВ от 13.02.2017 г.) о предоставлении ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» необходимых материалов.

3. Вх. №498/17-1-0 от 09.02.2017, заявитель – Романова О. А.

6 февраля 2017 года состоялись общественные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, Московский район, Витебский проспект, участок 1 и 2 (юго-западнее пересечения с Дунайским проспектом). Прошу рассмотреть вопрос о снижении этажности предполагаемой к строительству гостиницы ввиду нахождения в непосредственной близости (менее 300 метров) жилого многоквартирного дома ЖК «Квартет».

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

4. Вх. №518/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель Пухлов И. А.

Я, житель ЖК «Квартет» (адреса: дом 1: Санкт-Петербург, Витебский проспект, дом 97, корпус 1, литера А; дом 2: Витебский проспект, дом 99, корпус 2, литера А.; дом 3: Витебский проспект, дом 101, корпус 2, строение 1) крайне обеспокоен тем, что на смежных с нашим ЖК участках, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский проспект, участок 1 и участок 2 (юго-западнее пересечения с Дунайским проспектом), собираются возводить высотные гостиницы (планировка прилагается во вложении) Дело в том, что большинство квартир, с окнами, выходящими на восток, являются однокомнатными и не имеют окон на другие стороны света, таким образом, высотные корпуса гостиницы, особенно расположенные южнее (т. е. на участке №2 корпуса в 21 этаж и в 17 этаж), будут создавать препятствие для прохождения естественного освещения, что вызовет ухудшение жилищных условий в тысячах квартир. Прошу не допустить этот факт и повлиять на уменьшение этажности гостиницы.

Также беспокоит тот факт, что уже, несмотря на заселение еще не всех корпусов, в квартале наблюдается крайне сложная ситуация с въездами и парковочными местами. В квартале действует только один въезд-выезд (на Витебский проспект) и он уже заставлен припаркованными машинами с двух сторон (причем как транзитным транспортом, так и маршрутными транспортными средствами), тем самым создавая заторы при въезде-выезде в квартал (фото прилагается во вложении). На планах гостиниц, предоставленных на публичных слушаниях, обозначено крайне мало парковочных мест, и при появлении гостиниц ситуация с парковочными местами в квартале станет катастрофической. Прошу проверить расчеты парковочных мест данного проекта, а также проработать организацию дорожного движения в квартале, ограничить доступ

маршрутных средств, т. е. и транзитного транспорта, а также обеспечить второй въезд-выезд на проспект Космонавтов, который обозначен в проекте планировки территории.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

5. Вх. № 525/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Мухина Ю. А.

Выражаю протест против высотной застройки на участке гаражного кооператива перед домами на Витебском проспекте, 97, к. 1, 99, к. 2, 101. Этажность планируемой гостиницы противоречит высотным нормам. Максимально допустимая высота здания на этом участке – 66 м, по плану проекта – 90 м. Прошу рассмотреть жалобу и принять соответствующие меры.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

6. Вх. № 523/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Иващенко С.

Московский район, угол Витебского и Дунайского проспектов, д. 97, 99, 101, ЖК «Квартет». Вопрос – о строительстве многоэтажной гостиницы, о нарушении закона стройки в 90 метров.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

7. Вх. № 522/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Крень М. В.

Я, Крень Мария Владимировна, являюсь дольщиком ЖК «Квартет», расположенного по адресу Витебский проспект, 100, напротив которого собираются построить многоэтажную трехзвездочную гостиницу, этажностью выше, чем жилой комплекс. В начальном плане строительной компании, возводившей наш ЖК, гостиница была малоэтажной и совсем не представляла повода к расстройству. Серый микрорайон, без единого паркового участка, но с видом не окна в окна. А теперь выясняется, что собираются вlepить прямо напротив окон эту высотку! Люди ждали жилье, а им вот такой подарок. Если существует

хоть какая-то возможность повлиять на план здания и сделать жизнь трудящихся и устающих людей светлее, пожалуйста, помогите.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

8. Вх. № 521/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Озерова О.

