ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам общественных обсуждений по вопросу рассмотрения проекта планировки территории и проекта межевания территории планируемого размещения квартала общественной застройки вблизи улиц Третьего Интернационала и 8-го Марта города Люберцы в г.о. Люберцы Московской области

1. Общие сведения о проекте, представленном на общественные обсуждения:

Территория подготовки проекта планировки территории расположена в городе Люберцы на пересечении улиц Третьего Интернационала и 8-го Марта.

В соответствии с Генеральным планом г.о. Люберцы, утвержденным Решением Совета депутатов муниципального образования г.о. Люберцы Московской области от 02.10.2019 № 318/39 территория подготовки проекта планировки территории расположена в следующих функциональных зонах:

- О-1 – общественно-деловая зона (планир.);

- Т – зона транспортной инфраструктуры (планир.).

Согласно Правилам землепользования и застройки г.о. Люберцы, утвержденным постановлением Администрации г.о. Люберцы Московской области от 04.06.2021 № 1818-ПА, с учетом изменений, утвержденных постановлением Администрации г.о. Люберцы от 09.02.2022 №378-ПА, территория подготовки проекта планировки территории является частью территориальной зоны осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию – КУРТ-31.

Территория подготовки проекта планировки территории включает существующие земельные участки с кадастровыми номерами: 50:22:0010101:2763; 50:22:0010101:2738; 50:22:0010101:144, а также территорию, государственная собственность на которую неразграничена.

В период подготовки настоящей документации территория подготовки проекта планировки территории представляет сбой строительную площадку, свободную от застройки, с навалами грунта и изрытую. По периметру территории установлено ограждение. Доступ на территорию организован со стороны улицы 8-го Марта. В центральной части территории расположена отопительная котельная.

Границами планируемых элементов планировочной структуры являются планируемые (устанавливаемые) красные линии.

На рассматриваемой территории планируется строительство следующих объектов капитального строительства:

- здание гостиницы с офисными и торговыми помещениями и встроенным гаражом-стоянкой, общей площадью - 10318 кв.м.;

-   здание многоуровневого гаража-стоянки закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, общей площадью - 18029 кв.м., на 450 м/мест.

На рассматриваемой территории также предусматривается размещение:

- парковки во встроенном в здание гостиницы гараже-стоянке для приобъектного хранения транспорта – на 32 места.

- парковки на планируемых открытых плоскостных автостоянках для приобъектного хранения транспорта на территории планируемой гостиницы – на 16 мест.

- парковки на планируемых открытых плоскостных автостоянках для приобъектного хранения транспорта на территории планируемого многоуровневого гаража-стоянки – на 12 мест.

Предельное количество этажей планируемого здания гостиницы с офисными и торговыми помещениями и встроенным гаражом-стоянкой (в т.ч. подземных) – 13 (1).

Предельное количество этажей планируемого здания многоуровневого гаража-стоянки закрытого типа с эксплуатируемой кровлей (в т.ч. подземных) – 7 (1).

Размещаемые объекты капитального строительства на рассматриваемой территории позволят создать около 38 рабочих мест.

2.   Заявитель – ООО «Строительно-инвестиционная компания «САС».

1. Организация разработчик:

ООО «ИнГрадПроект», адрес: [129626, Москва Город, проспект Мира, дом 104, строение 2](https://yandex.ru/maps/?source=exp-counterparty_entity&text=129626,%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%20%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%9C%D0%B8%D1%80%D0%B0,%20%D0%B4%D0%BE%D0%BC%20104,%20%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%202).

4.   Сроки проведения общественных обсуждений:

Дата проведения общественных обсуждений – с 07 апреля 2022 года по 22 апреля 2022 года.

Срок проведения общественных обсуждений устанавливается с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня подготовки заключения о результатах общественных обсуждений.

5.  Формы оповещения о начале общественных обсуждений

Приложение к газете «Люберецкая панорама» - «Вестник официальных документов» от 08 апреля 2022 года № 10 (295), сайт http:/люберцы.рф, в разделе «Публичные слушания».

6. Сведения о проведении экспозиции по материалам (где и когда проведена, количество предложений и замечаний)

В период действия режима повышенной готовности с экспозицией можно ознакомиться на сайте https://люберцы.рф/ в разделе «Публичные слушания».

В случае отмены режима повышенной готовности с экспозицией можно ознакомиться по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д.190, каб.206.

Экспозиция открыта с 07.04.2022г. по 22.04.2022г.

Часы работы экспозиции: Понедельник-четверг с 9.00 до 18.00 (обед с 13.00 до 13.45), пятница с 9.00 до 16.45 (обед с 13.00 до 13.45).

В выходные и праздничные дни экспозиция не работает.

Контактный телефон: 8-495-509-11-07.

