

с много
группами
Воспитание
23.06.2015

Администрация Губернатора Владимирской области	
УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ С ОБРАЩЕНИЯМИ ГРАЖДАН	
Дата	23.06.2015
Вх. №	159

Обращение за Защитой Прав

жителей Владимирской области

1. Губернатору Владимирской области
Авдееву Александру Александровичу
600005, г. Владимир, Октябрьский проспект, д.21
2. Прокурору Владимирской области
Государственному советнику юстиции 2 класса
Грибову Ивану Владимировичу
600005, г. Владимир, Октябрьский проспект, д.9
3. Администрации Президента
103132, г. Москва, ул. Ильинка, д.23/16

В настоящее время 1-3 собственника земельного участка с кадастровым № 33:20:014912:859 в г. Коврове Владимирской области хотят противопоставить свой интерес правам около 1000 жителей почти 400 частных домовладений на благоприятные условия проживания.

Регламентация градостроительной деятельности, как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 28.03.2017 N 10-П, имеющая целью, в первую очередь, обеспечение комфортных и благоприятных условий проживания, комплексный учет потребностей населения и устойчивое развитие территорий, необходима также для согласования государственных, общественных и частных интересов в данной области.

Считаем в настоящее время с ведома и попустительства отдельных должностных лиц администрации г.Коврова (которые защищают интерес собственников отдельно взятого земельного участка с кадастровым № 33:20:014912:859) осуществляются действия, направленные на нарушение нашей благоприятной окружающей среды, на ее защиту от негативного воздействия, вызванного хозяйственной и иной деятельностью.

При том, что согласно ст. 42 Конституции РФ:

«Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением».

В силу п. 1 ст. 11 Федерального закона РФ "Об охране окружающей среды" от 10.01.2002 N 7-ФЗ (последняя редакция):

«1. Каждый гражданин имеет право на благоприятную окружающую среду, на ее защиту от негативного воздействия, вызванного хозяйственной и иной деятельностью, чрезвычайными ситуациями природного и техногенного характера, на достоверную информацию о состоянии окружающей среды и на возмещение вреда окружающей среде».

Суть проблемы:

1.

Отдельные граждане (по нашей информации это 1-3 человека) примерно в 2022 году приобрели в собственность у компании Ростелеком земельный участок (рядом с нами) с кадастровым № 33:20:014912:859, площадью **25 318 кв.м.**, с разрешенным использованием **«коммунальное обслуживание»** по цене участка такого целевого назначения - около 20 мил. рублей (по нашей информации теперь хотят его продать, поменяв зонирование, в 10 раз дороже – почти за 200 млн. рублей). При покупке они знали что покупают, с какими пределами использования. Данный участок согласно Правилам землепользования и застройки г.Коврова находится в территориальной зоне **И – зона инженерной инфраструктуры**. Согласно основного вида разрешенного использования в данной зоне допускается следующее строительство:

2.7.1 Хранение автотранспорта

3.1 Коммунальное обслуживание

7.5 Трубопроводный транспорт

11.2 Специальное пользование водными объектами

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд

Складывается устойчивое ощущение, что участок изначально покупался для перепродажи, собственники искали наиболее выгодный в денежном отношении вид последующего использования участка, пришли к выводу что это - строительство жилья. При том, что по имеющейся информации (которая распространялась среди потенциальных застройщиков) имели намерение застроить участок **по максимуму многоэтажной жилой застройкой**.

Уже тогда эти собственники направили потенциальным застройщикам назовем это «коммерческое предложение», указав, что «участок имеет привлекательную составляющую для строительства, возможно размещение **35 000 кв.м.** жилых помещений». На плане участка отобразили возможную комбинацию будущих домов, состоящую из 2-х - 7-ми этажных зданий, 1-го – 8-ми этажного, 1-го – 9-ти этажного, 1-го – 10-ти этажного, 2-х – 12-ти этажных, 2-х - 15-ти этажного, 1-го – 17-ти этажного жилого дома. На тот момент это были только планы, собственникам обязательно нужно было поменять зонирование участка, позволяющее жилую застройку, которой в зоне «И» – **НЕ было**.

Сначала они пробовали получить разрешение на условно разрешенный вид – администрация г.Коврова **отказала** (отклонила) постановлением от 10.12.2021 № 2595, указав на **невозможность** строительства размещения жилой застройки на территориях зон инженерной инфраструктуры (в которые входит названная выше тер.зона «И»).

