

## **Анализ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА МО Р.П. КРАСНООБСК НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ.**

Проект генерального плана МО р.п. Краснообск Новосибирского муниципального района Новосибирской области выполнен ООО «АрхиГрад» согласно муниципальному контракту № 0151300051617000037-0153521-01 от 01 декабря 2017 года с администрацией рабочего поселка Краснообск Новосибирского района Новосибирской области.

ООО «АрхиГрад»:

адрес: 630099, Новосибирск, ул. Октябрьская, 52, оф.904,

эл. адрес: arhigrad1016@yandex.ru,

ИНН 5409003835, свидетельство №СРО-П-142-27022010-5409003855-351,

директор - А.С. Чеснок, главный градостроитель проектов - А.В. Нестеркин.

### **Первый этап работ по разработке ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА, который обязаны выполнить проектировщики (см. п.10.1 Задания на проектирование).**

#### **Сбор исходных данных**

Сбор значительной части исходных данных не выполнен никак, сбор прочих исходных данных выполнен некорректно.

1) Все прилагаемые к проекту документы, на основе которых выполнен ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН, датированы 2012 годом (см. том 2, приложения).

2) В исходных данных по демографии отсутствуют сведения на 01.01.2017 и 01.01.2018 года, что значительно искажает все приведенные в проекте (см. том 2) демографические расчеты в части естественного и миграционного (механического) прироста населения.

3) Не выполнен сбор исходных данных о градообразующей группе населения, поэтому приведенный в том 2 расчет перспективной численности населения по формуле, учитывающей градообразующую группу, ничем не обоснован.

4) В проекте не представлены сведения о мощности (вместимости, площади) существующих учреждений и предприятий обслуживания, отчего все сведения о проектной мощности учреждений и предприятий обслуживания, приведенные в 1 и 2 томе – недостоверны.

### **РАЗДЕЛ «Общие положения»**

Работа выполнена с грубыми нарушениями следующих нормативно-правовых актов:

Указ Президента РФ от 07.05.2018 N 204 (ред. от 19.07.2018) "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года";

"Основные направления деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2024 года" (утв. Правительством РФ 29.09.2018);

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
"РАЗВИТИЕ ОБРАЗОВАНИЯ" (Утверждена постановлением Правительства  
Российской Федерации от 26 декабря 2017 г. N 1642);

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
"ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ" НА 2012 - 2020 ГОДЫ, утвержденная постановлением  
Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. N 326;

Подпрограмма 1: "Регулирование качества окружающей среды»;

Гражданский кодекс 230-ФЗ, часть 4, принят Государственной Думой 24 ноября 2006 года;

СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 25.04.2014) (далее - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), утвержденный Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

СанПиН 2.4.2.2821-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях", утвержденный Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 29 декабря 2010 г. N 189 г.;

СанПиН 2.4.1.2660-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях", утвержденный Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 22 июля 2010 г. N 91 г.

Одновременно за основу прогноза социально-экономического и демографического развития поселения приняты «*Местные нормативы градостроительного проектирования рабочего поселка Краснообска, утвержденные решением 16-й сессии Совета депутатов рабочего поселка Краснообска пятого созыва № 5 от 21.02.2017, далее – МНГП*». Местные нормативы градостроительного проектирования противоречат Указу Президента РФ от 07.05.2018 N 204 (ред. от 19.07.2018) "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года", СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и "Основным направлениям деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2024 года" (утв. Правительством РФ 29.09.2018).  
Сравнительная таблица нормативов

Школы: количество учащихся на 1000 жителей	Местные нормативы градостроительн ого проектирования	В соответствии СП 42.13330.2016	В соответствии с существующей демографической структурой поселения	В соответствии с Указом Президента РФ от 07.05.2018 N 204
Детские дошкольные учреждения: количество мест на <b>1000</b> жителей	<b>42 места</b>	Устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения, принимая расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными образовательными организациями в пределах 85%, В поселениях-новостройках** при отсутствии данных по демографии следует принимать до <b>180</b> мест на 1 тыс. чел.; при этом на территории жилой застройки следует размещать из расчета не более 100 мест на 1 тыс. чел.	<b>88 мест</b>	<b>119 мест</b>
Школы: количество учащихся на <b>1000</b> жителей	<b>125</b>	Следует принимать с учетом 100%-ного охвата детей начальным общим и основным общим образованием (I-IX классы) и до 75% детей - средним общим образованием (X-XI классы) при обучении в одну смену. В поселениях-новостройках** необходимо принимать <b>не менее 180 мест на 1 тыс. чел.</b>	<b>139 учащихся</b>	<b>187 учащихся</b>

## **ВЫВОДЫ**

Разработка генерального плана на период в 20 лет с использованием нормативов, препятствующих национальным целям и стратегическим задачам развития Российской Федерации, определенным Президентом и Правительством РФ, автоматически переводит **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО Р.П. КРАСНООБСК НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ** в разряд нелегитимных документов.

### **Раздел 1, том 2.**

#### **1.2. Комплексная оценка территории и описание основных проблем развития территории.**

##### **1.2.1 . Особенности расселения и положение территории в структуре Новосибирской агломерации.**

Для анализа градостроительной ситуации применена теоретическая модель Новосибирской агломерации: история «естественного созревания» агломерации с «расчлененной» структурой, возможно, могла бы иметь смысл для прогноза развития Краснообска как одного из элементов агломерационной структуры, но(цитата): «...*В настоящее утверждена схема территориального планирования Новосибирской агломерации Новосибирской области, а также выполняются проекты зон опережающего развития Новосибирской агломерации, в том числе зона опережающего развития «Наукополис», включающую территорию р.п. Краснообска...*».

Наукополис, включающий Советский и Первомайский административные районы Новосибирска, городские округа Бердска и Кольцово, городское поселение Краснообск, а также территории Барышевского, Новолугового, Березовского, Морского, Мичуринского и Морозовского сельсоветов значительно изменяет теоретическую модель Новосибирской агломерации. А потому оценка положения поселка Краснообск в новой градостроительной ситуации может быть определена только после утверждения проекта Наукополиса. Только тогда могут быть определены основные градостроительные параметры поселения: границы, внешний транспорт, градообразующие предприятия, население.