Я являюсь собственником квартиры в новом жилом комплексе «Квартет» (от «ЛСР»), расположенном по адресу Витебский пр., д. 99, к. 2. Я категорически против того, чтобы напротив нашего комплекса со стороны Витебского проспекта была построена гостиница крайне высокой этажности – 29 этажей. Потому что она загорит весь наш дом. Это нарушит инсоляцию нашего дома, а значит и ГОСТы по инсоляции. Считаю это неправомерным и оставляю за собой право обратиться в прокуратуру по факту нарушений строительных норм. С архитектурной точки зрения данный комплекс потеряет всю свою внешнюю привлекательность и главную задумку – объединяющую динамику рисунка на фасадах всего комплекса. Строительные работы по возведению гостиницы приведут к преждевременному износу строительных конструкций ЖК «Квартет» (забывание свай рядом с комплексом). Прошу пересмотреть проект планируемой гостиницы на предмет уменьшения этажности.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

9. Вх. № 455/17-2-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Стрижаков Д. А.

Добрый день! На каком основании на Витебском проспекте напротив станции метро «Купчино» ООО «НОВЫЙ ВЕК» будет строить гостиницу в 29 этажей? Напоминаю, что по адресу пр. Витебский, 99/2, находится жилой дом, входящий в ЖК «Квартет», и там живут люди, и в случае постройки такой гостиницы будет закрыто полностью естественное освещение, и люди будут смотреть в окна нового здания. Для чего необходима гостиница в 29 этажей на окраине города, для каких целей и нужд? Жители требуют отменить стройку или понизить этажность до 6-8 этажей.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществ-

ляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

10. Вх. № 526/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Лавриненко Н. С.

Здравствуйте! Обращаемся к вам с жалобой и, по возможности, с просьбой повлиять на ситуацию. Недавно мы, жители ЖК «Квартет» (Витебский проспект, 99, к. 2), узнали, что перед нашими домами планируют построить гостиницу в 29 этажей. Когда я покупал квартиру на 18 этаже, надеялся на хороший вид и простор. Будет, где вздохнуть свободно. На тот момент застройщик «Квартета» («ЛСР») обещал, что перед домом (вместо гаражей) будет малоэтажный торговый комплекс. Именно он и был обозначен в плане нашего ЖК. Однако теперь выяснилось, что будет построена 29-этажная гостиница. Мы против строительства такого огромного здания (максимум – до 5-6 этажей). В нашем доме много людей с маленькими детьми, как им (да и всем остальным) жить в шумной застройке прямо перед окнами? Еще вопрос: зачем нужна 29-этажная супер-гостиница в Купчино? Для кого? Перед нашим домом постоянно будет куча непонятных людей, а возвращаться домой нашим женам и детям будет просто страшно. Еще одна подозрительная ситуация: в этом чудо-здании планируют посадить врача общей практики. В обычной районной поликлинике, к которой нас уже прикрепили, нет возможности лечить нас? Хотят перенаправить? Спасибо! Ждем ответа и разъяснения ситуации.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

11. Вх. № 517/17-1-0 от 09.02.2017, заявитель – Пашкова Я.

Наша семья является дольщиками ЖК «Квартет», который находится на Витебском проспекте напротив станции метро «Купчино». В СМИ поступила информация, что напротив нашего ЖК будет возведен гостиничный комплекс высотой 29 этажей! Так как строительство планируется на территории бывших гаражей, гостиница будет буквально в нескольких метрах от наших домов. Будет закрыто естественное дневное освещение. Кроме того, мы беспокоимся, что будет перекрыта единственная дорога к нашему ЖК от Витебского проспекта. Каким образом жители ЖК будут подъезжать к своим домам? И элементарно не будет пешего прохода к ЖК?! Мы выражаем категорический протест против строительства высотного здания в непосредственной близости к ЖК! Просим разобраться в ситуации и проверить законность и обоснованность подобного строительства. Заранее спасибо.

Основание для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

12. Вх. № 499/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Цыганов В.