У собственников участка оставался вариант менять функциональное зонирование Генерального плана г.Коврова участка (такой вариант как считаем им подсказали в администрации г.Коврова) с зоны «Инженерная инфраструктура» - на функциональную зону «застройки среднеэтажными жилыми домами».

Возникает ощущение, что эти люди вступили в сговор с кем-то из должностных лиц администрации г.Коврова, выяснили какие иные проблемы с действующей редакцией Генерального плана есть у города, собрали все эти предложение в один общий проект, «всунули» свое функциональное изменение участка с кадастровым № 33:20:014912:859.

По нашим данным такое проектное решение по изменению зонирования участка с кадастровым № 33:20:014912:859 не было подкреплено никакими техническими расчётами и обоснованиями, никто его не просчитал, это признал в ходе публичных слушаний докладчик руководитель проектной группы ООО «Научно-проектная организация «Южный градостроительный центр», представлявший обоснование изменений в Ген.план на публичных слушаниях 17.06.2025.

2.

Администрация г.Коврова проинформировала населения о начале этих публичных слушаний по проекту внесения изменений в Генеральный план г.Коврова. Собрание участников публичных слушаний состоялось 17 июня 2025г. в 14:00 по адресу: г.Ковров, Краснознаменная ул., д.6, актовый зал.

Мы до этого, насколько это было возможно, изучили содержание Информационных материалов к проекту (проект внесения изменений в Генеральный план г.Коврова, разработанный ООО «НПО «Южный градостроительный центр»), размещенных на официальном сайте администрации г.Коврова kovrov-gorod.ru в разделе «градостроительная деятельность», подраздел «проекты, рассматриваемые на публичных слушаниях».

В рамках этих публичных слушаний нами был высказан ряд замечаний.

Мы указали, что нарушаются: 1) Закон требования нормативных правовых актов г.Коврова, согласно требованиям которых указанный участок в силу своего местоположения не пригоден для новой многоэтажной жилой застройки; б) наши права на окружающую благоприятную среду.

С акцентируем внимание на том, что в настоящее время указанный земельный участок со всех сторон окружен массивами сложившейся индивидуальной жилой застройки (в основном - 1-2 этажная). Имеющиеся коммуникации рассчитаны именно на данную застройку, и не «потянут» новое строительство 35 00 кв.м. жилья. Подъездные пути, проезды рассчитаны - на имеющуюся застройку, и не рассчитаны на новые 500-600 автомобилей потенциальных собственников нового жилья. Тем более не рассчитана имеющаяся улично-дорожная сеть на постоянное курсирование тяжелой строительной техники, которая потенциально будет задействована в строительстве этих 35 000 кв.м. нового жилья.

3.

Теперь озвучим наши замечания со ссылками на соответствующие нормы в области градостроительства.

3.1.

В настоящее время на территории г.Коврова действует **Генеральный план города** в редакции решения Совета народных депутатов г.Коврова от 31.07.2019.

В ходе публичных слушаний председательствующий и.о. начальника управления строительства и архитектуры администрации г.Коврова отметила «жителям незачем бояться многоэтажной жилой застройки», поскольку предлагаемое зонирование участка «застройка средне этажными жилыми домами» допускает и индивидуальное жилое строительство, против которого мы в принципе не против.

Согласно п. 3.1. Тома 1 Генплана «Положение о территориальном планировании»:

«3.1 Наименование и состав функциональных зон устанавливаемых в Генеральном плане по территориально преобладающему (более 50%) типу деятельности территория городского округа город Ковров подразделяется на следующие функциональные зоны:

Жилая зона (Ж)

Зона застройки **индивидуальными жилыми домами**;

Зона застройки малоэтажными жилыми домами;

Зона застройки **среднеэтажными жилыми домами**;

Зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Но если так - почему предлагаемое зонирование не указали в виде «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», что успокоило бы жителей, в принципе соответствовало бы их интересам, при том, как указано выше **все территории вокруг земельного участка с кадастровым № 33:20:014912:859 застроены СЕЙЧАС именно индивидуальными жилыми домами.**

Действующая редакция Генплана также включает Том 2. Материалы по обоснованию проекта Корректировка проекта внесения изменений в Генеральный план города Коврова Владимирской области.