## **ВЫВОДЫ**

**Генеральный план, разработанный на срок 20 лет без учета запланированных на ближайшее время значительных градостроительных и социально-экономических преобразований зоны опережающего развития, не имеет смысла.**

##### **1.2.2. Историческая справка**

Разработчикам проекта генерального плана МО р.п. Краснообск Новосибирского муниципального района Новосибирской области (ООО «АрхиГрад», директор - А.С. Чеснок, главный градостроитель проектов - А.В. Нестеркин) известно, что:

- «*Научный городок СО ВАСХНИЛ близ г. Новосибирска» (ныне Краснообск) запроектирован ВСЕСОЮЗНЫМ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИНСТИТУТОМ ПОПРОЕКТИРОВАНИЮ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ ИНСТИТУТОВ И ЛАБОРАТОРИЙ «ГИПРОНИИ»;*

- *Авторы градостроительного решения – архитекторы А. Карпов, А. Панфиль, Ю. Платонов, Э. Судариков, Г. Тюленин;*

- *В 1985 г. За оригинальное архитектурное решение при проектировании и строительстве научного центра СО ВАСХНИЛ ряду работников ГИПРОНИИ была присуждена государственная премия СССР».*

Тем не менее разработчиками проекта генерального плана МО р.п. Краснообск Новосибирского муниципального района Новосибирской области объект авторского права – произведение градостроительного искусства – искажен без согласия авторов, нарушено **право на неприкосновенность произведения.**

**В соответствии с Гражданским кодексом 230-ФЗ, часть 4, глава 70, Статья 1255:**

1. *Интеллектуальные права на произведения науки, литературы и искусства являются авторскими правами.*

2. *Автору произведения принадлежат следующие права:*

1) *исключительное право на произведение;*

2) *право авторства;*

3) *право автора на имя;*

4) *право на неприкосновенность произведения.*

## ВЫВОДЫ

Проект генерального плана МО р.п. Краснообск Новосибирского муниципального района Новосибирской области (ООО «АрхиГрад», директор - А.С. Чеснок, главный градостроитель проектов - А.В. Нестеркин), разработанный в нарушение авторских прав (Статья 1266 ГК 230-ФЗ) – нелегитимен.

### 1.2.7 Современное состояние планировки и застройки р.п. Краснообск

В документации, выполненной ООО «АрхиГрад» написано:

«Планировочная структура.

Планировка р.п. Краснообск **исторически имеет четкую планировочную структуру** которая включает:

1 микрорайон ("1 жилое кольцо", "сотые дома", больничный комплекс)

2 микрорайон ("2 жилое кольцо", общественный центр)

3 микрорайон (перспективное "3 жилое кольцо", ДНТ "Гефест")

4 микрорайон (4 микрорайон, ДНП "Гефест -1")

5 микрорайон

6 микрорайон ("Ермак")

7 микрорайон ("Бавария")

Научная зона и коммунальная зона (научная зона, коммунальная зона, дендропарк, экспериментальные поля)

Лесопарковая зона (лесопарк им. Синягина)

Спортивно-рекреационная зона (спортивная зона, лесной массив)

Прибрежная зона (СНТ "Смородинка", СНТ "Обские зори", СНТ "Тихие зори", береговая зона р.Оби)».

Анализ планировочной структуры разработчиками произведен неверно:

1) Краснообск действительно **исторически имеет четкую планировочную структуру**, но вовсе не ту, что описана в п. 1.2.7. тома 2.

В соответствии с исходным градостроительным решением предусмотрено:

- **четкое функциональное деление территории на зоны** (зону общепоселкового центра, жилые зоны, коммунальные, рекреационные, спортивные, зоны медицинских учреждений) и решение транспортных транзитных связей **без пересечения территории городка**;
- учет специфических особенностей научного центра по сельскому хозяйству;
- создание наиболее удобных пешеходных и транспортных путей;
- создание комплексного ступенчатого культурно-бытового обслуживания;
- наилучшее использование и сохранение природного ландшафта;
- обеспечение резервными территориями для перспективного развития научного городка.

**Поселковый центр включает в себя 2 группы.**

**Первая группа** - группа административно-научного характера (Президиум СО ВАСХНИЛ, дирекция с общественными организациями, Дом ученых, информационно-издательский центр, научные институты).

**Вторая группа** - общепоселковый общественно-торговый центр - запроектирован как площадь-форум, окруженный зданиями общественного и торгового назначения. Центр удобно связан с эспланадами, ведущими в жилые районы. Непосредственно к центру примыкает запроектированный на базе существующих зеленых массивов парк.

Предусмотрены **общественные территории**, включая не только главную площадь с амфитеатром, но и парковые эспланады по периметру центрального квартала. В общественно-торговом центре располагаются предприятия торговли и обслуживания эпизодического использования: торговый центр, комплексное здание бытового обслуживания, дом связи, дом молодежи, гостиница с рестораном, общежития гостиничного типа для аспирантов, книжный магазин. Вся западная часть центрального квартала отдана автостоянкам. Общественный центр запроектирован в двух уровнях: все вспомогательные помещения и хозяйственные проезды размещены под обширным стилобатом; входы в общественные здания – на верхнем уровне, который ступенями амфитеатра спускается к главной площади. На главной площади предусмотрена возможность массовых мероприятий. Негативное воздействие предприятий и учреждений центра (шум, вибрация, загазованность) на

жилую зону исключено – расстояние от общественного центра до жилых микрорайонов – более 100 метров, включая зеленый периметр центрального квартала.

**Три жилых микрорайона-круга** представляют собой замкнутые пространства, полностью обеспеченные всеми учреждениями и предприятиями ежедневного обслуживания, разделенные жилыми улицами. Основная часть автостоянок предусмотрена вне жилой зоны, за стенами кругов.

Внутренние пространства микрорайонов создают уютную жилую среду, а правильный расчет вместимости и размеров территорий учреждений социального и повседневного бытового обслуживания позволяет устроить жизнь поселян удобно и комфортно. Детям по дороге в школу или в детсад не приходится пересекать улиц или магистралей; жизнь безопасна. Коммунально-бытовая зона выделена в отдельный квартал, и она не перемешивается с лесопарковой или любой другой зоной.

Однако в проекте Генерального плана, разработанного ООО «Архиград», вся градостроительная структура перепутана: квартал без номера («сотые дома») прицеплен к первому микрорайону, общепоселковый центр прицеплен ко второму микрорайону-кругу. Поселок лишается общественных пространств, а вторжение жилья в центральный квартал, в санитарно-защитную зону торгового центра и многофункционального здания бытового обслуживания несет санитарно-эпидемиологическую угрозу населению.

