

Начальнику
Службы Государственного Строительного Надзора и
Экспертизы Санкт-Петербурга
Александру Ивановичу Орту
191023, Санкт-Петербург, Зодчего Росси 1/3

21 декабря 2011г

Об обжаловании отказа в
предоставлении информации

От собственника нежилого помещения 1Н, 27Н дома
№15, корп.2 по Коломяжскому проспекту
Мехонцевой Светланы Владимировны
195030, Санкт-Петербург, пр.Наставников, д.28,
корп.2, кв.217.

Уважаемый Александр Иванович!

Заявитель, Мехонцева С.В. является собственником встроено-пристроенных нежилых помещений 1Н, 27Н общей площадью 13'180кв.м., входящих в состав торгового комплекса «Купеческий двор», расположенного в многоквартирном доме по адресу Коломяжский пр. д.15 корп.2 лит.А.

Положениями СНиП 2.07.01-89* установлены требования по оборудованию мест временного хранения автомобилей посетителей торговых комплексов, в количестве 5-7 машино-мест на 100 кв.м. торговой площади, что составляет не менее 659 м/мест для торгового комплекса.

Генеральным планом застройки 11/09-2001-ГП предусмотрено (в границах I и II очередей строительства), возведение общественно-торгового комплекса площадью 3700кв.м. (в настоящее время - пом.1Н), мусоросборной площадки и автостоянки на 176 машин, на 41 машину и 39 машин.

Согласно генеральному плану застройки от 2004 года, предусматривалось создание 20 м/мест для торгового комплекса площадью 3700кв.м. (при нормативе – 185м/мест), и создание 29 м/мест для супермаркета площадью 6000 кв.м. (при нормативе 300 м/мест).

Для иных торговых и жилых помещений, генеральным планом предусмотрены отдельные м/места в количестве 70 м/мест, что также меньше нормативного количества.

Таким образом, при нормативном количестве в 659 м/мест для посетителей торгового комплекса, проектом предусмотрено создание в первую очередь лишь 49м/мест. При этом, **указанные объекты входят в границы проектирования I, II второй очереди проектирования и не охватывают объекты инфраструктуры, предназначенные для третьей очереди строительства.**

В соответствии с ведомостью жилых и общественных зданий и сооружений, размещенной на генеральном плане застройки 2008 года (III очередь строительства, секции Д,Е,Ж,И,К,Л), предусмотрено создание дополнительно к I и II очередям строительства, двух мусоросборных площадок, стоянки на 48 м/мест, на 7 м/мест, на 298 м/мест.

Таким образом, генеральными планами застройки было предусмотрено создание, в границах I и II очереди строительства, не менее 138 м/мест (что меньше первоначальных 256м/мест), и создание в границах III очереди строительства дополнительно 353 м/мест, а всего **491 м/место, что в несколько раз меньше нормативного количества, установленного СНиП 2.07.01-89*.**

Отступление от требований строительных норм и правил в исключительных случаях допускается при условии согласования уполномоченными органами т.н. «компенсирующих мероприятий», обеспечивающих соблюдение требований СНиП.

Первая очередь строительства введена в эксплуатацию актом приемки законченного строительством объекта от 09.09.2003г., вторая очередь строительства разрешением на ввод в эксплуатацию №1015в-2006 от 31.10.2006. При этом фактическое расположение и количество парковочных мест для посетителей торгового комплекса, в документации на ввод в эксплуатацию не указаны.

Служба государственного строительного
надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
Вх. № 04-15-1040/11-63 от 21.12.11

Письмом от 12.10.2011, Мехонцева С.В., как собственник помещений общей площадью 13180 кв.м., обратилась в КГА с запросом о фактическом местонахождении и количестве парковочных мест для посетителей торгового центра «Купеческий двор», устройство которых предусмотрено в пределах границ земельного участка, предназначенного для строительства дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу Коломяжский пр. д.15.корп.2 лит.А. В случае отклонения количества объектов инфраструктуры от нормативных требований, заявитель просила сообщить, по каким основаниям и на каких условиях осуществлялось согласование уполномоченными органами таких отклонений.