При этом, согласно ч. 4. **СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ (ГОРОДСКОГО ОКРУГА) Г.КОВРОВ** Тома 2 указано:

4.6. ...*Износ инженерных коммуникаций составляет более 60%*

Отметим что существующие сети района рассчитаны на **существующие** здесь индивидуальные жилые дома, но **не рассчитаны на новые 35 000 кв.м. нового жилья.** При этом разумно было бы привнесении изменений в Генеральный план в части

изменения зонирования участка провести сначала расчёт какие и откуда могут быть проложены новые сети инженерного обеспечения. Но об этом ни слова, ни расчета. И трасс для прокладки таких новых сетей мы – **НЕ видим**.

Считаем логичнее было бы сначала решать вопрос с обеспечением (возможностью или невозможностью) будущего участка многоэтажной жилой застройки коммунальными ресурсами и, только в случае положительного результата о нахождении такой возможности ставить вопрос об изменении зонирования, но не наоборот.

Согласно 7.3. Жилищное строительство Тома 2 Генплана:

Средняя жилищная обеспеченность должна составить 28 кв.м на человека.

Мы взяли во внимание эту цифру, обратились к СП 42.13330.2016 СВОД ПРАВИЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО, планировка и застройка городских и сельских поселений, учли современную обеспеченность жильем на 1 человека, приняли во внимание расчеты по жилью классов «Бизнес-класс», «Стандартное жилье», «Муниципальный». Получили показатель ориентировочно 25 кв.м. жилья на 1 человека. Произведем расчет, сколько потенциально новых жителей может появиться на участке в случае его застройки многоэтажными жилыми домами.

Собственники участка назвали цифру - 35 000 новых кв.м жилья. Делим 35 тыс.кв.м. на 25 кв.м. / чел получаем - **1400 человек**. В дальнейшем именную данную цифру 1400 чел. будем принимать в расчетах, что нас ожидает в ситуации появления этих новых 1400 жителей на территории, которая **не может** обеспечить этих новых жителей комфортными условиями проживания.

Согласно ч. 4.7. Социальное и культурно - бытовое обслуживание населения Тома 2 Генплана:

«Уровень и качество жизни жителей города в значительной мере зависят от развитости социальной сферы городского округа.

Обеспеченность населения городского округа учреждениями в сфере социального и коммунально-бытового обеспечения в сравнении с нормативными показателями приводится в таблице Современная обеспеченность основными учреждениями культурно-бытового обслуживания».

В табл.24 в качестве норматива на 1000 жителей указывается:

1. Детские дошкольные организации, мест – **52**.
2. Общеобразовательные организации, мест – **88**.

Ближайшие к месту строительства детские дошкольные организации и школы **переполнены (уже перегружены)**, это в частности установлено в ходе рассмотрения планировочных документациях по соседним микрорайонам.

В разговорах с работниками администрации г.Ковровас их стороны ещё до публичных слушаний прозвучало мнение «но ведь на близлежащей территории (микрорайон

«Салтаниха»)), в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, предусмотрены строительство школы и детского сада».

Однако в ходе консультации по проекту, вынесенному на публичные слушания на 17.06.2025, лицо, консультирующее по данному проекту о внесении изменений в Ген.план, указало что до сих пор никто не изъявил желание на такое комплексное строительство именно по причине условий «школы и детского сада» Тот же консультант работник администрации г.Коврова Шарапова Д.П. пояснила, что со стороны администрации г.Коврова **рассматриваются вопросы возможности** разработки новой планировочной документации на район «Салтаниха», **НО уже без школы и детского сада**, исключительно с вариантом «только жилая застройка».

Таким образом, рассчитывать на будущие школу и детский садик на территории микрорайона «Салтаниха» **нет веских оснований**. Соответственно, дети школьного и дошкольного возраста и их родители (которых собираются разместить на земельном участке с кадастровым № 33:20:014912:859 **получат проблему**. Допускаем, будут жаловаться, в т.ч. и Вам. Попросят новые детские сади и школу поблизости. А кто их будет финансировать? Бюджет, где думаем нет средств на эти цели? Собственники участка с кадастровым № 33:20:014912:859? Так они собираются перепродать участок после смены зонирования, и, думаем, не возьмут на себя ТАКИХ социальных обязательств.

Согласно п. 4.9. Современная транспортная инфраструктура Тома 2 ген.плана:

*...дорожное покрытие значительной части улиц остается в **неудовлетворительном состоянии** (грунтовые дороги составляют 45% (116км). ...*

Существующая ул. Чайковского – **единственный** реальный возможный проезд к участку с кадастровым № 33:20:014912:859, на котором планируется разместить многоэтажную жилую застройку, по своим физическим характеристикам худо-бедно удовлетворяетспросу жителей **существующих** жилых домов, но **«не потянет»** автомобили новых 1400 жителей.