Обращаюсь с жалобой. Я являюсь собственником жилья по адресу: СПб, Витебский проспект, д. 101, к. 3, кв. 278. Я выступаю категорически против строительства гостиницы перед данным корпусом, на территории, где в настоящий момент расположены гаражи. При строительстве данной высотной гостиницы будут нарушены нормы инсоляции, СНИПа и ГОСТа. Требую не допустить застройки данного участка.

Основания для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

13. Вх. № 520/17-1-0 от 09.02.2017 г., заявитель – Родионенкова М. А.

Добрый день! Обращаю Ваше внимание на тот факт, что на Витебском проспекте (сразу за станцией метро «Купчино») прямо у нового ЖК «Квартет» планируется постройка гостиницы высокой этажности, этажность данного гостиничного комплекса противоречит законодательству! Слушания по данному вопросу проводились в понедельник в 15.00, это рабочее время большинства будущих жильцов данного комплекса. Я против построения многоэтажного гостиничного комплекса в непосредственной близости к ЖК «Квартет»! Прошу принять меры!

Основания для отклонения: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Проектная документация по строительству гостиницы будет разработана с учетом соответствия требований градостроительных регламентов и установления безопасности строящегося объекта, в том числе и для прилегающей застройки, с соблюдением норм инсоляции и освещенности сопредельных зданий. Оценка соответствия проектной документации гостиницы требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, а также требованиям по инсоляции, осуществляется на этапе архитектурно-строительного проектирования при проведении экспертизы по материалам проектной документации.

Выводы по результатам публичных слушаний: запрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства предложены для подготовки рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга при условии соблюдения требований постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Председатель районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Московскому району В. Н. Ушаков

Заместитель председателя районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Московскому району, главный специалист отдела землепользования и застройки районов Санкт-Петербурга Управления застройки города Комитета по градостроительству и архитектуре Е. А. Иванова

Члены районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Московскому району Л. И. Збрицкая, Е. В. Чавычлова, Е. А. Буньгина, В. Ю. Жилкин, В. И. Рябинин, Д. Ю. Матвеев, Г. Ф. Трифонова, М. А. Колосова, И. В. Абакумов, И. Е. Ефимов, Л. Н. Попова

Заключение составил: главный специалист отдела строительства и землепользования администрации Московского района Санкт-Петербурга А. В. Коненя

Александр Вахмистров:

«Нам выгодны масштабные проекты»

Дарья Литвинова / Председатель совета директоров «Группы ЛСР» и новый координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Александр Вахмистров в интервью «Строительному Еженедельнику» дал оценку строительным событиям минувшего года и спрогнозировал развитие ситуации в ближайшем будущем. ➔

– Александр Иванович, начнем с «горячих» новостей. В январе Вы были назначены координатором НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу. Занимать ответственный пост в эпоху реформирования системы саморегулирования, наверное, дело неблагодарное...

– Моя работа в НОСТРОЙ в том или ином качестве продолжается уже несколько лет. При этом я никогда не жалел о том, что в свое время не был избран президентом НОСТРОЙ. И не стремлюсь им стать в будущем. Переезд в Москву – все это не для меня. Андрей Юрьевич Молчанов (президент НОСТРОЙ – прим. ред.) обратился ко мне с просьбой помочь. Сейчас, в связи с принятием поправок в законодательство о саморегулировании, СРО должны проделать громадную работу. Она должна быть завершена к 1 июля 2017 года, и целый пласт моментов начинает пробуксовывать. Я как президент СРО А «Объединение строителей СПб» на примере собственной организации могу формировать рекомендации, которые позволят коллегам из других саморегулируемых организаций понять, как действовать в той или иной ситуации.

– Как обстоят дела с выполнением новых требований закона о саморегулировании в Санкт-Петербурге?

