



ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПУБЛИКАТОР В ОБЛАСТИ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ,
СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ,
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

13 мая 2017 года
№ 14 (758)

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ВЫПУСК. ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

Столица продаст представительство

Михаил Светлов / В Петербурге выставлено на продажу здание представительства Москвы, расположенное на Казанской улице. Стартовая цена лота 417 млн рублей кажется экспертам рыночной. Но сильного торга они не ждут, поскольку интерес инвесторов к офисным объектам города за время кризиса сильно упал. ➔

Московская мэрия решила продать здание своего представительства в Петербурге, на Казанской улице, 25А. Объект находится в хозяйственном ведении Департамента городского имущества столицы. Нежилое трехэтажное здание площадью 3,5 тыс. кв. м и прилегающий к нему земельный участок площадью 0,18 га будут продавать единым лотом. Здание было построено в конце XVIII века. Степень его износа, согласно данным Бюро технической инвентаризации на конец 2016 года, составляет 16-35%. К дому подключены все инженерные коммуникации. Обременений у недвижимости нет. Что касается участка, то он предназначен для размещения административно-управленческих и общественных объектов. И новый собственник обязан будет обеспечить свободный проход и проезд по нему для всех желающих.

Известно, что представительство Москвы в Петербурге работало на Казанской улице с 1996 года. В этом же здании находились офисы некоторых московских компаний. Последние годы здание по назначению не используется.

Актив оценен в 417 млн рублей. Аукцион назначен на 21 июня. Проводить его будет Департамент мэрии Москвы по конкурентной политике, на электронной площадке Российского аукционного дома.

Эксперты говорят, что цена лота в процессе торга вряд ли сильно вырастет. «Цена соответствует рынку. Но площадь объекта небольшая, состояние неоднородное, планировочная структура не оптимальна для сдачи в аренду небольшими блоками. Так что, говорить об инвестиционном потенциале объекта сложно. Хотя он подойдет под офисы или небольшую гостиницу, если провести переплани-

Фото: Никита Крючков



В последние годы здание на Казанской улице не использовалось по назначению

ровку», – рассуждает руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев.

«На первый взгляд, этот объект может быть интересен только в случае покупки офиса для собственного использования, для инвестиционных целей цена завышена. Здание может ждать своего покупателя два-три года», – считает директор по консалтингу NAI Bescar Ирина Реут.

«Конечный пользователь вряд ли заплатит за объект более 400 млн рублей. И таких покупателей на рынке немного», – говорят петербургские представители Colliers International.

Стоит ли рассчитывать на активность инвесторов? Тут мнения экспертов разделились. Основатель бюро RUMPU Евгений Богданов считает, что офисный рынок Петербурга для инвесторов сейчас не интересен. «Я бы сказал, что он «мертв» еще с 2014 года. Строительство бизнес-центров приостановлено, а построенные и введенные в эксплуатацию комплексы пустуют. Найти арендаторов в текущей экономической ситуации практически невозможно – соответственно, затраты инвесторов пока не окупаются. И в ближайшей перспективе позитивных изменений я не жду. Восстановление этого

сегмента рынка недвижимости возможно только вслед за восстановлением экономики. А когда это произойдет – непонятно», – говорит Евгений Богданов. По его словам, сейчас в городе переизбыток офисных площадей. «В этом я убедился лично: мы недавно переезжали – и нашли свободные помещения практически в любом бизнес-центре. Причем, независимо от категории комплекса и его расположения, сейчас уместно торговаться. Если вы готовы снимать помещения площадью от 800 кв. м, то цена будет индивидуальной», – утверждает Евгений Богданов.

С коллегой не согласен генеральный директор ООО «Новый офис» Алексей Фёдоров: «Дальновидным инвесторам офисный сегмент интересен и сейчас. Петербург объективно недостаточно обеспечен офисами – например, даже не в Москве, а в Московской области на один лишь 2017 год запланировано ко вводу 3 млн кв. м офисных площадей, а это сравнимо со всем объемом питерского рынка. И в долгосрочном плане инвестиции в офисы гораздо интереснее, чем, например, в популярные на волне ЧМ-2018 гостиницы. Потому что болельщики уедут, а местные офисные арендаторы останутся».