Письмом №1-164778/5 от 25.10.2011г. КГА, направил указанный запрос в Управление экспертиз. Управление государственной экспертизы, письмом №05-349/11-0-1 от 24.11.2011г. отказало заявителю в мотивированном ответе, сославшись на отсутствие документации.

Руководитель Управления Сафронова О.А. на личном приеме также отказала в предоставлении мотивированного ответа.

Ссылку Управления на доводы об утилизации документов считаю надуманной, т.к. срок хранения строительной документации, действующим законодательством установлен в течение всего срока существования объекта.

Кроме того, изложенная позиция Управления в корне противоречит мнению Губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко, взявшего под личный контроль вопросы соответствия объектов строительства нормативным требованиям, предъявляемым к объектам инфраструктуры. Как заявил губернатор в Вестнике «Единой России» в Санкт-Петербурге от 28 ноября 2011г., «Проектирование новостроек в Петербурге ждут очень серьезные перемены. Строители должны примерять к себе – как бы им жилось в этом месте».

Согласно Постановлению Правительства РФ от 9 июня 2006 г. N 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности», сведения, содержащиеся в информационной системе, являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных в соответствии с федеральными законами к категории ограниченного доступа. В предоставлении сведений, содержащихся в информационной системе, может быть отказано только по причине установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации запрета в предоставлении указанных сведений заинтересованному лицу.

В соответствии со ст. 56 ГрК РФ, информационная система обеспечения градостроительной деятельности, включает в себя в т.ч. расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства и планировочную организацию земельного участка, документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, заключение государственной экспертизы проектной документации и др.

Действующее законодательство не содержит запрета на предоставление собственнику недвижимости сведений о соблюдении застройщиком требований строительных норм и правил в части создания нормативного количества объектов инфраструктуры. Указанные сведения не содержат и не могут содержать конфиденциальной информации, поскольку требования СНИП о создании нормативного количества объектов инфраструктуры, направлены на защиту прав и интересов собственников помещений, инвестировавших собственные средства в создание как самих объектов недвижимости, так и в создание нормативных объектов инфраструктуры, без которых полноценное использование объектов недвижимости невозможно.

Поскольку указанные отказы являются незаконными и немотивированными, полагаю возможным урегулировать данный простой вопрос во внесудебном порядке при условии оказания содействия с Вашей стороны, в связи с чем,

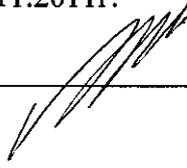
Прошу Вас, уважаемый Александр Иванович, применить имеющиеся у Вас полномочия в отношении подведомственного Вам Управления строительных экспертиз, и

обеспечить ответ Управления по существу поставленного в обращении вопроса: письменно сообщить (указать на генплане) **фактическое** местонахождение и количество парковочных мест для посетителей нежилых помещений в целом и посетителей торгового комплекса «Купеческий двор» в частности, наличие которых в границах земельного участка кад.№78:34:4104А:26, установлено Службой ГСНиЭ при выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу Коломяжский пр. д.15.корп.2. В случае, если генеральным планом застройки не предусмотрены места для приобъектных стоянок автомобилей посетителей торговых помещений, прошу письменно подтвердить такую информацию.

Приложения:

1. Копия генплана 11/09-2001-ГП
2. Копия генплана 2004 года
3. Копия генплана 2008 года (III очередь строительства, секции Д,Е,Ж,И,К,Л)
4. Копия градостроительного плана земельного участка
5. Копия письма б/н от 12.10.2011
6. Копия письма №1-164778/5 от 25.10.2011г.
7. Копия письма №05-349/11-0-1 от 24.11.2011г.

Представитель Мехонцевой С.В.
тел. 925 99 51


Эгель Леонид Орестович

По представленному проекту имеются замечания, по которым требуется внести в проектную документацию необходимые изменения, дополнения и уточнения. В связи с истечением срока, отведенного действующим законодательством на проведение государственной экспертизы, заказчику возвращается проектная документация с выдачей отрицательного заключения. Заказчик имеет право представить на повторную государственную экспертизу доработанный и откорректированный (по замечаниям экспертизы) проект.