2) В соответствии с СП42.13330.2016:

*«4.15 Планировочную структуру городских и сельских поселений следует формировать, предусматривая:*

*- компактное размещение и взаимосвязь функциональных зон с учетом их **допустимой совместимости**;*

*- зонирование и **структурное членение территории в увязке с системой общественных центров, транспортной и инженерной инфраструктурой**;*

*- эффективное использование территорий в зависимости от ее градостроительной ценности, допустимой плотности застройки, размеров земельных участков;*

*- **комплексный учет архитектурно-градостроительных традиций, природно-климатических, историко-культурных, этнографических и других местных особенностей**».*

Эти нормативные требования не учтены.

*Пункт 3.20: « **Микрорайон (квартал):** Планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами».*

Планировочные единицы застройки в границах красных линий уже однажды определены, и ломать градостроительную структуру поселения нет никаких оснований.

Упомянув в записке (том2) «3 микрорайон (перспективное "3 жилое кольцо")» сочинители тома написали очевидную глупость. Никакого перспективного жилого кольца нет. Градостроительное решение поселка значительно искажено, а русских слов для описания нарушений в записке не найдено. Прицеплять «ДНТ "Гефест"» к третьему микрорайону – недопустимо, это две различных жилых зоны.

#### **ВЫВОДЫ:**

**Проект генерального плана выполнен без учета архитектурно-градостроительных традиций, историко-культурных, этнографических и других местных особенностей.**

**Существующая планировочная структура поселения разрушена без всяких оснований.**

**Разрушение планировочной структуры поселения привело к нарушению градостроительных и санитарно-эпидемиологических норм и правил: СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\***

**«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ.**

#### **Демографический расчет.**

В проекте генерального плана даны Основные показатели, характеризующие демографические процессы р.п. Краснообск. Табл.1.2.8-1

Исходя из этой таблицы, мы имеем средний за 5 лет коэффициент естественного прироста населения = 0,662% (6,62‰).

Естественный прирост как разница между рождаемостью (количество рождённых людей на 1000 жителей) и смертностью (количество умерших людей на 1000 жителей) измеряется коэффициентом, в промилле (‰), который соответствует одной тысячной доле числа или одной десятой доле процента.

То есть коэффициент естественного прироста в 6,62‰ соответствует +0,662 %.

В соответствии с этой же таблицей (Таблица № 1.2.8-1) коэффициент среднего миграционного (механического) прироста населения за 4 года – с 2013 до 2016 = 3,865% (38,65‰).

Данные по механическому движению населения за 2017 год не предоставлены.

Перспективная численность населения рассчитывается на основе данных о естественном и механическом приросте населения за определенный период и предположения о сохранении выявленных закономерностей на прогнозируемый отрезок времени.

В расчете численности населения, приведенном на стр.91 (том 2) предположение о сохранении выявленных закономерностей в части миграционного процесса на будущие 10-20 лет являются некорректным: миграционный процесс обусловлен активным вводом в эксплуатацию жилья во втором микрорайоне в течение 2013-2016 годов (см таблицу № 1.2.10-1) и не может являться основой для перспективного расчета численности.

Однако на стр. 91 (том 2) приведен расчет:

#### «I и II Вариант

*Для расчета численности населения использован метод демографического прогноза с учетом сложившихся социально-экономических условий. Прогнозные расчеты позволяют оценить влияние рождаемости, смертности и миграции на будущую структуру и численность населения.*

*Расчет произведен по формуле:*

$$N = N_0 \times \left(1 + \frac{E + M}{100}\right)^t$$

*где:*

*N – ожидаемая численность населения;*

*N<sub>0</sub> – численность населения на исходный год;*

*E – среднегодовой естественный прирост (убыль) за последние годы (% от всего населения);*

*M – среднегодовой механический прирост (отток) за последние годы (% от всего населения);*

*t – количество лет, на конец которого производится расчет численности населения.*

*В I варианте используются данные о демографическом движении населения за последние 5 лет.*

*Для I очереди (2028 год):*

$$N = 25047 \times \left(1 + \frac{0,66\% + 3,87\%}{100}\right)^{10} = 39011$$

*Для расчетного срока (2038 год):*

$$N = 25047 \times \left(1 + \frac{0,66\% + 3,87\%}{100}\right)^{20} = 60760''$$

**Расчет некорректен:** строительство и продажа жилья теми темпами, которые за период с 2012 до 2016 годы дали резкое повышение механического прироста населения, не может продолжаться в течение 20 лет. В данной методике расчета следует взять за основу предположения о сохранении выявленных закономерностей только в части естественного прироста.

Закономерностей в механическом приросте, которые следует экстраполировать на 10-20 лет – нет. Поэтому расчет должен был выглядеть следующим образом:

$$N = 25047 \times \left(1 + \frac{0,62\% + 0\%}{100}\right)^{10} = \mathbf{26643,964}$$

$$N = 25047 \times \left(1 + \frac{0,62\% + 0\%}{100}\right)^{20} = \mathbf{28342,684}$$

Во II варианте используются данные о демографическом движении населения за последний год:

Для 1 очереди (2028 год):

$$H = 25047 \times \left(1 + \frac{0,62\% + 20\%}{100}\right)^{10} = 35434$$

Для расчетного срока (2038 год):

$$H = 25047 \times \left(1 + \frac{0,62\% + 20\%}{100}\right)^{20} = 50128$$

**Расчет некорректен:** механический прирост населения закончился, квартиры проданы, жильцы сосчитаны в 2016 году. Откуда 20% миграционного роста? Следует учесть, что в соответствии с Таблицей № 1.2.8-2, Том 2, «Основные показатели, характеризующие демографические процессы р.п. Краснообск» средний коэффициент рождаемости = 1,26, или 12,6 детей на 1000 жителей. И приведенные в перспективном демографическом расчете коэффициенты естественного прироста соответствуют этому коэффициенту. В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. N204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" запланировано увеличение коэффициента рождаемости к 2024 году до 1,7. Если народ не станет умирать активнее, чем сегодня, а органы исполнительной власти не откажутся выполнять указы Президента, то коэффициент прироста увеличится:  $0,62 + (1,7 - 1,26) = 1,06$ . Поэтому (если принимать в расчет Указ Президента РФ №204) расчет естественного прироста населения будет оптимистичнее:

$$H = 25047 \times \left(1 + \frac{1,06\% + 0\%}{100}\right)^{10} = 28342,684$$

$$H = 25047 \times \left(1 + \frac{1,06\% + 0\%}{100}\right)^{20} = 30927,259$$

В пояснительной записке (том 2) приведен также третий вариант расчета:

### **«III Вариант (Инновационное и устойчивое развитие)»**

«... Численность трудовых ресурсов на начало 2018 года составляла 13,2 человек или 52,8 % от общей численности постоянного населения (с учетом студентов и работающих пенсионеров). Осуществить разделение трудовых ресурсов по занятости на градообразующие и обслуживающие отрасли в МО р. п. Краснообск на начало 2018 года **не удалось**. Недостаток исходных данных (почти 2/3 работает за пределами МО), а также в связи с изменениями в экономике (многие обслуживающие отрасли, становятся «локомотивами» развития и могут быть ориентированы на соседние территории).

Перспективная структура занятости на расчетный срок и первую очередь определена исходя из проведенного анализа современной возрастной структуры, миграции, занятости населения, а также намечившимся условиям для их дальнейшего перераспределения.

Численность населения определяется по формуле:

$$H = \frac{A \times 100}{100 - (B + I)} = \frac{13,2 \times 100}{100 - (? + I)} = ???$$

где:

$H$  – ожидаемая численность населения, тыс. чел.;

$A$  – абсолютная численность градообразующих кадров (с учетом уезжающих за пределы МО), тыс. чел.;

$B$  – численность занятых в сфере обслуживания, %;

$I$  – доля несамодеятельного населения, %.

Дополнительными параметрами для определения прогнозной численности населения является: коэффициент семейности, принятый для индивидуального жилищного строительства – 3,5, площади дома 150 м<sup>2</sup>;

25 м<sup>2</sup> на человека в многоквартирных жилых домах».

«Ориентировочный расчет приведен в таблице 3.1-1. Согласно произведенным расчетам, численность населения по этому методу на первую очередь составит 36,1 тыс. человек, на расчетный срок 50,0 тыс. человек».

Таблица 3.1-1 составлена **без какого-либо расчета**. Поскольку численность населения во всех трех вариантах рассчитана некорректно, то и таблица № 3.1-2 – недостоверна.

**Итого: Социально-экономического прогноза нет. Градообразующая отрасль – ноль сведений. Численность занятых в сфере обслуживания – ноль сведений. Формула выставлена только буквами, чисел в ней нет. Однако итог представлен: на 1 очередь 36,1 тыс.чел., на расчетный срок 50 тыс.чел. Причем результат совпал с некорректными расчетами I и II Вариантов.**

В материалах тома 2 написано: «Исходя из данных показателей, рассчитан **прирост населения на осваиваемых территориях...** III Вариант развития предполагает развитие экономики, основанной формировании биоинженерного кластера, ориентированного на удовлетворение потребностей сельского хозяйства (семена, ветеринарные препараты, кормовые добавки и другое), развитие обслуживающих отраслей и жилищном строительстве.

Предполагается рост численности в первую очередь из-за формирования в этот период в р. п. Краснообск подцентра агломерации, в который будет перераспределена часть функций из г. Новосибирска.

В проекте определена следующая численность населения, соответствующая сбалансированному и устойчивому развитию МО (III Вариант):

1 первая очередь – 36100 человек;

2 расчетный срок – 50000 человек.

Неправда. Именно этот вариант расчета **не имеет никаких достоверных исходных данных**. Расчет сбалансированного устойчивого развития поселения на основе формировании биоинженерного кластера может иметь место только после формирования программы биоинженерного кластера и определения численности градообразующей группы населения.

Далее в томе 2 сказано: «В **соответствии с полученными величинами численности населения** и показателями возрастной структуры определены основные параметры развития муниципального образования: отвод территорий жилой и нежилкой застройки, объемы жилищного строительства и учреждений обслуживания, система инженерных и транспортных коммуникаций».

Следует заметить, что «полученные величины численности населения» являются ошибочными и никакой основы для жилищного строительства, для отвода территории или для расчетов учреждений обслуживания, не дают.

Зато в разделе 3.4. «Развитие жилищного строительства» однозначно указано, что:

«...Новое жилищное строительство предусматривается в объеме 722,7 тыс. м<sup>2</sup> общей площади...  
...**нехватка земель под жилищное строительство**, даже с учетом перераспределения части земель СФНЦА РАН в МО, к середине расчетного срока почти вся территория, которая в настоящий момент выделена под земли поселений будет застроена...

...Необходимо **произвести изменения статуса земель внутри поселения** с целью перевода части земель из сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов. Данные мероприятия необходимы, так как это накладывает существенное ограничение на развитие...»

Никакого отношения к недостоверным демографическим расчетам, представленным в проекте, развитие жилищного строительства не имеет. Для прироста населения, рассчитанного в соответствии с арифметикой, не надо столько жилья. Несообразные имеющейся территории объемы жилищного строительства направлены на удовлетворение коммерческих интересов застройщика, а в пояснительной записке об этом много оговорок.

«...В р. п. Краснообск **необходимо строительство офисного ядра**, в котором бы располагались административные отделы фирм, промышленные и складские площадки которых расположены в Кировском районе г. Новосибирска. Ведь строительство крупных промышленных предприятий на территории МО невозможно из-за территориальных и экологических ограничений...»

В Краснообске нет необходимости в офисах и складских площадках Кировского района. В Краснообске нет необходимости лишать СФНЦА РАН земель, предназначенных для научных целей.

### **ВЫВОДЫ:**

**Генеральный план, разработанный на срок 20 лет без данных о градообразующей группе населения, с недостоверными демографическими расчетами, без учета запланированных на ближайшее время значительных градостроительных и социально-экономических преобразований зоны опережающего развития, не имеет смысла, преждевременен и опасен для реанимации научного комплекса, а все приведенные расчеты, на которых основаны решения генерального плана – неверные.**

**В Разделе 1.2.11 (том 2) «Система учреждений и предприятий обслуживания населения», подраздел образование:**

- произведен анализ проектной вместимости и реальной наполняемости школ и детских дошкольных учреждений;
- выполнены расчеты, которые показывают, что школы и детсады переполнены;
- дана ссылка на местные нормативы градостроительного проектирования, которые позволяют не только легализовать переполненные учреждения образования, но и уплотнить.