цифра

3,5 тыс.

кв. м – общая площадь здания представительства Москвы в Петербурге

Деньги и сети для «Сил Природы»

Михаил Светлов / Финансировать достройку ЖК «Силы Природы» в Мурино будет «Балтинвестбанк». На это, по предварительным данным, нужно 2 млрд рублей. Также привлеченная к достройке комплекса компания «РР-Сити» договорилась с УК «Мурино» о подключении многострадального объекта к инженерным сетям.

Компания «РР-Сити», которую власти Ленобласти в качестве инвестора и потенциального застройщика недавно привлекли к завершению проекта «Силы Природы» компании «О2 Девелопмент», договорилась о финансировании работ с «Балтинвестбанком». Об

этом стало известно на совещании в администрации региона. Банк планирует выдать «РР-Сити» кредит. Но его точный размер пока не озвучен, поскольку не завершен аудит объекта. В «РР-Сити» от комментариев воздерживаются. Но участники совещания сообщили, что достройку «Сил Природы» инвестор предварительно оценивает в 2 млрд рублей (ранее называлась сумма в 0,5 млрд рублей). Первую очередь жилого комплекса, которую строит ЖСК «Муринское-1», собираются сдать до конца текущего года. Параллельно «РР-Сити» договаривается с УК «Мурино» о подключении объекта к капитальным инженерным сетям. Срок и порядок

оплаты присоединения еще обсуждаются. Что касается второй очереди «Сил Природы», то по ней еще идут переговоры. По одной из версий, «РР-Сити» выкупит у «О2 Девелопмент» доли в компании «Романтика», которая ее строит, и завершит объект самостоятельно. Договор о выкупе должен быть подписан в ближайшие дни. До подписания документов стороны ситуацию не комментируют. Стройка ЖК «Силы Природы» – это 135 тыс. кв. м жилья в двух очередях, одна из которых строится по ЖСК (65 тыс. кв. м, готовность – 95%), вторая – по ДДУ (69 тыс. кв. м, готовность – 40%). Сдача первой очереди должна была

состояться в июле 2016 года (там продано около 90% жилья), но задерживается. Сдача второй намечена на конец 2017 года (там продано примерно 40% квартир). Квартир в двух очередях ждут 2666 дольщиков и 141 дольщик. Проект, по задумке девелопера, должен был состоять из пяти очередей. Общая площадь участка (30,3 га) это позволяла. Но пока освоено только 12 га – там ведется строительство двух первых очередей (четыре дома). Эта земля оформлена в собственности ЖСК «Муринское-1» и ООО «Романтика». А оставшиеся 18 га на данный момент находятся в собственности «Балтинвестбанка», у которого в конце 2015 года нача-

лись проблемы (его санатором стал «Абсолют Банк»). В том же 2015 году начались проблемы и у проекта «Силы Природы». Они были связаны со строительством инженерных сетей. Изначально «О2 Девелопмент» планировала подключать дома ЖК «Силы Природы» к локальным очистным сооружениям. На территории объекта была проведена работа по подготовке соответствующей инфраструктуры. Но получить согласования компания не смогла. Правительство региона настояло на подключении объекта к центральной канализации, как это было прописано в проекте. Застройщик заключил договор с УК «Мурино», но денег

на подключение у него не хватило. Регион начал активно искать инвестора для проблемной стройки. В качестве возможных кандидатов на эту роль называли бывшего совладельца «Балтинвестбанка» Юрия Рыдника и собственника «Охта Групп» Владимира Свинына. Но затем стало известно о том, что за достройку этого объекта взялась компания «РР-Сити». По данным СМИ, доли в «РР-Сити» есть у Рамиса Дебердеева, который в начале нулевых был членом совета директоров «Балтинвестбанка», а также у бывших руководителей ИСК «Сфера» Александра Ранкова и Михаила Ройзмана.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