При том, что согласно п. 5.6.4. Городской транспорт Тома 2 Ген.плана:

*«Уровень автомобилизации населения на 01.01.2015г. составляет **445 автомобилей на 1000 жителей**...»*

Произведем расчет $445 \times 1,4 = 623$ **потенциально вновь появившихся** в нашем районе легковых автомобиля новых 1400 жителей «многоэтажек».

Во-первых, улица **местного значения** ул. Чайковского ширина которой в ряде мест **всего 15-16 метров** (от границы одногодомовладения- до находящегося напротив) **«встанет» от этих новых более 600 автомобилей**.

«Встанут» улицы Ватутина и Тургенева, на которые выходит ул. Чайковского. Их пропускная способность **не выдержит нового потока** автомобилей.

Во-вторых, действительно здесь не только ул. Чайковского, вокруг сеть безымянных проездов и подъездов, однако их ширина и состояние **в принципе не могут принять нового вала автомобилей**. А возможностей их реконструкции просто - нет (границами этих проездов являются частные домовладения / существующие индивидуальные жилые дома). Их будут ломать? Урезать? Во имя интересов группы 1-3 лиц, собственников участка с кадастровым № 33:20:014912:859?

Согласно п. 5.4. Социальная инфраструктура Тома 2 ген.плана:

«Все учреждения обслуживания по характеру их размещения и использования населением делятся на три группы:

*1. Предприятия **повседневного** обслуживания - обеспечивают **ежедневный** минимум услуг населению. Эти предприятия и учреждения **должны быть максимально приближены к жилью, иметь четкую регламентацию по радиусам пешеходной доступности от 300 до 700 м** (при одноэтажной застройке - 800 м) К ним относятся **детские сады, школы, раздаточный пункт молочной кухни, аптеки, торговля, предприятия бытового обслуживания и т.д.***

Отметим что в радиусе пешеходной доступности от 300 до 700 м не простонет существующих школ и детских садов, их в данном радиусе **реально не планируется**.

Согласно Табл.38 Расчет потребности в учреждениях и объектах социального и коммунально-бытового обеспечения Тома 2 Ген.плана, **Норматив на 1000 жителей:**

1. Детские дошкольные организации, мест - 60

2. Общеобразовательные организации, мест - 113

Кто обеспечит этими местами детей будущих 1400 жителей жилой застройки на участке с кадастровым № 33:20:014912:859 - **не известно**. А кто и как будет решать эту социальную проблему? Может город? Так ни ранее, ни в ходе публичных слушаний 17.06.2025 нас никто не заверил, что и когда из школ и детских садов будет выстроено в будущем в радиусам пешеходной доступности от 300 до 700 м от названного участка.

В том же Томе 2 Ген.плана прямо указано:

*...Полностью решить проблему с очередностью возможно **только** с помощью строительства **новых** дошкольных общеобразовательных организаций.*

*...Учитывая **неравномерность** размещения детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ на территории города, и намечаемое генпланом освоение новых жилых районов, **потребуется дополнительное строительство этих учреждений с учетом радиусов доступности.***

В п. 5.5.2. Тома 2 действующего Ген.плана указано:

*...Стратегической целью развития города Коврова является создание благоустроенного города с **высоким уровнем обслуживания, с благоприятными экологическими, экономическими и социальными условиями для его населения.***

Сомневаемся, что «заселение» участка новыми 1400 жителями **необеспеченными** положенными социальными благами будет свидетельствовать о создании благоустроенного города с высоким уровнем обслуживания, с благоприятными экологическими, экономическими и социальными условиями для его населения.

И уж точно уверены, что для нас жителей УЖЕ сложившейся застройки, с условиями проживания и возможностями - соответствующими нашему количеству жителей, прибытие новых 1400 граждан будет являться созданием благоустроенного города с высоким уровнем обслуживания, с благоприятными экологическими, экономическими и социальными условиями для его населения.

Согласно п.5.5.3. Тома 2 действующего ген.плана основные направления строительства и реконструкции застройки:

К **отрицательным** факторам на современном этапе развития в формировании жилых и производственных зон города можно отнести:

- **неупорядоченность** застройки: массивы многоэтажной застройки чередуются с индивидуальной застройкой.