О Детских дошкольных учреждениях сказано: *«..При этом согласно действующим местным нормативам градостроительного проектирования рабочего поселка Краснообска (утвержденным решением 16-й сессии Совета депутатов рабочего поселка Краснообска пятого созыва № 5 от 21.02.2017, далее – МНГП), обеспеченность составляет 138 %.».*

О школах сказано: *«...В настоящий момент учреждения образования работают с превышением мощности. Загруженность составляет 121 %. При этом, обеспеченность школами, согласно МНГП, составляет 99 %».*

Циничная ссылка на антигуманные «Местные нормативы градостроительного проектирования» (утвержденные решением 16-й сессии Совета депутатов рабочего поселка Краснообска пятого созыва № 5 от 21.02.2017, но противоречащие общероссийским нормам) позволяет снять проблемы дефицита мест в ДДУ и проблемы переполненных школ на бумаге, зато приводит к грубым нарушениям санитарно-эпидемиологических норм и правил (СанПиН 2.4.2.2821-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях", утвержденный Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 29 декабря 2010 г. N 189 г., СанПиН 2.4.1.2660-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях", утвержденный Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 22 июля 2010 г. N 91 г.), значительно снижает уровень комфорта проживания в населенном пункте и противоречит действующим документам: Указу Президента РФ от 07.05.2018 N 204 (ред. от 19.07.2018) "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" и "Основным направлениям деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2024 года" (утв. Правительством РФ 29.09.2018).

Учреждения образования переполнены, но Таблица № 3.5-1(том 2) не предусматривает:

- не предусматривает расчета вместимости школ и ДДУ, соответствующего реальным потребностям поселения; расчет такой, что дефицит мест в ДДУ и школах проецируется на 20 лет и усугубляется уже зафиксированной в этом же проекте тенденцией к увеличению рождаемости;
  - не предусматривает расчета территорий школ и ДДУ, соответствующего реальной потребности.
- На схеме функционального зонирования размеры территорий дошкольных учреждений и школ обозначены в соответствии с урезанными «Местными нормативами», не соответствующими ни демографическим данным, ни действующим градостроительным нормам (СП 42.13330.2016), ни Указу Президента РФ №204. Получены территории втрое меньшего размера, которые после проведения межевания уже невозможно будет увеличить.

### **ВЫВОДЫ:**

**Местные нормативы градостроительного проектирования не соответствуют действующим на территории РФ законам, нормам и правилам, а потому при разработке градостроительной документации их не следует принимать за основу.**

**Пример правильного расчета количества мест в ДДУ и школах, соответствующий нормам и реальным потребностям населения.**

В соответствии с Таблицей № 1.2.8-3, Том 2, Таблица № 1.2.8-4 «Основные показатели, характеризующие демографические процессы р.п. Краснообск»  
средний коэффициент рождаемости = 1,26, или 12,6 детей на 1000 жителей.  
В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. N204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" запланировано:  
- увеличение коэффициента рождаемости к 2024 году до 1,7;  
- создание условий для 100% доступности к 2021 году дошкольного образования детей до 3 лет.  
В соответствии с указанными показателями:  
Норма для расчета количества мест в ДДУ = 17 (детей на 1000 жителей)\*7= **119** на 1000 жителей;  
Норма для расчета количества учащихся = 17 (детей на 1000 жителей)\*11=**187** на 1000 жителей;  
к 2028 году потребуется количество мест в ДДУ =  $17*7*36\ 100/1000=4284,0$  мест;  
к 2038 году потребуется количество мест в ДДУ =  $17*7*50\ 000/1000=5950,0$  мест;  
к 2028 году численность учащихся достигнет =  $17*11*36\ 100/1000=6750,7$  учащихся;  
к 2038 году численность учащихся достигнет =  $17*11*50\ 000/1000=9350,0$  учащихся.

А в Генеральном плане предусмотрено: **2101** мест в детсадах, **6251** школьных мест, что составляет не более **35%** от реальной потребности в ДДУ и не более **67%** от реальной потребности в среднем образовании.

**Внешкольное образование.**

Для расчетов мощности объектов внешкольного образования сбор исходных данных не произведен:

- известны наименования внешкольных учреждений;
- известно количество детей, посещающих учреждения, но с какой плотностью дети упакованы в помещениях, нет сведений;
- скрыта нормативная емкость тех старых зданий, в которых дети размещаются;
- скрыто соответствие помещений внешкольных учреждений нормативам по вместимости, соответствию помещений назначению, архитектурно-строительным, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормативам.

При таких неопределенных данных невозможно:

- произвести достоверный расчет проектных мощностей (вместимости) учреждений (какова реальная мощность – неизвестно);
- произвести расчет территорий для размещения учреждений;
- разместить учреждения.

В пояснительной записке (Том 2) сказано: «Согласно МНГП, обеспеченность учреждениями дополнительного образования составляет **185 %**. При этом данные учреждения обслуживают население не только МО р. п. Краснообск, но и близлежащих сельсоветов... Состояние муниципальной системы образования свидетельствует о том, что образовательное пространство на территории сохранено, но претерпело некоторые изменения, что позволило улучшить качество предоставления услуг дошкольного, общего и дополнительного образования».

Неправда. В настоящее время все учреждения дополнительного образования размещены в плохо приспособленных помещениях, без учета технологических, архитектурно-строительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм и правил; плохо приспособленные помещения не следует принимать в расчет при планировании объектов дополнительного образования на последующие 20 лет. Учреждения переполнены, но Таблица № 3.5-1(том 2) не предусматривает удовлетворения реальных потребностей в учреждениях дополнительного образования. В таблице № 3.5-1 урезанные нормы для учреждений образования накладываются на недостоверные исходные данные, и в результате получается запланированный на 20 лет дефицит мест в детсадах и школах,

использование для спорта и внешкольных занятий помещений, не соответствующих нормам безопасности.

**ВЫВОДЫ:** в проекте генерального плана неоправданно занижены потребности во внешкольных учреждениях образования, и виной тому не только «Местные нормативы градостроительного проектирования», но и отсутствие реальных данных о существующих объектах.