УТВЕРЖДАЮ Заместитель главы администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга Д. А. Авилов	территориальной зоны ТЗЖ2, границей терри- ториальной зоны ТД1-2 2, в Василеостровском районе, утвержденный Постановлением Пра- вительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 г. №1430 (с изменениями на 22.12.2014 г.), в части территории кварталов 4, 5, 6, 7, 8, 9».	4. заявление вх. №04-ОС3/17 от 07.05.2017 г. Лютиковой Н. В. на 1 л.;	слушаний по документации согласно п. 3 ст. 5 Закона Санкт-Петербурга «О порядке органи- зации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществле- нии градостроительной деятельности в Санкт- Петербурге».
12 мая 2017 года		5. заявление вх. №05-ОС3/17 от 08.05.2017 г. Пискаленко Ю. Ф. на 2 л.;	
		6. заявление вх. №06-ОС3/17 от 08.05.2017 г. ВООПИиК на 1 л.	
Василеостровский район Санкт-Петербурга Муниципальное образование – муниципальный округ Морской	Организатор подготовки документации: ООО «НТВО».	В период публичных слушаний по документа- ции произведено: 1. Информирование заинтересованных лиц: 1.1. Публикация: - на официальном сайте администрации Санкт-Петербурга в информационно-телеком- муникационной сети Интернет по адресу: www. gov.spb.ru – 04.04.2017 г.;	2. Организация экспозиции докумен- тации: Экспозиция документации проведена с 14.04.2017 г. по 03.05.2017 г. по адресу: Санкт- Петербург, Большой пр. В. О., д. 55, фойе перво- го этажа.
Дата подготовки заключения: 12 мая 2017 года.	Организация – разработчик документа- ции: ООО «Строительно-монтажное управле- ние-19».	1.1. Публикация: - на официальном сайте администрации Санкт-Петербурга в информационно-телеком- муникационной сети Интернет по адресу: www. gov.spb.ru – 04.04.2017 г.;	3. Обсуждение документации: Обсуждение документации проведено 04.05.2017 г. в 16.00, в Администрации Василе- островского района Санкт-Петербурга по адре- су: Санкт-Петербург, Большой пр. В. О., д. 55, помещение 26.
Полное наименование проекта докумен- тации «Изменения в проект планировки с про- ектом межевания территории Невской губы Финского залива западнее Васильевского остро- ва, ограниченной Западным скоростным диаме- тром, границей территориальной зоны ТД 1-2 2, границей территориальной зоны ТЗЖ2, грани- цей территориальной зоны ТД1-2 2, границей	Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: 1. заявление вх. №01-ОС3/17 от 05.05.2017 г. ЗАО «Терра Нова» на 2 л.;	- в газете «Строительный Еженедельник» №10 (751) от 04.04.2017 г.;	
	2. заявление вх. №02-ОС3/17 от 05.05.2017 г. Ковалева А. А. на 2 л.;	- на официальном сайте Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга.	
	3. заявление вх. №03-ОС3/17 от 07.05.2017 г. Полишук Т. С. на 1 л.;	1.2. Другие способы информирования: - произведена адресная рассылка информа- ционного сообщения о проведении публичных	4. Количество участников публичных слушаний: 33 участника.

Краткое изложение вопросов, аргументированных предложений и замечаний участников
обсуждения, предмет разногласий между организатором подготовки документации
и участниками публичных слушаний (при наличии разногласий)

