

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 1000 жителей	42 места	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 180 мест на 1 тыс. чел.; при этом на территории жилой застройки следует размещать из расчета не более 100 мест на 1 тыс. чел.	88 мест	119 мест
Школы: количество учащихся на 1000 жителей	125	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 не менее 180 мест на 1 тыс. чел.	139 учащихся	187 учащихся

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:

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

где:

H – ожидаемая численность населения;

N₀ – 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):

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

Для расчетного срока (2038 год):

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

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:

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

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

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 м²;

25 м² 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. м² 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 м² на 1 тыс. человек; эта норма грубо противоречит нормам, принятым в РФ: в таблице Д.1 СП 42.13330.2016 указан рекомендуемый норматив – 280м², из них 100 м² – 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 поселъчан.

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 эконоом 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 м³/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.