Т.е. действующий Генеральный план г.Коврова признает такую проблему, но вместо её решения собственники участка с кадастровым № 33:20:014912:859 (а судя по реакции администрации г.Коврова – и она) получается хотят её усугубить появлением новых (по имеющимся данным 10 жилых домов этажностью от 7 – до 17этажей) **высотных** домов **среди десятилетиями сложившейся индивидуальной застройки** (преимущественно - 1-2 этажной, очень редко 3-этажной).

В соответствии сп. 5.6.1. Тома 2 действующего Ген.плана среди **целей и задач развития транспортной системы** городского округа значатся:

*...2. **Повышение качества внутригородских передвижений** ...*

*3. **Повышение качества городской среды.** Решение этой задачи в аспекте развития транспортной инфраструктуры состоит в организации **рациональной** схемы движения транспорта и пешеходов, а также **схемы размещения сооружений и устройств для хранения и обслуживания транспортных средств**...*

Однако в нашей ситуации вместо того, чтобы заасфальтировать хотя бы улицу Чайковского, которая рассчитана на существующее количество жителей и существующее качество застройки (индивидуальный жилой сектор) нам хотят создать проблему, «посадив» на эту нитку около **600 вновь появившихся автомобилей** новых жителей многоэтажной жилой застройки, в отсутствие возможностей организовать новую улично-дорожную сеть для пропуска таких 600 автомобилей. Как сказано выше, ул. Чайковского в данном жилом районе – единственная, где можно организовать 2-х

полосную дорогу с пешеходных тротуаром, иных вариантов для «обслуживания» участка с кадастровым № 33:20:014912:859 вокруг просто – **НЕТ**.

Согласно ч. 7. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НА ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА Тома 2 действующего Ген.плана:

Первоочередные мероприятия по строительству должны быть направлены на создание благоприятных условий проживания населения, отвечающих повышенным стандартам качества жизни в городе.

Первоочередные мероприятия связаны не только с освоением новых территорий, но и с обустройством существующей застройки.

Вместо того, чтобы обустроить существующую индивидуальную жилую застройку, для нас хотят создать новые проблемы, но еще большие проблемы могут быть у новых 1400 потенциальных жителей, которые не обеспечены/ НЕ могут объективно быть обеспечены требуемым социальным минимумом, в случае если они окажутся «втиснуты» в высотную застройку на участке с кадастровым № 33:20:014912:859.

3.2.

Применительно к территории г.Коврова разработаны и утверждены **НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ**.

Согласно решению Совета народных депутатов г.Коврова 27.11.2019 № 77 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования», они утверждены именно в целях реализации прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, для создания безопасных условий строительства и эксплуатации зданий и сооружений, соблюдения инженерно-технических требований при проектировании и строительстве на территории города Коврова.

Сравним, что предлагается данными Нормативами, и «планами» по участку с кадастровым № 33:20:014912:859, попытаемся понять, а будут ли соблюдены эти нормативы в ситуации новой жилой застройки около 35 000 кв.м. на участке с кадастровым № 33:20:014912:859 с примерно новыми 1400 жителями, с примерно 600 автомобилями (по сделанному выше расчету по Ген.плану), с 583 квартирами (жилыми помещениями) (примерно учитывая 1 квартира - в среднем 60 кв.м.).

В соответствии с п. 4.1.1 ч. 4 **НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ЖИЛЫХ ЗОН**:

4.1.1. Жилые зоны формируются из функционально-планировочных элементов жилой застройки.

Нормативные параметры и расчетные показатели градостроительного проектирования планировочных элементов жилых зон приведены в таблице 4.1.1.

То, что планируется на участке с кадастровым № 33:20:014912:859, площадью 25 318 кв.м. (почти 2,5 гектара) подпадает под наименование из Таблица 4.1.1. – «Группа жилой застройки (жилой комплекс)».

Данной группе согласно Таблице 4.1.1 по Нормативным параметрам и расчетным показателям соответствует описание «Территория, площадью от 1,5 до 5 га с населением, обеспеченным объектами повседневного обслуживания в пределах своей территории, а объектами периодического обслуживания – в пределах нормативной доступности».

Указано, что такие группы жилой, смешанной жилой застройки формируются в виде **части квартала (микрорайона)**.

В силу п. 5.1.2. Нормативов: «При формировании системы обслуживания населения городского округа должны предусматриваться уровни обеспеченности объектами, в том числе повседневного, периодического и эпизодического обслуживания. Уровни обслуживания приведены в таблице 5.1.2.».