№ п/п	Замечания и предложения
1.	Озернова Е. П. Я просто хотела сказать слова поддержки, поскольку первая вещь – это смелый проект в услови- ях быстромняющегося законодательства в сфере градостроительства, а также в условиях неста- бильной экономической ситуации. Второе, насколько я понимаю, из бюджета Санкт-Петербурга выделяться средства не будут, т. к. строительство осуществляется за счет инвестора. И третье, это правильно было сказано о высокой заданной планке и, мне кажется, если данный проект будет осуществлен, он достаточно гармонично и органично впишется в комплекс культуры Санкт-Петербурга.
2.	Гецкен А. В. Хотел бы высказаться в поддержку проекта, так как проделана огромная работа и данный проект надо поддержать, для того, чтобы в нашем городе появился новый морской фасад.
3.	ЗАО «Терра Нова» В рамках внесения изменений в проект планировки с проектом межевания территории Невской губы Финского залива западнее Васильевского острова, ограниченной Западным скоростным диаметром, границей территориальной зоны ТД 1-2 2, границей территориальной зоны ТЗЖ2, границей территориальной зоны ТД 1-2 2, границей территориальной зоны ТЗЖ2, границей территориальной зоны ТД 1-2 2, в Василеостровском районе, утвержденный Постановлени- ем Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 г. №1430 (с изменениями на 22.12.2014 г.) (далее – Проект планировки), в части территории кварталов 4, 5, 6, 7, 8, 9, выполняемых на основании Распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 30.12.2016 г. № 211-1142 «О внесении изменений в распоряжение Комитета по градостроительству и архи- тектуре от 16.05.2016 г. №211-223», был изменен состав, конфигурация и площадь планиро- вочных кварталов. В частности, был образован новый планировочный квартал VII. Квартал VII образован из кварталов 7, 8, 9 (нумерация в соответствии с распоряжением Коми- тета по градостроительству и архитектуре от 30.12.2016 г. № 211-1142) и частей земельного участка с кадастровым номером 78:6:2923:11, принадлежащего ЗАО «Терра Нова» на праве долгосрочной аренды (договор аренды земельного участка для его комплексного освоения №01/ЗД-04509 от 03.07.2006 г.). В связи с изменением площади участка с кадастровым номе- ром 78:6:2923:11 и функционального назначения его частей (с «улично-дорожная сеть» на «внутриквартальный проезд») у правообладателя земельного участка могут возникнуть допол- нительные обязательства и расходы, связанные в т. ч. с межеванием, кадастровым учетом и бла- гоустройством участков, вошедших в состав жилого квартала. Принимая во внимание, что у ЗАО «Терра Нова», как у правообладателя земельного участка с кадастровым номером 78:6:2923:11, согласование на внесение изменений в Проект плани- ровки в части территории кварталов 4, 5, 6, 7, 8, 9 не запрашивалось, и ЗАО «Терра Нова» таких согласований, соответственно, не давало, просим учесть, что любые манипуляции с земельным участком с кадастровым номером: 78:6:2923:11 либо его частью или частями (межевание, када- стровый учет, благоустройство и пр.), вытекающие из или связанные с внесением изменений в Проект планировки в части территории кварталов 4, 5, 6, 7, 8, 9, должны производиться сила- ми и за счет ООО «НТВО», как заказчика подготовки документации, либо силами и за счет города Санкт-Петербурга, как собственика данного участка.
4.	Лютикова Н. В. Считаю, что строительство на Невской губе необходимо в целях занять простаивающую землю под строительство новых кварталов, а также культурной зоны досуга и отдыха – как для горожан, так и для туристов. Рациональное использование намывной территории, строительство новых зданий, гармонично вписывающихся в облик города, смогут достойно дополнить городские виды и показать, что Васильевский Остров – не только «Стрелка», но и новые здания, также спо- собные подчеркнуть неповторимый облик нашего города.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

№ п/п	Замечания и предложения	Основание для отклонения
1.	Пивоварова О. В. Озеленение будет выполнено в виде скверов или это будут бульвары и аллеи?	Практически вся территория проектирования представляет собой земельные участки, нахо- дящиеся в частной собственности, озеленение которых будет выполняться в соответствии с действующими нормативами. Кроме того, к территории непосредственно примыкают зеле- ные насаждения, запроектированные в ранее утвержденном проекте планировки: с южной части примыкает бульвар и большая зона зеле- ных насаждений.
2.	Пивоварова О. В. Какие сроки реализации данного проекта?	Первая очередь строительства будет располо- жена в 6 квартале. Сроки строительства каждого квартала от 2 до 2,5 лет. Плановый срок реали- зации проекта составляет семь-восемь лет, если не будет неблагоприятных условий.