В Разделе 1.2.11 (том 2) «Система учреждений и предприятий обслуживания населения», Здравоохранение, не приведены достоверные данные о реальной потребности населения в услугах здравоохранения. Сказано: «Поликлиника рассчитана на 300 посещений в смену, фактически в день обращается 496 человек, так как обслуживается население близлежащих муниципальных образований». Если обслуживается население близлежащих муниципальных образований, то следует привести численность этих населенных пунктов, рассчитать потребность в медицинском обслуживании. Вместо этого производится перерасчет койкомест и посещений в день для населения Краснообска (на 25 тысяч жителей). И получается, что коек хватает, а поликлинику очередь. Реально ситуация такова: коек хватает, потому что не всех можно вместить в стационар (и кто не попал, того не сосчитали), а в поликлинику народ идет самотеком, и далеко не каждый попадает на прием к врачу. Однако проектировщики рассудили по-другому: «Основными причинами общего ухудшения состояния системы здравоохранения р.п. Краснообск являются:

*низкая мотивация населения на соблюдение здорового образа жизни;*  
*высокая распространенность курения, злоупотребления алкоголем, несбалансированное питание;*  
*недостаточность условий для ведения здорового образа жизни (недостаточность нормативной правовой базы для ограничения курения, злоупотребления алкоголем, а также для обеспечения необходимого уровня физической активности;*  
*несвоевременное обращение за медицинской помощью;*  
*низкая профилактическая активность в работе первичного звена здравоохранения, направленная на своевременное выявление заболеваний и факторов риска, их обуславливающих».*

Получается, что полные пороков больные сами виноваты: курят, пьют, неправильно питаются, не любят физкультуру, не ходят к врачу. Поражает такая вот подробная осведомленность разработчиков генерального плана в части интимной жизни краснообцев, особенно на фоне того, что других исходных данных, на самом деле необходимых для разработки генерального плана, ими не собрано.

Настоящее положение в местном здравоохранении такое:

- каждый, кто хочет выжить, пытается записаться на прием по специальному телефонному номеру (и мало кому это удается), или с ночи занять очередь у поликлиники, или обратиться к коммерческой медицине;

- нет никакой «низкой профилактической активности в работе первичного звена здравоохранения»; медицинский персонал работает на износ, и только благодаря их героической работе население не имеет высокой смертности.

В Таблице № 3.5-2 (том 2) «Расчет учреждений здравоохранения, спортивных и физкультурно-оздоровительных сооружений» произведен расчет учреждений здравоохранения на 20 лет. Население удвоится, койко-места удвоятся, поликлиника удвоится, но попасть в больницу по-прежнему будет невозможно: жители окрестных территорий тоже удвоятся. В расчете не учтены те самые жители соседних муниципальных образований, что приезжают в Краснообск потому, что им негде больше лечиться: жители соседних муниципальных образований – именно те, которые были включены в расчет генерального плана 1972 года, как градообразующая группа населения научного городка ВАСХНИЛ.

Таблица 3.5-2 противоречит схеме функционального зонирования: больничные корпуса и поликлиники, размещаемые во 2 и 3 микрорайонах, требуют как минимум обозначения на плане зонирования и установления санитарно-защитных зон. На карте зонирования этих территорий не обозначено.

**ВЫВОДЫ:**

**В проекте нет достоверных данных о потребности населения в медицинском обслуживании. Если больничный комплекс Краснообска является по факту районной больницей, то при расчете мощности медицинского учреждения следует учесть население района. В проекте представлен неверный расчет, соответственно неверному расчету зафиксированы неверные технико-экономические показатели и неверный баланс территорий.**

В Разделе 1.2.11 (том 2) «Физическая культура и спорт» приводятся сведения, противоречащие другим разделам проекта. Если в разделе «здравоохранение» написано: «... низкая мотивация населения на соблюдение здорового образа жизни... недостаточность условий для ведения здорового образа жизни...» то в разделе «Физическая культура и спорт»: «...около четверти всего населения Краснообска охвачено спортивно-оздоровительным движением...Поселение принимает активное участие в областных сельских, спортивных играх...». В Таблице № 1.2.11-1 «Спортивные объекты р.п. Краснообска на 01.01.2018» даны недостоверные сведения:

- 1) три спортивных зала в трех школах, школьные спортплощадки и один школьный бассейн к муниципальным объектам общего пользования не относятся: это объекты школьные, для уроков физкультуры;
- 2) прочие спортивные залы размещены в помещениях, не соответствующих действующим санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и строительным нормам; их не следует принимать в расчет для планирования спортивных объектов на перспективу;
- 3) из дворовых спортивных площадок только две имеют специализированное покрытие; все прочие имеют гравийное покрытие в неудовлетворительном состоянии и требуют капитального ремонта, а площадка у 220 дома снесена администрацией Краснообска в пользу нового магазина;
- 4) сведения о единственном школьном бассейне, используемом для помывки всех жителей Краснообска, не содержит сведений о площади зеркала воды (именно эти сведения следует приводить в исходных данных).

В таблице № 1.2.11-3 «Анализ фактического наличия и обеспеченности населения учреждениями социально-культурно-бытового обслуживания МО р.п. Краснообск» указана норма для бассейнов (75 кв.метров зеркала воды, указана нормативная цифра = 3750кв.метров зеркала, указана якобы фактическая = 1690кв.метров (но не зеркала воды, а всего здания, вместе с подвалами), и получается у разработчиков 90% обеспеченности бассейнами. Даже если разделить сухопутные квадратные метры на зеркало воды, 90% не позволит написать арифметика. Крытые бассейны для дошкольников не предусмотрены (нет задания).

В этой же таблице учтены как **«Имеется по факту»** не настоящие спортивные залы, а приспособленные помещения, объемно-планировочные характеристики которых находятся за гранью безопасной эксплуатации.

Таблица 3.5-2 противоречит схеме функционального зонирования: больничные корпуса и поликлиники, размещаемые во 2 и 3 микрорайонах, требуют как минимум обозначения на плане зонирования и установления санитарно-защитных зон. На карте зонирования этих территорий не обозначено.

