

от жителей 8 мкр. г. Южно-Сахалинск

**Уважаемый Валерий Игоревич!**

В настоящее время нарастает конфликтная ситуация между жителями 8 мкр. г. Южно-Сахалинск и администрацией города, строительными организациями, вызванная застройкой микрорайона.

14 мая т.г. на имя мэра г. Южно-Сахалинск Надсадина С.А. направлено письмо, подписанное 35 жителями 8 мкр., с описанием существующих и будущих проблем, связанных с застройкой территории. Также, приведены предложения жителей по застройке части 8мкр., где вместо многоэтажного дома - предусмотреть строительство общеобразовательного учреждения, которого в нашем микрорайоне нет.

29 мая т.г. также, на имя мэра г. Южно-Сахалинск отправлены два письма-обращения подписанные уже 700 жителями 8 мкр. аналогичного содержания, где также содержатся и другие предложения.

30 мая т.г. в приложении Instagram вышел репортаж с участием мэра г. Южно-Сахалинск Надсадина С.А. (также информация размещена на сайте администрации города), в котором он привел свою позицию относительно застройки 8 мкр., в частности (*далее со слов мэра*):

▪ *Одной из ведущих проектных организаций страны был разработан проект планировки данной территории. Перед этой работой проектировщики изучили ситуацию непосредственно на месте и постарались учесть все нюансы этого района - данное утверждение вызывает большое сомнение, т.к. разработчиком данного проекта является индивидуальный предприниматель Владимирцева Ю.А. зарегистрированный в августе 2018 г. и работающий в г. Омск, опыт работы которой составляет менее 2 лет. Непосредственно на место (8 мкр. г. Южно-Сахалинска) данный индивидуальный предприниматель не выезжала. Также, просим заметить, что главный архитектор г. Южно-Сахалинска тоже приехал работать в г. Южно-Сахалинск из г. Омска.*

Учитывая статус документа и масштаб проектирования (микрорайонного уровня), подход к объекту с формулировкой «постарались учесть» порождает ряд вопросов и опасений, часть из которых нашли своё подтверждение впоследствии и о чем написано ниже.

▪ *Люди обеспокоены появлением в их районе высотного здания – 17-этажного дома. Как отметили в мэрии, его возведение не противоречит градостроительным нормам, расстояние до соседних домов и процент инсоляции также в пределах допустимых значений - обеспокоенность людей строительством 17ти этажного дома в непосредственной близости от существующих домов объясняется достаточно просто. Проектом планировки 8 мкр., утвержденным постановлением от 20 декабря 2017 года N 3504-па мэра г. Южно-Сахалинск Надсадиным С.А. предусматривалось строительство, в основном, 8ми этажных домов (45% от общего количества), двух 10ти этажных, и по одному 9ти и 16ти этажных. Вместо этого, в настоящее время построено два многоэтажных дома (9ти и 16ти этажные), ведется строительство двух многоэтажных 14ти и 17ти этажных, в местах где проектом планировки предусматривались 9ти и 8ми этажные соответственно.*

Так, например, указанным проектом застройки и планировки, прошедшим публичные слушания предусматривалось строительство 9-ти этажного дома с северо-западной стороны дома 20А по ул. Горького и 8-ми этажного дома с западной стороны дома 14 по ул. Поповича. На данных публичных слушаниях представители Администрации города ввели жителей мкр. в заблуждение, заверив, что в микрорайоне будут строиться только 8-9 этажные дома.

19.03.2018 года жительница дома 20 А по ул. Горького г. Южно-Сахалинск обратилась в Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Южно-Сахалинска и просила сообщить какие объекты согласно плану застройки территории микрорайона планируется построить возле ее дома.

19.03.2018 года исх. №026-01671-18/65 зам.начальника департамента, главным архитектором г. Южно-Сахалинска был направлен ответ на вышеуказанное письмо, в котором сообщалось, что с западной стороны дома 20А ул. Горького предусмотрено размещение 9-ти этажного многоквартирного дома.

Если бы жители 8 мкр. знали, что в мкр. будут возводиться 16-17 этажные дома, а не 8-9 дома, то внесли бы свои предложения на прошедших в 2017 году публичных слушаниях в части изменения этажности домов и обжаловали Постановление мэра г. Южно-Сахалинска от 20 декабря 2017 года N 3504-па.