3	Пивоварова О. В. Исходя из этого у меня возникает основной вопрос: это транспортная нагрузка на Васильевский остров, в первую очередь дорожная, и, во-вторых, сроки строительства станции метрополитена. Как будет решаться эта проблема? Не окажется ли так, что эти новые районы будут изолированы, и что будем делать мы? Ведь вся нагрузка ляжет на уже существующие магистрали Васильевско- го острова.	Разработка всех разделов проекта регулируется Градостроительным кодексом Российской Феде- рации №190-ФЗ от 29.12.2004 г. и техническим заданием, являющимся приложением к Рас- поряжению Комитета по градостроительству и архитектуре. Рассматриваемая территория непосредственно не граничит с опорной улично-дорожной сетью, которая определяется Генеральным планом города. В рамках разработки проекта планировки было получено согласование Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга №01-10-2452/17-2-1от 16.03.2017 г. В соответствии с основными положениями отраслевой схемы развития метрополитена в Санкт-Петербурге, утвержденной Постановле- нием Правительства Санкт-Петербурга №836 от 28.06.2011 г. «Об Отраслевой схеме развития метрополитена в Санкт-Петербурге на 2011- 2015 годы с перспективой до 2025 года», стро- ительство вестибюля станции метро «Морской фасад» планируется до 2020 года.
4.	Васильев М. А.: Планируется ли с увеличением жителей увеличение мощностей инженерных комму- никаций? Есть ли гарантия жителям Васи- льевского острова, что у них не будет перебоа с водой, электричеством и т. д.?	По проекту получено согласование Комитета по энергетике и инженерному обеспечению №01- 16-3960/17-0-1 от 15.03.2017 г., которое подго- товлено на основании исходных данных, выдан- ных монополистами (ГУП «Водоканал Санкт- Петербурга», АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», АО «Санкт-Петербургские электрические сети»). Новые потребители подключаются к сетям инженерного обеспечения только тогда, когда для этого есть ресурсы, то есть в существующих зданиях, строениях исключены перебои с водой, электричеством и т. д.
5.	Лютиков М. Ю. Кто будет строить объекты социального зна- чения, детские сады, школы? Не получится ли так, что сначала построят жилье, а потом город будет строить детские сады? Придется десятилетиями ждать строительства социаль- ных объектов, а нагрузка ляжет на прилегаю- щую территорию Васильевского острова?	Обращение не содержит аргументированных предложений и замечаний к проекту. Строительство объектов социальной инфра- структуры будет осуществлено за счет средств инвестора. График строительства будет выстроен с тем рас- четом, чтобы сначала появлялись жители и в то же время были места в садах и школах.
6.	Ковалев А. А. Прошу внести в протокол слушаний замеча- ния касательно нарушения требований гра- достроительного законодательства, как дей- ствующей в настоящее время планировочной документации, так и предлагаемой к при- нятию в измененной редакции. Так, во всех случаях не исполнены требования Градостро- ительного кодекса Российской Федерации об обеспечении устойчивого развития террито- рий – обеспечения при осуществлении гра- достроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения негативного воздей- ствия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечения охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений. Как применительно к рассматри- ваемой территории, так и применительно ко всей территории Санкт-Петербурга, данное нарушение выражается в отсутствии центра- лизованного градостроительного планиро- вания, что очевидно на примере предложен- ного плана застройки Невской губы. Также возникает вопрос, чем данный проект отли- чается от проектов застройки микрорайонов советского периода. В 70-х годах прошлого века уже существовала сплошная монолитная застройка территории нескольких кварталов однотипными домами при полном отсутствии	Проект выполнен в полном соответствии с дей- ствующим законодательством. Его особенностью является комплексный подход к освоению территории, в рамках которого инве- стором под эгидой Комитета по градостроитель- ству и архитектуре проведен международный архитектурный конкурс на разработку архитек- турной концепции застройки. В состав участников и членов жюри конкурса вошел целый ряд всемирно известных архи- текторов из Италии, Норвегии, Нидерландов, Москвы и Санкт-Петербурга. Жюри под пред- седательством Главного архитектора Санкт- Петербурга В. А. Григорьева определило в каче- стве победителей голландскую компанию KСАР Architects&Planners (в консорциуме с ORANGE architects) и архитектурное бюро «А-Лен». Победитель конкурса предложил яркое образ- ное решение, сочетающее последние достиже- ния европейского градостроительства с береж- ным отношением к историческому облику Санкт- Петербурга. Создание архитектурного ансамбля европейско- го уровня было отмечено всеми членами жюри и экспертами международного конкурса. Архитектурная концепция, доработанная другим победителем конкурса, одним из ведущих архи- тектурных бюро города – «А-Лен», легла в основу проекта планировки территории. Проект формирует облик города со стороны Финского залива, закладывает высокий уровень