Согласно Таблице 5.1.2 наименованию «уровня обслуживания» «Повседневное обслуживание» соответствуют «Объекты, посещаемые населением не реже одного раза в неделю, или те, которые должны быть расположены в непосредственной близости к местам проживания и работы населения и рассчитанные на население жилых кварталов (микрорайонов)». Размещаются они преимущественно на территории кварталов (микрорайонов) жилой застройки, могут входить в состав всех типов общественно-деловых зон.

Радиус территориальной доступности – 10-20 мин., но не более 30 мин.

Согласно Таблице 5.1.3 Нормативов к объектам **периодического, повседневного** обслуживания в т.ч. относятся:

Объекты образования. Дошкольные образовательные и общеобразовательные организации;

Объекты торговли и общественного питания. Общественно-торговые центры, супермаркеты, магазины продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса;

Объекты здравоохранения и социального обеспечения. Участковые больницы, поликлиники.

Согласно п. 5.2.2. Нормативов для **Объектов образования.** Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами образования и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа, а также размеры земельных участков приведены в таблице 5.2.2.

Согласно Таблица 5.2.2 Нормативов для **Дошкольные образовательные организации**, радиус пешеходной доступности: - **при многоэтажной застройке – 300 м;**

- **при одно-, двухэтажной застройке – 500 м**

В этом радиусе от участка с кадастровым № 33:20:014912:859 - нет и, реально не планируется новых детских садов.

По той же Таблице для **Общеобразовательных организаций** в качестве охвата детей указана норма:

- начальным общим и основным общим образованием (I-IX классы) – 100 %,
- средним общим образованием (X-XI классы) – 75 % (при обучении в одну смену)

ориентировочно:

100 мест / 1000 чел.

Максимальным допустимым уровнем территориальной доступности радиус пешеходной

доступности **500 м**(с возможностью небольшого увеличения).

Согласно Примечаниям к данной Таблице:

1. Здания дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций должны размещаться в зонах жилой застройки (на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов), за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, санитарных разрывов, гаражей, автостоянок, автомагистралей, объектов железнодорожного транспорта...

В новом жилом микрорайоне участке с кадастровым № 33:20:014912:859 такого размещения – **НЕ запланировано** (ни - собственниками этого участка, ни - новыми планируемыми изменениями в Ген.план).

Отметим, что жилые дома должны быть подключены к инженерным сетям.

Нам до сих пор **непонятно** как будут «запитаны» почти 580 квартир домов высотных домов - коммунальными ресурсами? Где точки подключения к сетям: водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение? Где расчет мощностей?

Где предложение по решению вопросов с ливневой канализацией? Где расчет трасс прокладки новых сетей? С учетом сложившегося землепользования и застройки – это ПРОБЛЕМНЫЕ точки. Решения этих вопросов – НЕ предложено. Они что, будут подгоняться под нормы – авралом и, постфактум?!

Согласно п 9.1.1. ч 9.1. Нормативов «Сеть улиц и дорог»:

Сеть улиц и дорог следует проектировать в виде единой системы в увязке с планировочной структурой городского округа и прилегающей к нему территории, обеспечивающей удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми функциональными зонами, с другими поселениями системы расселения, объектами внешнего транспорта и автомобильными дорогами общей сети.

*Структура улично-дорожной сети должна обеспечивать возможность **АЛЬТЕРНАТИВНЫХ** маршрутов движения по дублирующим направлениям.*

Альтернативного пути к участку с кадастровым № 33:20:014912:859, на котором планируется возвести до 35 000 новых кв.м. метров жилья альтернативного доступа (единственный путь - 2-х полостная незаасфальтированная улица честию значения ул. Чайковского) в принципе - **НЕТ**.

Согласно ч 9.1.3. Нормативов:

Пропускную способность сети дорог, улиц и транспортных пересечений следует определять исходя из уровня автомобилизации на территории муниципального образования город Ковров на расчетный срок (2035 год), приведенного в таблице 9.1.2.

По Таблице 9.1.2 Нормативов:

*Количество легковых автомобилей, принадлежащих гражданам - Минимальные расчетные показатели, единиц на 1000 чел. - **450***

Автобусов - 10

грузовых автомобилей - 60

В связи с возможным появлением около 1400 новых жителей с их почти 580 легковыми автомобилями (а давайте и представим ещё + 70-80 грузовых автомобилей) единственный доступ - ул. Чайковского – «встанет» (в «часы пик»- точно).