– Главная проблема – формирование компенсационных фондов. Мы пристально следим за ситуацией, проводим еженедельный мониторинг. В Петербурге – 29 СРО. 10 из них полностью выполнили требования по формированию компенсационных фондов. В том числе и наша СРО А «Объединение строителей СПб» – выполнила эти требования одной из первых. Все эти организации также соответствующим образом оформили документы. Они проходят проверку в Ростехнадзоре. Еще 15 организаций открыли специальные счета, но пока не полностью сформировали компенсационный фонд. Причина – зависшие деньги в проблемных банках. Понятно, что быстро эти деньги не вернуть, но компенсационные фонды должны быть сформированы до 1 июля. Другого пути нет – необходимо доформировывать компфонд, доплачивать деньги, проводить общее собрание СРО и принимать соответствующее решение. Многие не торопятся, считая, что времени еще достаточно. Это большая ошибка. В Реестр СРО в обозначенный срок можно не попасть, поскольку требуется еще время для проверки представленных сведений.

Помимо этого, идет активно процесс регионализации, который также предусмотрен новым Законом. Организации должны перейти в СРО по месту своей регистрации, при этом с полностью оплаченным компенсационным фондом, для чего СРО должны иметь расчетный резерв.

Еще 4 СРО находятся в совсем плачевном состоянии. На их счетах практически нет средств. Какой будет их судьба – еще предстоит решить. Общее собрание может принять любое решение – и о ликвидации СРО, и о продолжении работы. Однако в любом случае они должны действовать в рамках закона. Задача координатора не искать виноватых, этим займутся компетентные органы, а решать – что делать.

Не менее важное направление работы – формирование Национального реестра специалистов. В рамках последнего совещания с руководителями городских СРО мы приняли решение не



дожидаться разработки программного обеспечения, а в ручном режиме начать информировать организации о необходимости предоставления в СРО данных о своих специалистах (номера дипломов, стаж работы и т. д.). И уже потом переводить данные в электронный вид. Это решение было поддержано всеми участниками совещания.

Таким образом, до 1 июля строительная организация, которая хочет работать на рынке генподряда или госзаказа, должна быть членом СРО (а это подтверждает Реестр СРО, в котором зафиксировано наличие компфонда) и должна обладать определенным количеством специалистов, внесенных в Национальный реестр.

Еще в самом начале пути я указывал на поспешность некоторых решений, принимаемых в отношении системы саморегулирования

Картина, которую мы наблюдаем в Петербурге, в целом соответствует общероссийской. Мы несколько отстаем от Москвы, где процент СРО, полностью укомплектовавших свои компфонды, несколько выше.

– Александр Иванович, неужели принципы регионализации и контроля нельзя было предусмотреть с самого начала, с момента введения саморегулирования в строительстве?

– Не стоит заниматься самовосхвалением, но еще в самом начале пути я указывал на поспешность некоторых решений, принимаемых в отношении системы саморегулирования. Прямо скажу, изначально я был ее противником. Считал, что ее введение преждевременно. В то время я еще работал в Смольном, свою позицию я неоднократно озвучивал. Путь был

понятен, однако мы предлагали не спешить. Но когда Закон был принят – время для высказывания мнений прошло, нужно было исполнять новые требования. Очень быстро выявились все, скажем так, порочные стороны системы – коммерциализация, недобросовестность некоторых организаций. Системе требовался жесткий контроль и, конечно, принцип регионализации. Но его внедрение потребовало бы изменений в законодательстве, а это долгая и серьезная процедура. И теперь, спустя семь лет, мы пришли к этому этапу реформ. Также изначально было понятно, что необходимо придать значимость инженерному фактору, создать реестр специалистов. Еще в советское время, работая

реализуемых жилых комплексах. В Санкт-Петербурге стартовали продажи сразу в двух масштабных проектах – «Цивилизация» и «Цветной Город». Около 163 тыс. кв. м было выведено в продажу в комплексе «ЗИЛАРТ» в Москве.