В той же таблице 3.5-2:

- 1) Рекомендовано размещение новых обширных спортивных сооружений как в уже застроенных микрорайонах, так и в единственном незастроенном – третьем. Отдельными территориями эти сооружения на плане зонирования не отмечены – есть только комиксы-картинки на схеме. Но территории для спорта требуются значительные, включая разрыв между открытыми площадками и жильем. Места нет нигде.
- 2) В расчете принимают участие и путаница в бассейновом расчете (сухие помещения перепутаны с зеркалом воды), и плохо приспособленные для спорта существующие помещения. В проекте не произведен расчет территорий, требуемых для размещения всех больниц, спортплощадок, развлекательно-торгового буйства и парковок для него. На плане размещения объектов – комиксы, на плане зонирования – жилье. Неизвестно, какова же будет плотность жилья, если большая часть территории Ж1 будет занята нежилыми строениями.

## **ВЫВОДЫ:**

**В проекте нет достоверных данных о муниципальных объектах спорта, данные таблицы № 1.2.11-3 не следует принимать в расчет. Соответственно все проектные данные –**

**недостовверны. Включение помещений, не соответствующим санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и строительным нормам и правилам, в число действующих объектов спорта сроком на 20 лет угрожает жизни и здоровью населения.**

В таблицах № 1.2.11-3 и № 3.5-3 указан неверный норматив для учреждений культуры со ссылкой на СП 42.13330.2016. Цифра **многократно завышена**.

На самом деле норматив для клубов = 80 мест на 1000 жителей.

В таблице №1.2.11-3– путаница, но Таблица № 3.5-3 «Расчет учреждений культуры и искусства» вполне эту путаницу разъясняет:

а) при нормативе 80 клубных мест всего на 50 тыс. жителей положено 80 х 50 тыс. жителей =4000 клубных мест, а заложено вдвое больше, и **не для культуры, а для торговли;**

б) не предусмотрены помещения для культурно-массовой и политико-воспитательной работы с населением и любительской деятельности;

в) зато в таблице № 3.5-3 в графе «Учреждения культуры и искусства» предусмотрены «учреждения культуры и искусства» в виде торгово-развлекательных комплексов на 5375 мест и просто досугово-развлекательных – на 1925 мест. К культуре и искусству торгово-развлекательные центры отношения не имеют, зато к торговле имеют непосредственное отношение, но торговые площади этих объектов в таблице не указаны. Всего в Краснообске развлекаться будут зараз 7300 человек из 50 000 жителей, 146 из 1000. Это намного больше, чем учеников в школе. И в 3,5 раза больше, чем детей в детсаду. Если каждый житель, включая пенсионеров и детей, раз в неделю развлечется, то торгово-развлекательные центры будут заполнены.

В таблице № 3.5-3 для 1 микрорайона предусмотрено строительство «*досугового комплекса с 2-мя зрительскими залами общей вместимостью 1150 мест*» (орфография в соответствии с подлинником), но территория такого значительного комплекса на плане зонирования не указана. Первый микрорайон давно выстроен; очевидно, комплекс планируется в существующей жилой зоне.

В таблице № 3.5-3 для 2 микрорайона предусмотрено строительство «*многофункционального торгово-развлекательного комплекса с 3-мя залами общей мощностью 2400 мест*», и территория такого значительного комплекса на плане зонирования, конечно, не указана. Второй микрорайон давно выстроен; очевидно, комплекс планируется в существующей жилой зоне.

В таблице № 3.5-3 для 3 микрорайона предусмотрено строительство «*многофункционального торгово-развлекательного комплекса с тремя залами общей мощностью 2300 мест*» и территория такого значительного комплекса на плане зонирования, конечно, не указана. Второй микрорайон давно выстроен; очевидно, комплекс планируется в существующей жилой зоне.

Коммерческий уклон такой таблицы «про культуру» однозначен и к культуре отношения не имеет.

## **ВЫВОДЫ:**

**Таблица № 3.5-3 составлена на основе несуществующих норм для учреждений культуры и состоит в основном из «многофункциональных торгово-развлекательных комплексов», которые невозможно разместить на территории жилых зон.**

Кроме обширной торгово-культурной программы в таблице №3.5-5 представлена торговля без культуры – 24080 кв. метров, а также 56 магазинов местного значения, 40 киосков-павильонов и рынок на 45 палаток. Чрезмерное количество торговых объектов принято в соответствии с Постановлением Правительства Новосибирской области от 26.04.2017 № 158-п «Об установлении нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов для Новосибирской области», где площадь стационарных объектов =481,6 м<sup>2</sup> на 1 тыс. человек; эта норма грубо противоречит нормам, принятым в РФ: в таблице Д.1 СП 42.13330.2016 указан рекомендуемый норматив – 280м<sup>2</sup>, из них 100 м<sup>2</sup> – в микрорайонах. В таблице 3.5.5 (том 2) принята не только норма вдвое больше, к ней дополнительно еще 56 отдельных торговых объектов неизвестной площади в микрорайонах и неизвестное число торговых площадей в «*торгово-развлекательных объектах культуры и искусства*».

Такие сооружения требуют территории, и размещение их в существующих и строящихся микрорайонах требует не только обширной территории, но и стоянок автотранспорта, и санитарно-защитных зон. Очевидно, разработчики рассчитывают на точечную застройку существующих микрорайонов, желая потеснить слишком комфортно проживающих поселчан.

В пояснительной записке сказано: «*Учитывая, что резервы территории «старого» общественного центра (планировочная зона 8а) в настоящее время застроены жилыми домами, зона общественного центра посёлка не может рассматриваться как самостоятельная единица, а*

включена в состав 2 микрорайона. Развитие общественного центра запланировано в границах планировочной зоны 8, где кроме существующего храма и общеобразовательной школы предполагается расположить многофункциональный культурно-досуговый центр со зрительным залом, включающий в т.ч. библиотеку, музей, учреждения дополнительного образования, спортивные залы; а так же торгово-развлекательный центр с кинотеатром..  
На территории 3 микрорайона **обслуживание предусмотрено во встроено-пристроенных помещениях, расположенных в первых этажах жилых домов**».

Получается, что в третьем микрорайоне (число жителей = 16 тысяч) во встроено-пристроенных помещениях разместятся:

- 481,6\*16=7705,6м2 стационарных магазинов;
- 18 штук неизвестной площади «торговых объектов местного значения»;
- «многофункциональный торгово-развлекательный комплекс с тремя залами общей мощностью 2300 мест»;
- предприятия общественного питания на 40\*16=640 мест;
- киоски-павильоны в количестве 13 штук.

Разместить комплексные предприятия обслуживания в первых этажах жилых домов третьего микрорайона – самая верная гарантия грубого нарушения СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ.

