



5

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СОЗЫВ  
2011—  
2016

Депутат ШИШКИНА Марина Анатольевна

Адрес для ответа: Исаакиевская пл., 6, Санкт-Петербург, 190107

<http://маринашишкина.рф>

<http://www.assembly.spb.ru>

тел. 318-80-46; факс 318-81-26

23 МАР 2012

№ 202509-3

Прокурору Санкт-Петербурга

**С. И. Литвиненко**

ул. Почтамтская, д. 2/9,

г. Санкт-Петербург, 190000,

**Уважаемый Сергей Иванович!**

23 января 2012 года в Администрации Приморского района Санкт-Петербурга прошли повторные публичные слушания по проекту планировки и проекту межевания территории ограниченной улицами Парашютной, пр. Сизова, пр. Испытателей, пр. Маршала Новикова в Приморском районе (далее – проект планировки).

Согласно проекту планировки предусматривается строительство семи многоквартирных домов этажностью 16-25 этажей на территории бульвара проспекта Маршала Новикова, относящейся к территории общего пользования (застройка в границах красных линий).

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса РФ территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). Согласно пункту 8 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации запрещается приватизация земельных участков в границах территорий общего пользования. Пункт 12 статьи 86 Земельного кодекса РФ конкретизирует указанную норму: земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

В случае реализации указанного проекта, территория общего пользования перейдет в общую долевую собственность владельцев квартир в построенных многоэтажных домах.

При ответе ссылайтесь  
на наш исходящий номер

Кроме того, как представляется, проектом планировки допущены следующие нарушения действующего законодательства.

### **Нормативы обеспеченности зелеными насаждениями**

1. Законом Санкт-Петербурга от 28 июня 2010 г. «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» установлен минимальный норматив обеспеченности населения Санкт-Петербурга территориями зеленых насаждений, согласно которому для Приморского района составляет 12 м<sup>2</sup> на человека.

На 1 января 2012 года по двум кварталам зарегистрировано 17 828 человек, когда как в проекте расчет произведен на 13 200 человек. То есть первичные исходные данные искажены. Таким образом при текущем положении вещей общая площадь зеленых насаждений для двух кварталов должна составлять минимум 213 936 м<sup>2</sup>. В настоящее время оба квартала располагают не более чем 80 000 м<sup>2</sup> зеленых насаждений, часть которых предполагается передать под застройку новых объектов. Таким образом при реализации проекта застройки, согласно приложенным документам, ситуация с зелеными насаждениями будет только усугублена.

### **Нормативы обеспеченности машиноместами**

2. В правилах землепользования и застройки установлены минимальные нормативы машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта, который составляет не менее одного машино-места на 80 м<sup>2</sup> общей площади квартиры. Общая площадь квартир по двум кварталам составляет 380334 м<sup>2</sup>, когда как в проекте расчет произведен на 334 000 м<sup>2</sup>. Опять идет искажение исходных данных. Исходя из этого, минимально необходимое для двух кварталов количество парковочных мест должно составлять 4765 мест. В настоящее время имеется всего 195 машино-мест. Площадь парковок составляет 4892 м<sup>2</sup>, что порождает нехватку в 4500 мест. Создание новых 2500 мест, как указано в проекте, не удовлетворит даже сегодняшней потребности, а строительство новых объектов жилищного строительства только усугубит и без того сложную ситуацию. Ссылка на возможность использования близлежащих парковок некорректна, так как те парковки обслуживают иные территории. Кроме того, согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 26 февраля 2008 г. № 212 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории» в Приморском районе, на данной территории планируется строительство капитального строительства, существующий гаражный кооператив будет ликвидирован, что еще больше усугубит ситуацию в микрорайоне. Открытая автопарковка на пр. Сизова уже полностью заполнена.

### **О неправильных расчетах в проектной документации**

3. Расчеты на листах 19 – 25 тома 2 проекта искажены либо сознательно, либо исходя из недостаточности информации. Так, например, при выборочной проверке расчетных данных для участка № 63 – многоквартирный дом – данные взяты из таблицы на странице 22 главы «Основные направления развития архитектурных, планировочных и функционально-пространственных структур территорий. Предельный коэффициент использования территорий по данным разработчика не превышает значения 2 и 3, установленного законом «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». Значения застройщик получил путем несложного расчета: общая площадь квартир на площадь участка. Замечательно, вроде бы вписались в требования закона. Но! Проводим простой приблизительный расчет по определению этажности. Общая площадь здания 16 630 м<sup>2</sup>, площадь застройки 1 500 м<sup>2</sup>, получается всего 11 этажей, а в проекте указана этажность 16 и 25. Этот пример позволяет утверждать, что разработчики проекта намеренно вводят в заблуждение все согласующие инстанции и граждан, проживающих в кварталах планируемой застройки, уже на стадии этого согласования закладывая повышенную этажность, которая позволит получить повышенную прибыль.

### **О необходимости проведения геологических изысканий на стадии разработки проекта планировки**

4. По данным, полученным геолого-геодезической службой Комитета по градостроительству и архитектуре Администрации Санкт-Петербурга, ул. Маршала Новикова – сегодня мы об этом говорили, съемки 1932–1964 гг. – в трех местах была пересечена водными объектами: Черной речкой (в районе д. 1 и д. 2 по ул. Маршала Новикова), прудом (в районе д. 4 по ул. Маршала Новикова) и озером Долгое (в районе д. 13 и д. 15 по ул. Маршала Новикова). В представленной документации исследование грунтов нигде не отражено.

5. Согласно статьи 12 Федерального закона № 52 от 30 марта 1999 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» предоставление строительных участков для строительства допускается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии предполагаемого использования земельных участков санитарным правилам. Данные заключения также не представлены.

### **Об обеспеченности объектами социального обслуживания**

6. В настоящее время число обслуживаемого населения муниципального образования «Озеро Долгое» взрослыми и детскими

поликлиническими учреждениями в 2,5 раза превышает проектные нормативы. С увеличением числа жителей ситуация станет критической.

**О транспортной ситуации на М. Новикова: пробки, парковка на тротуарах, повышенная опасность для пешеходов**

7. По заключению начальника полиции Приморского района в случае строительства 7 многоквартирных домов на разделительном газоне ул. Маршала Новикова от пр. Испытателей до ул. Парашютной, ликвидация охраняемых автостоянок вынудит автовладельцев парковать автотранспорт на проезжей части дороги, на тротуарах, что незамедлительно приведет к уменьшению пропускной способности движения автотранспорта, к созданию помех движения пешеходов. Обращаем ваше внимание также, что ул. Маршала Новикова, которая в настоящее время уже перегружена, непосредственно примыкает к выезду в город со стороны кольцевой автодороги по ул. Парашютная, что предполагает увеличение потока автомобильного транспорта. Решение этой проблемы не нашло никакого отражения в проекте.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 21 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» № 2202-1, прошу осуществить прокурорский надзор по соблюдению Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Закона Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», Закона Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» отдельными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга, а именно:

- Комитетом по градостроительству и архитектуре при издании Распоряжения от 23 сентября 2011 года № 2603 «О подготовке документации по планировке территории»;

- Администрацией Приморского района Санкт-Петербурга при согласовании проектных решений (письмо от 29.09.2011 № 01-35/231);

- Комитетом по вопросам законности, правопорядка и безопасности при даче заключения на проект (заключение от 26 мая 2011 г. № 27-3112/11-0-1).



Шишкина М.А.