На 2017 год у нас не менее оптимистичные прогнозы. «Группа ЛСР» планирует вывести в продажу около 900 тыс. кв. м, из них в Москве – 230 тыс. кв. м, в Санкт-Петербурге – 616 тыс. кв. м. Также планируется ввести в эксплуатацию во всех городах присутствия примерно 1 млн кв. м жилой недвижимости. Масштаб наших новых проектов «Цветной Город» и «Цивилизация», которые являются крупнейшими в истории присутствия «Группы ЛСР» на рынке недвижимости Петербурга, позволяет нам тщательно соблюдать баланс спроса и предложения путем распределения предложения между годами.

Мы продолжаем пополнять земельный банк. В конце января закрыли сделку по покупке 13,6 га на Петровском острове. Продолжаем вести переговоры с правообладателями других земельных участков. Однако срочной задачи пополнить земельный банк у нас нет. Он сформирован, у «Группы ЛСР» хватает крупных проектов на несколько лет вперед. Нам выгодны масштабные проекты, они позволяют нам оптимизировать затраты на инженерную и социальную инфраструктуру, загрузить наши производственные мощности.

– Как развивается Ваш проект в Ленобласти – на территории бывшего аэропорта «Ржевка»?

– Подготовка проекта в «бумажном» виде завершена на 100% – утвержден проект планировки, получен градплан, есть все техусловия. Однако сроки реализации проекта будут зависеть от ситуации на рынке, объемов спроса. Считаю ошибочным решение об отмене субсидирования ипотечной ставки. Надеюсь, Центробанк

– Давайте поговорим о результатах работы «Группы ЛСР» в прошлом году и о планах на текущий.

– В целом результатами года мы удовлетворены. В течение 2016 года «Группа ЛСР» активно расширяла предложение для покупателей на рынке строящейся недвижимости. Всего было выведено 729 тыс. кв. м недвижимости, включая новые проекты и новые очереди в уже

понижит ключевую ставку в ближайшее время, и «психологический» порог в 12% годовых для ипотечного кредитования будет преодолен.

Кроме того, в прошлом году мы вышли с инициативой о строительстве линии скоростного трамвая в сторону Всеволожска по схеме государственно-частного партнерства. Этот проект должен значительно улучшить транспортную доступность этой территории. Для нас сам проект трамвайной линии не имеет решающего значения, но, тем не менее, его реализация позволила бы нам с уверенностью смотреть в будущее. Мы хотим увязать наши планы с Правительством области, понять временные перспективы. Наша инициатива поддержана губернатором Ленобласти, в феврале должен состояться ряд совещаний по этому поводу. Нужно определиться с программой финансирования этого проекта, как со стороны публичного, так и частного партнера.

– Вы завершили программу по строительству детских садов в Ленобласти? Довольны результатами?

– Программа завершена, мы построили 19 детских садов, что считаю весьма серьезным результатом. Последний детский сад, во Всеволожске, мы сдали даже раньше запланированного срока. В этом году нас попросили построить еще два детских сада во Всеволожском районе. Мы согласны на это при условии, что местные администрации обеспечат сетями участки строительства. К сожалению, в Ленобласти не все главы муниципалитетов способны эффективно и быстро решать эти вопросы. Так, два абсолютно готовых детских сада мы не могли девять месяцев (!) сдать в эксплуатацию из-за нерас-

торопности некоторых муниципальных образований Ломоносовского района.

– Какие события 2016 года Вы бы отнесли к наиболее значимым?

– Прежде всего – проведение Госсовета по вопросам развития строительной отрасли. Очень важно, что непосредственно Президент и руководство страны обратили внимание на нашу отрасль. Кроме того, был принят целый ряд изменений в законодательстве, повлиявших на жизнь строительных компаний. И прежде всего – изменения в 214-ФЗ. Если говорить в целом, они касались квалификации застройщиков, которые теперь будут

От региональной власти нам нужно, чтобы нас выслушали (что не значит – послушали), приняли наши аргументы, ознакомились с нашей аналитикой

допущены на рынок только при условии обладания соответствующими ресурсами и компетенциями. Кто-то утверждает, что это неминуемо приведет к повышению цены квадратного метра, но, на мой взгляд, этого не произойдет. Поскольку цену любого продукта формирует в первую очередь соотношение спроса и предложения.