Кроме того, одним из застройщиков (ООО «ЛИГО-Дизайн трейдинг» - осуществляющего в настоящее время строительство 14ти этажного дома, на месте где проектом планировки от 2017 г. планировалось строительство только 9ти этажного дома), была предпринята попытка увеличить этажность планируемого к строительству дома, на участке восточнее существующего здания Лицея №1, с 10ти до 16ти этажей посредством разработки документации по планировке территории, которая в итоге получила отрицательные рекомендации организаторов публичных слушаний (однако информации, т.е. какая планируется этажность, о том в какой редакции проект планировки был утвержден найти не удается).

Согласно п. 14.2.3. Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области (стр. 199), при комплексной реконструкции сложившейся застройки, необходимо обеспечивать улучшение санитарно-гигиенических и экологических условий проживания населения, что к сожалению не принято во внимание как в проекте планировке от 2017 года, так и в новом проекте. Так, на примере дома по адресу пр-т Победы 10Б, вдоль его длинной стороны (с запада) на расстоянии 25-30 метров планируется возведение 10ти этажного дома высотой 37 метров, что выше существующего в два раза. Такое расположение проектируемого дома, обусловленное формой земельного участка предоставленного ООО «ЛИГО-Дизайн трейдинг» в рамках программы «Развития застроенной территории», значительно ухудшает санитарно-гигиенические условия проживания за счет снижения инсоляции с 4 часов до 1 часа и менее. Конечно, согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 в целом инсоляция не нарушена (в соответствии с п. 3.1. вышеуказанных правил, достаточно обеспечение инсоляции только в одной комнате (для трехкомнатных и менее), а остальные комнаты могут иметь показатель инсоляции 0, и не иметь доступа прямых солнечных лучей), но очевидно одно, то что вдвое высокий проектируемый дом точно не улучшит, а наоборот значительно ухудшит санитарно-гигиенических условия проживания жителей дома 10Б по адресу пр-т Победы.

Аналогичная ситуация с инсоляцией обстоит и на других участках где возводятся многоэтажные дома (17ти и 14ти этажные дома), т.к. расположение строящихся домов перекрывают доступ солнечного света к существующим домам.

Не понятно также, по какому принципу располагается строящийся дом с

южной стороны от дома ул. Поповича 22, также обращенный своей длинной стороной к длинной стороне существующего дома, хотя по нашему мнению выделенный земельный участок позволяет расположить дом в другом, более рациональном месте (ориентация длинной стороны север-юг).

Таким образом, информация которой обладали жители 8 мкр. относительно застройки 8 мкр. и широко анонсированные обещания администрации г. Южно-Сахалинск о недопустимости «точечной» (уплотнительной) застройки в городе, не соответствуют действительности, что дает нам основания утверждать об значительном ухудшении качества среды проживания вызванной застройкой территории.

▪ *17-этажка с подземным паркингом, квартиры в которой, в том числе, получат и переселенцы из здешних бараков, станет архитектурной доминантой всего микрорайона и Мэр поручил рассмотреть вопрос скорейшего обустройства парковочного пространства на одном из свободных земельных участков со стороны ул. Комсомольской - в планируемом, на предстоящих публичных слушаниях, проекте планировке на стр. 15 «Обосновывающей части проекта планировки. Пояснительная записка» приведен следующий абзац: Потребность в местах постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей жителей проектируемой территории, с учетом сохраняемых и планируемых мест постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, не удовлетворена. Оставшиеся недостающие места для транспортных средств предлагается обеспечивать за счет мест смежных микрорайонов - оставшееся число это 2 331 места предлагается размещать в соседних микрорайонах (3 825 места - потребность, из них только 1 494 места проектом предусматривается в пределах микрорайона). Не понимаем, где в соседних микрорайонах есть свободные парковочные места в количестве более 2,3 тыс. шт., если согласно проекта планировки 16 мкр. в нем предусмотрен недостаток в количестве 1,3 тыс. мест.*

Кроме того, подземная парковка, которая будет располагаться под 17 этажным домом будет платной и стоимость одного парковочного места будет стоить минимум 1 500 000 рублей. При этом полагаем, что жители нового социального жилого дома не смогут в силу отсутствия такого размера денежных средств приобрести парковочное место, в связи с чем все жители нового дома будут парковаться на внутриквартальных дорогах, что создаст дополнительный транспортный коллапс.