#### **ВЫВОДЫ:**

**Нормативы таблицы 3.5-5 в части учреждений торговли значительно завышены.**

**Все расчеты в пояснительной записке никак не связаны с территорией. Если все объекты, перечисленные в таблице, разместить на территориях с учетом их технологии и СЗЗ, то для жилья места не останется.**

В разделе 1.2.12 «Транспортное обеспечение территории» описано все: и номера маршрутных автобусов, и длина улиц, и отсутствие в Краснообске железнодорожного транспорта, кроме одного, самого важного для поселения: кроме Красных линий улиц и их профиля. Красные линии улиц и их профиль заложены в исходном градостроительном решении научного городка ВАСХНИЛ, проекта которого никто не отменял.

Исходное градостроительное решение поселка, разработанное ГИПРОНИИ РАН, предусматривало профиль улиц, достаточный для размещения в уличном коридоре и магистральных инженерных сетей, и озеленения, и пешеходных аллей. В настоящее время мы имеем Таблице 1.2.12-1 «Ширину улицы в границах застройки». И никаких ограничений в застройке – на карте зонирования улично-дорожная сеть не выделена, она включена в жилую зону, что самым опасным образом уже позволяет перекрывать аллеи и тротуары, уничтожать озеленение. Отсутствие Красных линий не только снижает благоприятную среду жизнедеятельности, лишая микрорайоны зеленой полосы вдоль дорог, но и препятствует возможной прокладке инженерных сетей, и возможному расширению проезжей части.

Санитарно-защитная зона улиц в нарушение действующих санитарно-эпидемиологических норм не предусмотрена в проекте, но существует по факту – пыль, загазованность и уличный шум никто проектом отменить не может. Размещение в границах улиц жилых зданий – опасно для здоровья, но на улице Западной уже построен жилой дом в санитарно-защитной зоне, а деревья вырублены. Гораздо опаснее размещение зданий с выступом за Красную линию в местах пересечения дорог и проездов: незаконно выстроенный на Западной улице магазин перекрывает треугольник видимости на нерегулируемом перекрестке.

Опасная тенденция к разрушению продуманной исходной транспортной структуры, предусматривающая пренебрежение Красными линиями и размещение строений вплотную к проезжей части, не только значительно снижает комфорт поселения, лишает граждан общественных пространств, но и лишает поселок шумо-газо-защитных зеленых насаждений.

Санитарно-защитные зоны объектов, оказывающих негативное влияние на окружающую среду, не указаны:

- не обозначены СЗЗ от подземных и надземных гаражей в жилой зоне;
- не обозначены СЗЗ от существующих и проектируемых на жилой территории супермаркетов и торговых центров;

- не обозначены СЗЗ улиц;
- не обозначены СЗЗ от проектируемых многофункциональных комплексов и предприятий торговли.

### **Жилой фонд**

Один из главных показателей в градостроительной документации – плотность застройки. Как угодно хотелось бы знать: человек на гектар, кв.метров жилья на гектар - но нет данных.

Известно только, что на 01.01.2018 количества жилья имеем 672,0 тысяч квадратных метров, а через 20 лет будем иметь 1304,7 тыс. м2, прибавится 722,7 тыс. м2. Прибавится вдвое больше, чем имеется, а из незастроенных территорий остался только третий микрорайон.

Из них:

1 мкр – 266,4 тыс. м2 в 2008 году, 266,4 тыс. м2 в 2038.

2мкр – 261,2 тыс. м2 в 2008 году, 440,9 тыс. м2 в 2038 (прибавится 179,8 тыс. м2) - какова будет плотность, и где разместится 179,8 тыс. м2 – неизвестно.

3мкр – 445,5 тыс.м2 в 2038 году.

Территория третьего микрорайона по размерам сопоставима с территорией первого микрорайона, а жилья больше в 1,67 раз. Если учесть, сколько магазинов-больниц-спорта запланировано на территориях микрорайонов, остается только гадать, где и какой этажности будет жилье.

Демографическими расчетами потребность в таком количестве жилья не доказана. Основной причиной максимального уплотнения застройки проектировщики считают конкуренцию на рынке жилья.

В томе 2 написано:

*« ...Учитывая, что ценовая конкуренция за жилье эконом класс будет проиграна, необходимо сосредоточиться на строительстве жилья...мешает ...активизация строительства на Южно-Чемском жилмассиве компанией ООО «Дискус Плюс», которая будет осуществлять «ценовой демпинг» и конкурировать за часть инженерных мощностей».*

### **ВЫВОДЫ:**

**Расчет потребностей в жилищном строительстве выполнен на основе фальсифицированного демографического расчета. Единственной причиной для планирования жилого фонда являются коммерческие интересы застройщика.**

**Плотность жилого фонда не определена. Не выделены внутри микрорайонов зоны, где планируется размещение объектов торговли, обслуживания, здравоохранения и спорта, а потому невозможно проверить плотность жилого фонда и его безопасность.**

### **В разделе 1.2.13. «Инженерное обеспечение территории»**

нет ни одной цифры, отображающей параметры существующего инженерного обеспечения (ни Гкал тепла, ни кВт электричества, ни литры в сутки воды), зато есть все про счетчики, длины труб, да картинки с кляксами, отображающие наличие неких инженерных сетей (Рисунок № 1.2.13-1, 1.2.13-1, 1.2.13-1... и т.д.) - комиксы про инженерный раздел проекта. Впрочем, есть стоки, происхождение которых неизвестно.

В разделе 3.7-1 указано «Суммарный расход воды на расчетный срок составляет 27412,70 м<sup>3</sup>/сут.», но не указан источник водоснабжения и не представлен расчет потребностей.

В разделе 3.7-2 подсчитана итоговая цифра (расчет не представлен) 318,302 Гкал. в час тепла. Неясно, откуда возьмется это тепло: есть только совет построить газовую котельную (где и какой мощности, неизвестно), да и про газопровод тоже нет сведений.

Подсчитана нагрузка на электроснабжение - 34189,71кВт., источник мощностей не указан.

### **ВЫВОДЫ:**

**Без данных о существующих мощностях инженерной инфраструктуры и без данных об источниках для подключения инженерных сетей на расчетный срок весь инженерный раздел проекта не нужен.**

Нырова Галина, АРХИТЕКТОР.