Ряд положений Закона о «долевке» нуждается в уточнении, поскольку некоторые застройщики столкнулись со случаями потребительского экстремизма. И тут еще есть над чем работать.

Что касается регионального законодательства, то здесь нам также понятны

цели и задачи администрации города, направленные на совершенствование градостроительной политики. Однако важен фактор скорости принимаемых решений, так как некоторые дискуссии слишком затянулись. От региональной власти нам нужно, чтобы нас выслушали (что не значит – послушали), приняли наши аргументы, ознакомились с нашей аналитикой. Если изменения прежних норм, по мнению городской администрации, необходимы – мы не против, только, пожалуйста, принимайте их быстрее. Вот и сегодня мы имеем фактически полугодовую паузу из-за изменений в Закон №820-7 «О границах зон охраны объектов культурного

наследия...». На совещании в декабре прошлого года мы попросили Правительство Санкт-Петербурга ускориться, чтобы таких пауз не возникало. Ведь они негативно влияют и на строительство бюджетных объектов.

– Какая задача сегодня стоит перед строителями наиболее остро?

– Если оставить за рамками узкопрофессиональные темы, главная задача – повышение покупательной способности населения. И тут вопрос не только в субсидировании ипотеки. Накоплен большой опыт различных программ по улучшению доступности жилья для граждан. Напри-

мер, для работников бюджетной сферы, молодых специалистов. Эти и другие программы нужно развивать, делать более эффективными. Считаю, здесь есть большой потенциал. Например, для сотрудников «Группы ЛСР» действует специальная программа. Каждый год работы в компании увеличивает скидку на приобретение квартир в наших жилых комплексах. За год более сотни сотрудников «Группы ЛСР» воспользовались этой программой. Это определенный социальный пакет и выстроенная жилищная политика.

– Ожидаете ли в текущем году серьезных изменений на рынке?

– Вряд ли нас ждут потрясения, несмотря на 100-летие Революции. Надеюсь, ни в октябре, ни в феврале ничего такого не произойдет. Не особенно верю в существенный рост отечественной экономики, не возлагаю надежд на отмену санкций. Скорее всего, нас ждет спокойный год планомерной работы, похожий по результатам на предыдущий. Для «Группы ЛСР», возможно, результаты будут лучше, потому что наши проекты вошли в активную стадию реализации. Цены на жилье вряд ли будут резко расти или снижаться. Любимый существенный демпинг сейчас на рынке – свидетельство неблагополучия.

цифра

616

тыс. кв. м

планирует вывести в продажу «Группа ЛСР» в Петербурге в 2017 году

новости Госстройнадзора

Экскурсия в экспертизу

Анастасия Лаптева / Сотрудник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга показала «кухню» ведомства воспитанникам подшефного детского дома – Центра содействия семейному воспитанию №1.

Центр государственной экспертизы и Служба Госстройнадзора в начале февраля принимали необычных посетителей – подростков из СПб ГБУ «Центр для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей «Центр содействия семейному воспитанию №1» Адмиралтейского

района Петербурга. Уже на протяжении двух лет ведомство оказывают шефскую помощь детскому учреждению. Очередным мероприятием в рамках взаимодействия с детским домом стала экскурсия по лабиринтам кабинетов офиса Госстройнадзора и Центра государственной экспертизы на улице Зодчего Росси. Первая точка экскурсионного маршрута – Центр государственной экспертизы. Заместитель начальника Управления государственной экспертизы Ирина Морозова рассказала об ответственности, которая лежит на экспертах проектной документации. «Проектировщики, придя с проектом в экс-

период, получают помощь эксперта и приводят свои решения в соответствие с градостроительными нормами. Экспертиза – это гарантия, что с сооружением не случится ничего критичного», – объясняет Ирина Юрьевна. В качестве примера сотрудники экспертизы привели случай с обрушением крыши в магазине. Следующий пункт – ИТ-отдел экспертизы, от стабильной работы которого зависит жизнедеятельность всей экспертизы. С 2017 года документы на госэкспертизу принимаются только в электронном виде. Задача отдела – организовать систему, которая позволит быстро загружать большой массив данных и обеспечить хранение документов на сервере. Кроме того, отдел отвечает за бесперебойную работу «личных кабинетов» клиентов экспертизы на сайте. Третья остановка на маршруте – отдел экспертов. Для удобной работы с электронной документацией сотрудники