А прикинуть размер ТБО от данных 1400 жителей?

Автотранспорт, собирающий такое количество ТБО, будет просто перекрывать движение по ул. Чайковского, на которой и сейчас практически невозможно разъехаться грузовому и легковому автомобилям, с учетом ширины грунтовой проезжей части около 5 метров.

Согласно п. 9.1.6. Нормативов *Расчетные показатели для проектирования сети улиц и дорог городского округа в соответствии с СП 42.13330.2016 приведены в таблице 9.1.5.*

Улица Чаковского, согласно Приложению 1 к решению Совета народных депутатов города Ковров от 29.04.2020 № 90 ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА КОВРОВА новая редакция, относится по разделу IV – к улицам **местного значения**, под № 229.

Для неё ширина в красных линиях по данным Правилам определяется в 15-30 метров.

По факту в некоторых местах в районе земельного участка с кадастровым № 33:20:014912:859 её реальная ширина 15-16 метров (от одного домовладения – до другого). Перспектив расширения – нет!

По Таблице 9.1.5. Нормативов для улицы подобной ул. Чайковского (улица **местного значения**) предусмотрено:

ширина полосы движения, м 3,0 - 3,5

число полос движения 2 - 4

ширина пешеход-ной части тротуара, м, не менее 2,0

С учетом необходимости оставления «трасс» для прокладки сетей, для обязательного озеленения при всем желании расширить существующий факт - до возможного норматива в 4 полосы движения – **НЕТ!**

Согласно п. 9.1.9. Нормативов:

Для обеспечения подъездов к группам жилых зданий и иных объектов, а также к отдельным зданиям следует предусматривать проезды в соответствии с таблицей 9.1.8.

Согласно Таблице 9.1.8

Назначение проездов «Подъезд к группам жилых зданий, крупным объектам обслуживания, торговым центрам, общеобразовательным и дошкольным образовательным организациям», категории проездов «основные», расчетные показатели «Основные расчетные параметры – по таблице 9.1.5 настоящих нормативов».

Как будет решаться при таких требованиях проблема подъезда к группе зданий на участке с кадастровым № 33:20:014912:859 - **неизвестно.**

Согласно п. 9.3.1. ч. 9.3. «Автомобильные стоянки» Нормативов:

В городском округе должны быть предусмотрены территории для размещения машино-мест:

- объекты для хранения легковых автомобилей постоянного населения, расположенные вблизи от мест проживания;
- объекты для паркования легковых автомобилей постоянного и дневного населения при поездках с различными целями.

В силу п. 9.3.2. Нормативов

Территории для хранения легковых автомобилей следует предусматривать исходя из уровня автомобилизации на расчетный срок (2035 год) в соответствии с таблицей 9.3.1.

Согласно Таблице 9.3.1:

Наименование показателей «легковых автомобилей, принадлежащих гражданам», значение расчетных показателей - 450 легковых автомобилей / 1000 чел.

В соответствии с п. 9.3.3. Нормативов:

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами для хранения автотранспортных средств на расчетный срок (2035 год) и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа приведены в таблице 9.3.2.

Для почти 600 автомобилей, которые потенциально могут появиться с появлением новых 1400 жителей, вопрос - АГДЕ будут размещены эти почти 600 машино-мест (с учетом показателей по таблице 9.3.1. Нормативов?!

В среднем по действующим Правилам землепользования и застройки г.Коврова минимальная площадь машино-места: $5,3 \times 2,5 \text{ м.} = 13,25 \text{ кв.м.}$

Умножим на количество машино-мест 600 на 13,25; получим -7950 кв.м.

Сомневаемся что почти 8 000 кв.м. из 25 000 площади участка будет запланировано под парковки.

Т.е. машины будут стоять как на участках новых потенциальных многоквартирных жилых домов, так и поблизости.

Свободных «ничьих» публичных земель общего пользования, чтобы организовать новые стоянке в округе – **НЕТ.**

Автоматически свои машины новые жители будут «бросать» вдоль существующих проездов – у **НАШИХ** домов) и - по ул. Чайковского (как это к примеру в районе проспекта Маршалла Устинова). Улица Чайковского «встанет» трижды. А нам - нужны эти проблемы?! **НЕТ!!!**

Согласно Таблице 9.3.2 Нормативов:

Наименование показателей – «Общая обеспеченность местами хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам», расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности - **450 машино-мест / 1000 человек.**

Максимально допустимый уровень территориальной доступности- радиус пешеходной доступности - **800 метров** (с возможностью небольшого увеличения).