▪ *Проектной документацией предусмотрено строительство в этом районе дополнительного корпуса начальной школы на 300 мест. Кроме того, рядом с Телецентром возведут большую современную общеобразовательную школу на 1260 мест. Оба объекта сдадут в эксплуатацию в 2023 году. Они полностью закроют потребность в местах для школьников этого микрорайона - очень острый вопрос. В настоящее время проектом планировки, публичные слушания по которому должны были пройти 19 мая т.г., предусмотрено только строительство дополнительного корпуса к существующему зданию Лицея №1 емкостью 480 мест. Никакой начальной школы на 300 мест в плане застройки не предусмотрено!!! Данное высказывание мэра не соответствует действительности!!!*

Разработчики проектной документации, руководители и специалисты профильных отделов администрации города, ответственные за подготовку, рассмотрение и утверждение данной документации не учли следующее:

- на территории 8 мкр. нет общеобразовательного учреждения, а принятый во

внимание Лицей №1 не имеет закрепленной территории и не является общедоступным - обучение в нем ведется с 5го класса, и зачисление в него осуществляется только по результатам индивидуального конкурсного отбора согласно Уставу лицея. В данном лицее обучаются дети со всего города, в том числе с удаленных планировочных районов. Проживающие в 8 мкр. дети вынуждены получать начальное и среднее образование в других школах города, зачастую в отдаленных микрорайонах, обучаться в две смены.

- предлагаемый администрацией города вариант обучения детей с 8 мкр. в строящейся школе в 16 микрорайоне не позволит решить вопрос с обучением по следующим причинам:

1) Принятое расчетное количество жителей в 8 мкр. (проект планировки от 2019 г.) 8 300 жителей (7 300 в существующем фонде и 1 000 в планируемых к строительству 5 домах) не соответствует действительности. Нами произведен расчет возможного количества жителей в 8мкр., исходя из существующего квартирного фонда - 3 329 квартир, 362 квартир в строящихся двух домах, всего 3 691 квартиры. С учетом среднего размера семейной ячейки - 3,2 человека, количество жителей 8 мкр. составит 11 811 человек, а с учетом размещения 1 000 жителей в 5 планируемых к строительству домах, суммарное количество жителей составит 12 800 человек, что выше показателя принятого проектом планировки в 1,5 раза. Данный показатель является одним из основных при расчетах, в том числе для расчетов мест в школе(ах). Т.о. на 12,8 тыс. жителей должно быть 1 650 мест в школе (согласно приложению 11 Региональных нормативов (стр. 338) показатель обеспеченности местами 129 мест на 1 000 жителей).

2) Расчетное количество жителей в 16 мкр., согласно проекта планировки разработанным тем же самым проектировщиком - ИП Владимирцева Ю.А., составляет 6 тыс. жителей, потребность в местах в школе составит 774 места.

3) Суммарная потребность двух микрорайонов: 8 и 16 в общеобразовательных учреждениях составит 2 424 места, что выше планируемого показателя (1 260 места) почти в два раза. С учетом постройки новой школы в 16 мкр., потребность мест в образовательном учреждении закроется только для жителей 16 мкр., и дети, проживающие в 8 мкр., опять останутся без мест в школе. С учетом дополнительного корпуса к существующему зданию Лицея №1 (480 мест) удастся немного снизить разницу до 1,4, но это никак не решит вопрос с гарантированным Конституцией РФ правом на доступное образование.

4) Также, не учтен факт отсутствия общеобразовательных учреждений, в смежном к 16му микрорайону, густонаселенном 14 мкр.

5) Расположенная в смежном к 8 мкр. школе № 23 также существует острая нехватка мест в 2 раза, даже без учета перехода с 2023 года на обучение в одну смену.

6) Во всех действующих школах обучение ведется в две смены. Даже при обучении в две смены, одна школа в 16 мкр. не покрывает потребности не только 8 мкр., а также ряд других: 14 и 15 мкр.