	какой-либо индивидуализации. В рассматриваемом проекте насчитывается как минимум 6 не зависимых друг от друга крупных комплексов, каждый из которых может быть представлен несколькими независимыми объектами. Планирование и застройка данной территории производятся по участкам без продуманного общего архитектурного ансамбля (по принципу «что поместится» (!)). Данная территория располагается непосредственно у границы порта и выполняет задачу парадного фасада. Предлагаемая застройка никак данный фактор не учитывает. Здания поставлены к причальной линии торцами без какого-либо намерения создать архитектурный и градостроительный вид, в том числе со стороны воды. Авторы этой застройки не ставят перед собой задачи создания композиции. Застройка индифферентна ко всему окружению. Западная часть Васильевского острова и намыва является, по сути, единственным местом встречи города с морем, что необходимо учитывать. Впервые за долгие годы в Санкт-Петербурге создается именно новый район застройки с таким принципиальным градостроительным значением, который должен стать достойным лицом города. Предлагаю остановить процесс «кусового» проектирования застройки намыва и воспользоваться уникальным шансом для разработки комплексного проекта архитектурного ансамбля с четко поставленными целями, а именно: создание парадного фасада Санкт-Петербурга. Это подразумевает, помимо жилой застройки и развитой инфраструктуры, строительство обширной прибрежной зоны с обустроенными набережными и парками вдоль западного берега намыва. А в предложенном проекте выход к морю является просто крайним пунктом размещения объекта капитального строительства.	качества архитектурных решений для последующего освоения смежных территорий. Итоговый протокол международного конкурса на разработку архитектурно-градостроительной концепции комплексной общественно-жилой застройки по адресу: г. Санкт-Петербург, территория Невской губы Финского залива западнее Васильевского острова, кварталы № 4, 5, 6, 7, 8, 9, от 15.12.2015 г.
7.	Полищук Т. С. Считаю, что строительство на Невской губе было бы выгодно для города, с одной стороны, и эстетично для жителей и гостей нашего города, с другой – занять пустующее место под новые здания, благоустроенную набережную. Помимо внешней красоты мы не должны забывать о насущных нуждах жителей города и в данном случае, прежде всего, жителей Васильевского острова. Вновь планируемые кварталы следует приспособить для культурного досуга горожан, было бы отлично получить возможность гулять по набережной, дышать свежим воздухом с залива. А город сможет получить дополнительные средства в бюджет за счет притока туристов.	Обращение не содержит аргументированных предложений и замечаний к проекту. В проекте планировки и межевания территории Невской губы Финского залива западнее Васильевского острова, утвержденном Постановлением Правительства Санкт-Петербурга №1224 от 22.12.2014 г. «О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 г. №1430», предусмотрено создание набережной на всем протяжении береговой линии намывных территорий. Расстояние от границы кварталов до уреза воды составляет на юге проектируемой территории от 43,5 м до 83 м, на севере проектируемой территории – от 35 м до 58 м, включая проезжую часть шириной 15 м.
8.	Пискаленко Ю. Ф. В составе представленной документации земельный участок г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 8, западнее Васильевского острова, квартал 6, в материалах проекта планировки отображен не в соответствии с Градостроительным кодексом, т. к. в отношении земельного участка, расположенного по адресу, ГАСН выдано разрешение на строительство (№78-002-0130-2017 от 03.03.2017 г. сроком до 03.03.2020 г). Учитывая наличие разрешения на строительство, указанный участок должен быть отображен как застроенный, в то время как в представленной на публичные слушания документации он отражен как формируемый. Требуется корректировка изменений в проект планировки с проектом межевания территории с повторным проведением публичных слушаний.	В соответствии с частью 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004 г. (ред. от 07.03.2017 г.) на чертежах межевания территории отображаются: 1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры; 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории; 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; 5) границы зон действия публичных сервитутов. В составе данного проекта часть участков относятся к «образуемым», т. е. тем, границы которых образовались в составе данного проекта. Границы квартала 6 и участка по адресу: СПб, Невская губа, участок 8 (западнее Васильевского острова, квартал 6), не менялись. Разрешение на строительство не означает обязательство инвестора строить, в данном случае определяющую роль играют его инвестиционные намерения.
9.	Пискаленко Ю. Ф. Разрешение на земельный участок г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 8, западнее Васильевского острова, квартал 6, выдано на строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой. Однако на основании действующего, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 г. №1430 (ред. от 22.12.2014 г.) проекта планировки с проектом межевания на указанном земельном участке подлежит размещению коммерческий объект, не связанный с проживанием населения. Требуется корректировка изменений в проект планировки с проектом межевания	Рассматриваемый проект является материалами изменений в проект планировки с проектом межевания территории Невской губы Финского залива западнее Васильевского острова, ограниченной Западным скоростным диаметром, границей территориальной зоны ТД1_2_2, границей территориальной зоны ТЗЖ2, границей территориальной зоны ТД1_2_2, границей территориальной зоны ТЗЖ2, границей территориальной зоны ТД1_2_2, в Василеостровском районе, утвержденный Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 г. №1430 (с изменениями на 22.12.2014 г.), в части территории кварталов 4, 5, 6, 7, 8, 9.