Адрес электронной почты: [lubarx@mail.ru](mailto:lubarx@mail.ru)

### 7. Предложения и замечания участников общественных обсуждений

В ходе проведения общественных обсуждений, по вопросу рассмотрения проекта планировки территории и проекта межевания территории планируемого размещения квартала общественной застройки вблизи улиц Третьего Интернационала и 8-го Марта города Люберцы в г.о. Люберцы Московской области, в Комиссию по проведению общественных обсуждений поступили следующие предложения и замечания:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Предложения и замечания участников общественных обсуждений | Количество | Выводы |
| В соответствии с выявленными разночтениями между материалами утверждаемой части проекта планировки территории и материалами по обоснованию проекта планировки территории, включить следующее:  - показатель «площадь застройки» во всех материалах проекта планировки территории указать с учетом подземной части согласно нормативным требованиям, при этом возможно уточнить, что площадь застройки (1560 кв.м.) включен в показатель площади застройки надземной части в габаритах наружных стен (938 кв.м.);  - показатель «общая площадь здания» также предлагается во всех материалах проекта планировки территории указать с разделением на надземную (9444 кв.м.) и подземную части (1496 кв.м.).  В связи с данными предложениями суммарная поэтажная площадь наземной части планируемых объектов капитального строительства в габаритах наружных стен не изменится. | ООО «Строительно-инвестиционная компания «САС» | Учесть замечания |
| 1) Представленные проекты не соответствуют проектам, которые  утверждены Постановлениями №1078-ПА от 20.06.2013г. и №1322-ПА от 05.08.2014г., но при этом проектировщики на них ссылаются в новых проектах. Вместо 4 (четырех) этажей двух закрытых автостоянок на 225 машино-мест каждая, планируется 7 (семь) этажей и используемая крыша одной гараж-стоянки на 450 машино-мест;  2) В представленных проектах содержится недостоверная информация о том, что квартал граничит с г.Москва и парком ПКиО "Наташинские пруды". Застраиваемая территория граничит с частным сектором г.Москвы, частным сектором г.Люберцы, многоквартирными домами по ул.8 Марта г.Люберцы, а до начала ПКиО "Наташинские пруды" более 330м, т.е. не граничит;  3) В проектах отсутствует информация о санитарно-эпидемиологической зоне гаража-стоянки. При заявленных параметрах, с учётом раздела 4.4 п.18.2, табл.4.4.1 СанПиН-2.2.1/2.1.1.1200-03, нормы разрыва от гаражей-стоянок до фасадов и торцов с окнами жилых домов нарушены, т.к. должен быть разрыв в 50м, но с учётом п.18.2 (минус 25%) составляет минимум 37,5м. До окон моего дома 30м, до д.49, 49а по ул.8 Марта  - 22-26м, д.32 по ул.3 Интернационала - 25м, до многоквартирного дома д.43а по ул.8 Марта 25м. В последней редакции СанПиН-2.2.1/2.1.1.1200-03 нет нормы допускающей определение разрыва от закрытых гаражей-стоянок до жилых домов на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровня физического воздействия. Проектируемая эксплуатируемая крыша гараж-стоянки, по сути, восьмой открытый ярус гаража-стоянки, что снимает с данного здания статус закрытого гаража-стоянки. Следовательно, обязательный разрыв до жилых домов не должен уменьшаться на 25% и должен быть 50 метров, а фактическое расстояние до жилых домов 25-30 метров;  4) В представленных проектах том 1 и том 3 отсутствует информация, что инсоляция жилых домов не нарушена. Мой дом и другие жилые дома частного сектора окружены многоквартирными домами в 17 этажей по ул.8 Марта с восточной и южной стороны (ООО "Строй-Союз"). Планируемая застройка квартала расположена в юго-западной части. Высота гаража-стоянки не менее 20м, высота гостиницы более 40м, что окончательно лишит мой дом инсоляции;  5) В проектах указана точка подключения в водопровод, принадлежащий АО "Мосводоканал". С АО "Люберецкий Водоканал" данное место согласовано быть не может, так как АО "Мосводоканал" не подключает к своим сетям объекты, расположенные в Московской области;  6) По ул.8 Марта отсутствует ливневая канализация. До указанного места около д.4к1 по ул.Коммунистической более 600м. Не имеется информации о согласовании данного подключения с застройщиком ПАО «ПИК СЗ». В реальности ливневая канализация построена не будет, самотёком сточные воды будут загрязнять пруд на ул.8 Марта и пруды ПКиО "Наташинские пруды";  7) Планируемая врезка в хозяйственно-бытовую канализацию, диаметром всего 250мм, создаст повышенную нагрузку на старую инженерную сеть, к которой подключены все жилые многоквартирные и частные дома по ул.8 Марта. Реконструкция хозяйственно-бытовой канализации проектом не предусмотрена;  8) На общественные обсуждения представлен Том 1 и Том 3 указанных проектов. Том 2 существует, но не представлен, что является незаконным сокрытием информации от жителей, что недопустимо в соответствии с законом;  9) В 2014г. был гражданский процесс по делу №2-343/2014, по моему исковому заявлению, где рассматривался вопрос санитарно-эпидемиологической зоны от закрытой автостоянки в 4 этажа на 225 машиномест, а в настоящих проектах представлен гараж-стоянка 7(1) этажей с эксплуатируемой крышей на 450 машиномест, в связи с чем решение по данную делу, отказывающее мне в исковых требованиях, нельзя сейчас использовать в пользу застройщика.  10) Признать общественные обсуждения несостоявшимися по причине отсутствия Тома 2 проекта планировки и межевания, а также отсутствия достоверной информации о жилом районе, граничащим с застраиваемым кварталом, отсутствием информации о санитарно-эпидемиологической зоне и инсоляции жилых домов;  11) Проект не одобрять, отправить на доработку и исправления;  12) Обязать проектировщика привести проекты планировки и межевания в соответствие с СанПиН-2.2.1/2.1.1.1200-03, учитывая нормы разрыва от гаражей-стоянок до фасадов и торцов с окнами жилых домов. | Панкратова Н.А. | Учесть замечания |