7) Не соблюдено требование обеспечения земельным участком для размещения общеобразовательных учреждений (согласно приложению 11 Региональных нормативов (стр. 338) нормативный показатель для определения земельного участка составляет 40 м<sup>2</sup>/место). На данный момент для лицея №1 отведен земельный участок площадью 12 588 м<sup>2</sup> с фактической численностью обучающихся - 725 мест (фактический уровень обеспеченности земельным участком - 17,3 м<sup>2</sup>/место). С учетом «прирезки» с юга земельного участка для строительства корпуса школы на 480 мест, общая площадь составит 20 669 м<sup>2</sup>, обеспеченность земельным участком на 1 205 мест составит 17,2 м<sup>2</sup>/место, т.е. в 2,3 раза ниже чем установлено

вышеуказанными нормами.

Т.е. нам предлагают согласиться с такими решениями, относительно получения детьми образования, которые не только не соответствуют нормам и правилам (обеспеченность учебными помещениями, спортивными площадками и т.д.), но и направлены на срыв «Поручений по реализации послания президента Российской Федерации» утв. 05.12.2014 г. в части обеспечения новыми местами в общеобразовательных организациях и перехода с 2023 года на обучение в школах в одну смену, и нарушение ст. 17 Конституции РФ в Российской Федерации, которая закрепляет право каждого на образование и гарантирует доступность основного общего образования.

Общий посыл администрации города выглядит так: жители 8 мкр. будут проживать в 8 мкр., дети 8 мкр. будут учиться во всех школах города, машины будут парковать в 16, 14 и других соседних мкр. города и т.д. Вместо мест в школе и парковок мы Вам предлагаем только многоэтажные дома и почему Вы недовольны?

Дополнительно (расчеты приведены исходя из фактического квартирного фонда в 8 мкр.): не понятен подход к определению местоположения дошкольных и общеобразовательных учреждений. Исходя из расчетов по двум микрорайонам суммарная потребность в местах в школах составляет 2 424 места (1 650 мест в 8 мкр. и 774 места в 16 мкр.), при этом проектами планировки предусматривается в 8 мкр. только 480 мест (образуется недостаток в 1 170 местах), а в 16 мкр. со школой на 1 260 мест наоборот образуется избыток мест в количестве 486 места. При этом, в 16 мкр. образуется недостаток в количестве 468 места в планируемом дошкольном учреждении (предусматривается 1 учреждение на 240 мест).

▪ *Этой весной администрация Южно-Сахалинска наметила проведение публичных слушаний по проекту планировки территории в границах: ул. Тихоокеанская – ул. Комсомольская – ул. А.М. Горького – пр. Победы (8-й микрорайон) - в нашем понимании публичные слушания носят по своей сути ознакомительный характер, и на это есть основания. Так на публичных слушаниях, прошедших в 2017 году по проекту планировки 8 мкр., зарегистрировано 74 участника, было подано 18 предложений, из которых 10 впоследствии было отклонено (отклоненные предложения жителей 8 мкр.: исключение сквозного проезда непосредственно возле жилого дома по пр-т Победы 10Б с южной стороны; предложение о размещении многоуровневой автостоянки - к этому решению все таки пришли спустя 3 года; исключение транзитных улиц и проездов; выделение зеленой зоны микрорайонного значения, площадки для выгула собак, универсальная спортивная площадка и т.д.). Т.е. были отклонены предложения которые нацелены на улучшение условий проживания, или как минимум сохранение текущего состояния.*

Вместо этого было принято предложение об исключении проектируемого проезда, расположенного южнее жилого дома №18 по ул. Горького, полагаем в интересах застройщика и где впоследствии ООО «ЛИГО-Дизайн трейдинг» ведет строительство жилого комплекса «Брюн» позиционирующегося как «новый взгляд на городской жилой комплекс».

Помимо прочего, то что предусматривается проектом планировки, после его утверждения, в последствии не соответствует действительности - это хорошо видно на примерах где проектом предусматривалось строительство 8 и 9 этажных домов, а по факту 17ти и 14 ти этажные. Просматривается однонаправленность действий администрации города в угоду коммерческой застройки, а все остальные вопросы связанные с улучшением качества проживания (озеленение, парковки, общие зоны

досуга, школы и много остального) во внимание не принимаются.

Возникает вопрос - зачем проводить слушания - получается ради отметки о том, что все «жители согласны с проектом» и процедура соблюдена.

Связывая репортаж мэра с предстоящими ответами на наши массовые письменные обращения (считаем информацию озвученную мэром и приведенной на сайте администрации города подготовленным ответом на наши обращения), учитывая как складывается ситуация с застройкой микрорайона и несмотря на опасность заражения коронавирусной инфекцией, жители вынуждены организовывать собрания для выработки консолидированных решений по текущей и планируемой застройке территории. На последнем собрании, жителями принято решение о направлении в Ваш адрес настоящего обращения.