Центра государственной экспертизы получили новые широкоформатные мониторы. Главный специалист отдела архитектурно-планировочных решений Алла Гогинашвили на примере проекта колледжа показала ребятам, как эксперты в мельчайших подробностях видят чертежи здания на экране монитора – от подвальных помещений до кровли. Четвертый пункт – неожиданный для строгих коридоров службы Госстройнадзора – музей кирпича. Здесь собрано несколько сотен образцов красного кирпича, разной формы и размера, с оттисками заводов-производителей. Этот «клад» в музей доставлял при разборке старинных зданий, какие-то экземпляры подарены клиентами экспертизы. Сотрудник Госстройнадзора рассказал об истории кирпичного домостроения в Петербурге. Завершается путешествие по коридорам Госстройнадзора



Служба Госстройнадзора уже два года шефствует над воспитанниками Центра

в конференц-зале. Здесь детям показывают мультфильм про трех поросят в новой интерпретации. Оказывается, домик третьего – самого предусмотрительного и практичного поросенка – выстоял, потому что его строитель догадался отнестись к проекту дома в Госэкспертизу. Для закрепления новой информации воспитанникам детского дома предлагают ответить на вопросы теста: чем занимается Служба Госстройнадзора, кому подчиняется Центр госэкспертизы,

какое здание самое высокое в Петербурге сегодня, а какое считалось таким в петровские времена. По итогам викторины проигравших нет: все получают подарки – стильные ежедневники и авто ручки. Такую экскурсию для подростков в Службе Госстройнадзора проводят впервые: во-первых, чтобы показать детям, чем занимаются их шефы, во-вторых для того, чтобы заинтересовать подростков увлекательной работой экспертов.

кстати

За время взаимодействия с детским домом Служба Госстройнадзора и Центр государственной экспертизы помогли ему с организацией выпускного вечера, проводили совместные футбольные матчи, организовывали выезд детей на спортивные и культурные события, поддерживали участие воспитанников Центра в городских творческих конкурсах. В ближайших планах – очередной совместный футбольный матч.

Издатель и учредитель: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:
Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: info@asninfo.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru



Генеральный директор:
Инга Борисовна Удалова
E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор:
Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора:
Ольга Кантемирова
E-mail: kanteмирова@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали: Ирина Журова, Игорь Фёдоров, Никита Крючков, Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Анастасия Лаптева

Директор по PR: Татьяна Погалева
E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Майя Сержантова, Екатерина Шведова, Артём Сироткин
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50. E-mail: doc@asninfo.ru



Отдел подписки:
Елена Холлачёва (руководитель), Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221. Подписной индекс в СЗФО – 83723. Распространяется бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации. **Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**

Издаётся с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (специально – по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 1000 экземпляров
Заказ № 14
Подписано в печать по графику 15.02.2017 в 12.00
Подписано в печать фактически 15.02.2017 в 12.00

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР

правовых актов в сфере проектирования,
реконструкции, строительства, капитального ремонта

Перечень документов, подлежащих публикации:

- ✓ Постановление Правительства Санкт-Петербурга
- ✓ Акт о выборе земельного участка
- ✓ Информационное сообщение о проведении публичных слушаний
- ✓ Заключение о результатах публичных слушаний
- ✓ Проектная декларация о строительстве
- ✓ Изменения в проектную декларацию
- ✓ Распоряжение Комитета по строительству
- ✓ Любое другое информационное сообщение

Оперативность размещения гарантируем!



Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29.06.2011 № 865 («О Порядке официального опубликования правовых актов Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга») официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Строительный Еженедельник».

8 (812) 605-00-50

dok@asninfo.ru