Приложение 10 к Протоколу № 30

заседания Совета депутатов муниципального округа Тверской

от 20.02.2020 г.

Приложение к решению Совета депутатов муниципального округа Тверской от 20.02.2020 № 276/2020

В Комиссию при Правительстве Москвы

по вопросам градостроительства,

землепользования

и застройки в Центральном административном округе (Окружная комиссия).

# Председателю Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы

Ю.В.Княжеской Ю.В.

Главе управы Тверского района

Золотареву С.Е.

Депутаты муниципального округа Тверской в городе Москва выступают против предложенного проекта по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: Большой Палашевский пер., вл. 11, стр. 1, 2; вл. 13, стр. 1, 2, вл. 15, стр. 1, 2.

Считаем, что предложенные изменения необходимо отклонить по следующим причинам:

- Отсутствие информации о предельной высотности застройки. Проект внесения изменений предлагает установить следующее значение для предельной высоты застройки – «уточнить визуально-ландшафтным анализом». Подобная формулировка не позволяет сделать однозначный вывод о характере планируемой застройки и допускает произвольное толкование в зависимости от позиции эксперта, которому будет в дальнейшем поручено проведение визуального анализа. Такой подход содержит очевидные коррупционные риски и конфликт интересов, когда в угоду застройщику, заказывающему анализ, высотная отметка может быть ограничена произвольной величиной. Наличие подобного неопределенного ограничения в ПЗЗ недопустимо.

Кроме прочего, высотная доминанта, которая не может быть нарушена девятиэтажным строением проходит на уровне Музея современной истории России, бывшей усадьбы Разумовских. То место, где сейчас расположены особняки в Б.Палашевском пер., составляет единый исторический ландшафт, поскольку там располагались сады усадьбы Разумовских. Перепад в 7 метров между Тверской улицей и Б.Палашевским переулком не может позволить там строительство девяти этажей, не нарушив единую исторически созданную линию Тверской улицы.

- Наличие противоречия между предлагаемой предельной плотностью застройки (44 тыс. кв.м/га) и суммарной поэтажной площадью застройки (10 000 кв.м). Согласно п.1.4.3.2. Книги 1 Правил застройки и землепользования города Москвы, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП, плотность застройки земельного участка – отношение суммарной поэтажной площади всех объектов капитального строительства, которые расположены и(или) могут быть расположены на земельном участке (в квадратных метрах) к площади земельного участка (в гектарах), где под суммарной поэтажной площадью объекта капитального строительства понимается суммарная площадь всех наземных этажей объекта капитального строительства. Согласно пояснительной записке к проекту межевания, суммарная площадь наземных этажей предполагается равной 10 000 метрам. Согласно данным публичной кадастровой карты, площадь участка с кадастровым № 77:01:0001076:2546, в границах которого создается территориальная зона, составляет 2 729 кв.м или 0,2729 га. Таким образом для строительства подобного дома необходима предельная плотность застройки в 10000/0,2729=36,6 тыс.кв.м/га вместо запрашиваемых 44 тыс.кв.м/га. Наличие указанного противоречия не позволяет сделать однозначный вывод о характере планируемой застройки, позволит в дальнейшем произвольным образом трактовать сведения в ПЗЗ, что недопустимо.

- Опасность для окружающей застройки. По свидетельствам местных жителей в ходе строительства офисных зданий, расположенных на участке, строители столкнулись с проблемой подтопления подвалов. Строительство на том же участке многоэтажного здания чревато смещениями грунтов и разрушением окрестных зданий, влечет за собой недопустимые риски для проживающих в них людей.

- Искажение исторического облика застройки. Указанный участок находится в исторической части города. Появление новой высотной доминанты изменит восприятие района, негативно повлияет на сохранность исторического наследия района.

- Дополнительная нагрузка на инфраструктуру района. Увеличение суммарной площади объекта строительства в полтора раза (12 тыс.кв.м вместо имеющихся сегодня 8 тыс.кв.м) негативно скажется на функционировании инженерных сетей района, что грозит аварийными отключениями для жителей соседних домой. Появление нового жилого дома создаст дополнительную нагрузку и на дорожно-транспортную сеть, не предназначенную в этом месте для обслуживания подобных строений.