Обобщая вышеизложенное, от имени большинства жителей 8 мкр., просим Вас:

1) В целях исключения нарастания уровня конфликтной ситуации - взять на личный контроль ситуацию с застройкой 8 мкр., особенно в части застройки территорий где строительство не начато.

2) Приостановить застройку 8 мкр., в том числе предоставление земельных участков для строительства и иных целях, выдачу разрешений на строительство, внесение изменений в разрешение на строительство, на площадях где строительство не начато, в том числе на территории восточнее существующего здания Лицея №1 и предоставленной ООО «ЛИГО-Дизайн трейдинг» для строительства 10ти этажного дома.

3) Создать рабочую группу из числа: представителей Правительства Сахалинской области, профильных руководителей и специалистов администрации города, депутатского корпуса и представителей от жителей, для выработки решений по корректировке проекта планировки, который должен был быть рассмотрен на публичных слушаниях в мае т.г. По результатам работы рабочей группы - принятые решения, оформленные протоколом, должны быть отражены в проекте планировки.

4) Дать распоряжение администрации города об ускоренном рассмотрении (в течении 5ти рабочих дней) письменных обращений жителей перечисленных вначале настоящего письма и направлении ответа.

5) Рассмотреть возможность внесения в нормативные и законодательные акты Сахалинской области требований, при разработке градостроительного плана города и проектов планировки районного и микрорайонного уровней, к разработчику проектной документации о членстве его в составе СРО. Также, требование о проведении только государственной экспертизы (не негосударственной) перечисленной документации.

6) Организовать встречу представителей жителей 8 мкр. (до 10 человек) с Вами на месте для устного обсуждения проблем. Желательно в вечернее время 19:30 с посещением следующих участков (в порядке очередности): проспект Победы 10Б; строящийся дом по адресу Поповича 18; ул. Горького 20А; выезды на проспект Победы и улицу Горького.

7) Организовать проведение социологического опроса с целью оценки удовлетворенности условиями проживания в тех микрорайонах, где в последние 5 лет была осуществлена застройка многоэтажными домами. Ряд вопросов:

- как застройка Вашего микрорайона многоэтажными домами (от 5ти и более этажей) отразилось на качестве Вашей среды обитания (вероятные ответы: значительно ухудшилось; ухудшилось; не изменилось; улучшилось; заметно

улучшилось);

- как Вы оцениваете работу администрации города в области планирования и застройки микрорайонов (вероятные ответы: отрицательно; удовлетворительно; хорошо; отлично).

В данном письме, а также в письмах на имя мэра отражены далеко не все проблемы и предложения которые прямо или косвенно связаны с застройкой микрорайона.

Мы жители 8 мкр., особенно после репортажа мэра города, еще больше обеспокоены тем как застраивается территория и что будет впоследствии, так как мэр города нас не слышит. В связи с чем, жители нашего микрорайона вынуждены будут обращаться в различные вышестоящие инстанции.

Приложения:

- 1) Письмо мэру города Надсадину С.А. с подписями жителей на 2 (двух) листах.
- 2) Письмо мэру города Надсадину С.А. с подписями жителей на 54 (пятьдесят четырех) листах.
- 3) Обращение на имя руководителя ДАГУН от 19.03.2018 г. на 1 (одном) листе.
- 4) Ответ ДАГУН № 026-01671-18/01 от 19.03.2018 г. на 1 (одном) листе.

Подписи представителей жителей 8 мкр.

_____	_____
(Фамилия, Имя, Отчество)	(подпись)
_____	_____
(Фамилия, Имя, Отчество)	(подпись)
_____	_____
(Фамилия, Имя, Отчество)	(подпись)
_____	_____
(Фамилия, Имя, Отчество)	(подпись)
_____	_____
(Фамилия, Имя, Отчество)	(подпись)
_____	_____
(Фамилия, Имя, Отчество)	(подпись)
_____	_____
(Фамилия, Имя, Отчество)	(подпись)
_____	_____
(Фамилия, Имя, Отчество)	(подпись)
_____	_____
(Фамилия, Имя, Отчество)	(подпись)