| Красные линии реконструируемого микрорайона 1А в г.Люберцы - "КУРТ-31" нарушают права и законные интересы собственников земельных участков с кадастровыми номерами 50:22:0010102:3820 и 50:22:0010102:3923.  Предлагаем отменить красные линии реконструкции микрорайона 1А в г.Люберцы в части нарушения кадастровых границ  земельных участков с кадастровыми номерами 50:22:0010102:3820 и 50:22:0010102:3923 в связи с реализацией проекта, либо пересмотреть существующие и утвердить новые красные линии по границам земельных участков с кадастровыми номерами 50:22:0010102:3820 и 50:22:0010102:3923 по улице 8 Марта в г.Люберцы Московской области, чем восстановить нарушенное наше право собственности на земельные участки при жилом домовладении. | Тверской И.А., Тверская Н.Б., Богатырева С.В. | Учесть замечания |
| Земельный участок, на котором стоит наш дом, примыкает к строительной площадке автостоянки. С юго-восточной стороны на первом этаже нашего дома расположены два окна с видом на будущую автопарковку. Построенная автопарковка нарушает наши права, т.к. очень сильно ухудшает качество нашей жизни:   1. Семиэтажная парковка высотой 20 метров закроет нам наш свет, а солнечный свет уже никогда не попадет в окна. 2. Мы будем вынуждены дышать ядовитым воздухом с запахом выхлопных газов и горюче-смазочных материалов. 3. Практически круглые сутки будем погружаться в шум выезжающих машин и т.д. 4. Нарушаются коммуникации, в частности, ликвидируется канализационный колодец, разрешение на пользование им получено еще в апреле 1981 года. В результате мы не сможем пользоваться и водопроводом. 5. При осуществлении такого крупного строительства неизбежны вибрации грунта, что приведет к разрушению нашего дома. И мы окажемся без жилья. | Вишнякова З.И.  Кузякова Е.А. | Учесть замечания |
| Возражаем против заявленных характеристик объекта капитального строительства гаражного назначения.  Строительство на рассматриваемом земельном участке объекта капитального строительства гаражного назначения такого масштаба (450 м/м) и с открытой автостоянкой на эксплуатируемой кровле невозможно без нарушения строительных норм и правил, а именно СП 42.13330.2016, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. В частности в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 указано, что гаражи и открытые стоянки для хранения легковых автомобилей вместимостью более 300 м/м следует размещать вне жилых районов на производственной территории на расстоянии не менее 50 м от жилых домов.  Считаем, что многоуровневый подземно-надземный гараж закрытого типа высотой более 4-х этажей с эксплуатируемой кровлей, находясь в непосредственно близости от жилых домов, в т.ч. и объектов малоэтажной частной застройки, значительно ухудшит локальную экологическую обстановку, инсоляцию и шумовые условия проживания жильцов прилегающих жилых зданий. Очевидно, что санитарно-защитная зона, при текущих характеристиках объекта, значительно перекрывает расположенные вокруг жилые дома.  Мы понимаем, что парковочные места и гаражные комплексы важны и необходимы городу и его жителям для сбалансированного развития городской среды, но настаиваем, чтобы улучшения производились в рамках соблюдения действующих норм и правил и не в ущерб другим жителям города.  Настаиваем на внесение в проект следующих изменений:  - уменьшение количества м/м до 300;  - уменьшение этажности до 4-х этажей;  - отказаться от использования эксплуатируемой кровли.  В представленных материалах отсутствует Том 2 представленной на рассмотрении документации по проекту планировки и межевания территории. | Юдаева Е.Н.  Панова Н.Ю.  Морозова О.А.  Котунова Л.А.  Котунов А.А.  Котунов А.А. | Учесть замечания |

7. Сведения о протоколе общественных обсуждений

Протокол общественных обсуждений № 9 от 22.04.2022.

8. Выводы и рекомендации по проведению общественных обсуждений по проекту:

Общественные обсуждения по вопросу рассмотрения проекта планировки территории и проекта межевания территории планируемого размещения квартала общественной застройки вблизи улиц Третьего Интернационала и 8-го Марта города Люберцы в г.о. Люберцы Московской области, считать состоявшимися.

Рассмотреть возможность доработки проекта планировки территории и проекта межевания территории планируемого размещения квартала общественной застройки вблизи улиц Третьего Интернационала и 8-го Марта города Люберцы в г.о. Люберцы Московской области, с учетом замечаний и предложений, представленных участниками общественных обсуждений, в соответствии с действующим законодательством.