	территории, с повторным проведением публичных слушаний.	
10.	Пискаленко Ю. Ф. Часть 21 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которой внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей, вступила в силу с 1 января 2017 года. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре №1296, на основании которого подготовлена представленная на публичные слушания документация, издано 30.12.2016 г., то есть ранее вступления в силу указанной нормы. В данном случае нарушен установленный действовавшим законодательством порядок, при издании Распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре о подготовке представленной на публичные слушания документации ранее вступления в силу измененной части 21 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ.	Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004 г. ни в одной редакции не содержал запрета на разработку изменений в ранее утвержденный проект в какой-либо его части.
11.	Пискаленко Ю. Ф. В предоставленной на публичные слушания информации, озвученной на слушаниях, в материалах Изменений в проект планировки с проектом межевания территории не выполнен расчет пропускной способности для опорной УДС, с учетом увеличенной нагрузки ввиду размещения жилой застройки.	Разработка всех разделов проекта регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004 г. и техническим заданием, являющимся приложением к Распоряжению Комитета по градостроительству и архитектуре. Рассматриваемая территория непосредственно не граничит с опорной улично-дорожной сетью, которая определяется Генеральным планом города. В рамках разработки проекта планировки было получено согласование Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга №01-10-2452/17-2-1 от 16.03.2017 г.
12.	Пискаленко Ю. Ф. В соответствии с предоставленными соглашениями (письмо КЭИО от 15.03.2017 г. №01-16-3960/17-0-1, письмо Невско-Ладжского БВУ от 01.03.2017 г. №Р11-36-984), водоснабжение предусмотренных документацией объектов капитального строительства возможно после строительства водовода от Главной водопроводной станции до ТЭЦ-7. Необходимо дополнительное обоснование ГУП «Водоканал СПб» возможности строительства данного водовода.	Согласование Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 15.03.2017 г. №01-16-3960/17-0-1 и Невско-Ладожского бассейнового водного управления от 01.03.2017 г. №Р11-36-984 подготовлено на основании исходных данных от 09.09.2016 г. №48-27-10644/16-0-1, выданных ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».
13.	Пискаленко Ю. Ф. В представленной на публичные слушания документации не предусмотрено нормируемое озеленение (из расчета 23 кв. м на 100 кв. м площади квартир) и благоустройство (детские и спортивные площадки, площадки отдыха) в границах проектируемых жилых кварталов.	В составе разработанного проекта представлен раздел «Решения по благоустройству и озеленению», где выполнены расчеты необходимого нормативного озеленения (п. 6.2 пояснительной записки тома 2).