По проекту имеются следующие замечания:

9. Генеральный план и характеристика участка:

(эксперт Орлова Л.В.)

9.1. Общие замечания:

1. Представить градостроительный план земельного участка.
2. Чертежи по разделу ГП представить на действующей топографической съемке для проектирования и строительства объекта по адресу: Коломяжский пр., 15.
3. ГП (Лист № 1).
Дополнить ситуационный план условными обозначениями.
4. ГП (Лист № 2). Генеральный план М 1:500.
 - 4.1. Подтвердить в бюро дежурного плана города ПГП и «красные линии» Коломяжского, Богатырского проспектов и пр.Испытателей.
 - 4.2. На ГП четко выделить границы проектирования (в пределах границ земельного участка) и границы благоустройства проектируемого объекта.
 - 4.3. Исключить из чертежа, из ведомости жилых и общественных зданий, из технико-экономических показателей данные, не относящиеся к проектируемому объекту.
 - 4.4. Дать расчет парковочных мест для постоянного и кратковременного хранения автотранспорта.

4.5. Открытую автостоянку на 48 машиномест нанести на генплан в соответствии с чертежами АР (контур площадки, пандусы, входы, въезды-выезды и т.д.).

5. Исключить из состава чертежей раздела ГП «Разбивочный план» (стадия «П») – лист № 3.

6. План организации рельефа (лист № 5).

Для обеспечения отвода поверхностных вод от жилого здания и открытой автостоянки откорректировать размещение дождеприёмных колодцев, а также проектные отметки по проездам (в т.ч.пересмотреть водоотвод под аркой здания, между секциями «К» и «И»).

7. План благоустройства территории (Лист № 4).

7.1. Указать размеры мусоросборных площадок, а также размеры площадки для кратковременного хранения автотранспорта на 7 машиномест.

7.2. Откорректировать проектные решения по благоустройству и озеленению в районе открытой автостоянки на 48 машиномест (в соответствии с п.4.5 замечаний).

8. Представить сводный план инженерных сетей по проектируемому объекту: Коломяжский, 15, секции Д, Е, Ж, И, К, Л.

9. Проект (ГП) согласовать с главным архитектором Санкт-Петербурга, районной администрацией, УСПХ.

10. Архитектурно-строительные решения:

(эксперт Верисоцкая В.В.)

10.1. Общие замечания:

1. Представить;

градостроительный план земельного участка;

генплан, согласованный главным архитектором города.

АР в полном объеме (нет поэтажных планов, фасадов):

возможность обеспечения расчетного расхода и приема образующихся сточных вод подтвердить техническими условиями ГУП «Водоканал СПб».

2. Не выполнен расчет годового объема поверхностного стока в соответствии с «Методикой расчета объемов поверхностного (дождевого, талого) и дренажного стока с территории Санкт-Петербурга и административно подчиненных пригородов».

3. При выполнении расчета требуемого количества машиномест принято 1796 проживающих (при норме 30 м² на человека согласно ТСН 30-305-2002) в проектируемом жилом доме и 400 работающих, тогда как в разделе проекта «ООС» расчеты выполнены на количество проживающих -2247 человек. Следует устранить разночтения по количеству проживающих и, соответственно, откорректировать расчеты.

4. Не обеспечен требуемый СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 разрыв от заглубленной автостоянки до проектируемой детской площадки. Выезд из помещения автостоянки и открывающиеся окна ориентированы в сторону детской площадки.

5. Согласно разделу ОВ проектируемый на внутриворотовой территории заглубленный гараж-стоянка имеет вместимость 98 машиномест, в разделе ООС- 49 машиномест. Следует устранить разночтения.

6. Согласно разделу ООС в помещении заглубленной автостоянки не предусмотрено остекление оконных проемов (за исключением восточного фасада) для осуществления постоянной естественной вентиляции. При проведении расчетов рассеивания заглубленный гараж-стоянка на 49 машиномест стилизован как организованный источник 7-го типа - совокупность точек с горизонтальным выбросом, при этом условный диаметр устья трубы согласно таблице параметров выбросов – 6 м, в исходных данных источников при вы-