14.	Пискаленко Ю. Ф. При размещении объектов социального назначения – ДОУ – на земельном участке 8 и школы на земельном участке 6 – не выдержаны нормативные радиусы обслуживания (для ДОУ – 300 м, для школы – 500 м).	Объекты образования размещены с учетом нормативных расстояний, что подтверждается согласованием Комитета по образованию от 15.03.2017 г. №03-21-533/17-0-1 и Администрации Василеостровского района от 10.03.2017 г. №01-58-743/16-2-1. При этом надо учитывать, что объекты образования в рассматриваемом проекте являются частью общей системы, к которой относятся также объекты, ранее запроектированные на смежных территориях.
15.	ВООПИиК Полагаем, что представленная на экспозиции документация не содержит ряда обоснований и необходимых расчетов, в частности: - расчетов по КИТах в разрезе земельных участков (т. 2, стр. 13); - сведений о радиусах доступности образовательных учреждений (т. 2, стр. 25); - расчетов зон возможных завалов территории при ЧС (п. 2.7 письма КВЗПБ от 10.02.16 г.) и плана «желтых линий» (т. 2, стр. 47).	Объемы жилищного строительства определены в соответствии с действующим коэффициентом использования территории (КИТ), равным 2.0. Об этом указано на стр. 16 пояснительной записки тома 2. Объекты образования размещались с учетом нормативных требований. На соответствие этим требованиям проект проверялся профильными Комитетами Санкт-Петербурга. Раздел ИТМ ГО-ЧС выполнен в полном объеме и согласован письмом Комитета по вопросам законности, правопорядка и безопасности №21-679/16-5-1 от 21.02.2017 г. Проверку проекта на наличие необходимых элементов осуществляют компетентные органы в соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов власти Санкт-Петербурга при подготовке документации по планировке территории, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга №438 от 21.05.2015 г.

Выводы по результатам публичных слушаний:

Публичные слушания по проекту документации «Изменения в проект планировки с проектом межевания территории Невской губы Финского залива западнее Васильевского острова, ограниченной Западным скоростным диаметром, границей территориальной зоны ТД 1-2 2, границей территориальной зоны ТЗЖ2, границей территориальной зоны ТД1-2 2, границей территориальной зоны ТЗЖ2, границей территории зоны ТД1-2 2, в Василеостровском районе, утвержденный Постановлением Пра-

вительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 г. №1430 (с изменениями на 22.12.2014 г.), в части территории кварталов 4, 5, 6, 7, 8, 9», признать состоявшимися.

Начальник отдела строительства и землепользования Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга С. А. Кузнецов

Заключение составил: главный специалист отдела строительства и землепользования Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга Н. М. Казицын



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

РЕКЛАМА

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: kantemirova@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,
Никита Крючков, Максим Еланский,
Ольга Кантемирова, Анастасия Лаптев

Директор по PR: Татьяна Погалова
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 Хохлачёва
(руководитель),
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 (спецвыпуски – по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 500 экземпляров
Заказ № 60
Подписано в печать по графику 12.05.2017 в 12.00
Подписано в печать фактически 12.05.2017 в 12.00