Снова отметим свободных муниципальных земель чтобы организовать новые стоянки для потенциальных жителей высотных домов на участке с кадастровым № 33:20:014912:859 в радиусе 800 и чуть более метров – **НЕТ!**

В соответствии с п. 9.3.4. Нормативов:

При проектировании новой жилой застройки требуемое количество машино-мест следует принимать по таблице 9.3.3.

В соответствии с Таблицей 9.3.3 Нормативов:

Тип жилого дома по уровню комфорта Бизнес-класс **Количество машино-мест на квартиру - 2,0**

Эконом класс- 1,2

Выше мы рассчитали, что 35 00 новых кв.м. высотного жилья - это примерно **600** квартир (60 метров на 1 квартиру в среднем).

Выведем среднее количество машин Бизнес-класс и Эконом класс: $2 + 1,2 / 2 = 1,6$ **на квартиру.**

Квартира (при средней 60 кв.м. на 1 квартиру, т.е. примерно - 580 квартир) потребует при таком расчете: $580 \times 1,6 =$ **928 машино-места.**

Умножим это количество на 13.25 кв.м. (минимальную площадь машино-места согласно Правилам землепользования и застройки г.Коврова), получим - **12 296 кв.м.** только настоянки на участке площадью 25 318 кв.м.

Максимальный коэффициент застройки этого участка высотным жильем– 0,4 или 40% (как заявляют собственники этого участка он буде построен по максимуму насколько разрешит градостроительный регламент; т.е. из 25 318 вычитаем 40 % $(10\,127) = 15\,191$ кв.м. (это что останется не под жилье)

Из них стоянки займут – 12 296 кв.м.

Остается без домов и стоянок - **2 895 кв.м.**

Но на таком количестве квадратных метров, согласно СП 42.13330.2016 СВОД ПРАВИЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*,

НЕВОЗМОЖНО разместить **требуемое** для такого количества жилых домов (из 2-х 7-ми этажных зданий, 1-го – 8-ми этажного, 1-го – 9-ти этажного, 1-го – 10-ти этажного, 2-х – 12-ити этажных, 2-х 15-ти этажного, 1-го – 17-ти этажного) требуемые по нормам: площадки для занятий физкультурой,

детские игровые площадки и площадки для отдыха взрослого населения,

места для обязательного озеленения,
хозяйственные площадки,
да и просто проезды между домами.

Для них места - НЕ останется.

Из вышеизложенного следует, что:

- значительная часть автомобилей потенциально новых жителей будет останавливаться и храниться за пределами участка т.е. вдоль наших домов (нам этого - НЕ нужно, мы не для этого сюда переезжали, Не для этого несколько лет тому назад люди покупали здесь участки под индивидуальную жилую застройку среди индивидуальной жилой застройки).

За последнее время для нашей территории утверждено ряд планировочных документов, исходя из которых однозначно следует, что данная территория по факту и на перспективу это - именно индивидуальная жилая застройка из отдельно стоящих зданий количеством надземных этажей не более чем 3и (по факту - преимущественно 2 надземных этажей) с приусадебными земельными участками.

Дополнительно отметим, **нет** геологических расчетов а возможно ли на указанном земельном участке строить жилые дома большой высотности.

А учитывал ли кто размещения почти сотни гаражей по периметру участка, которые мало что перекрывают все возможные альтернативные к нему подъезды, но и являются источниками повышенной опасности? Насколько мы поняли никто не делал замеры по шумам, по загазованности, вообще как мы поняли **нет** расчетов санитарно-защитных зон.

Всего этого – нет. Есть только большое желание заработать (это конечно право 1-3-х собственников названного земельного участка с кадастровым № 33:20:014912:859), но – НЕ за НАШ же счет, и, НЕ с новыми же проблемами для новых почти 1400 жителей, которых заранее планируется «ущемить»?!

А зачем нужно это проектное решение – городу, никто из членов Комиссии по землепользованию и застройки (работников администрации г. Коврова) не обмолвился ни словом на публичных слушаниях 17.06.2025. Из чего можно сделать вывод явно городу это проектное решение НЕ нужно. А кому оно нужно?!

На основании вышеизложенного, просим Вас:

Провести проверку указанных в заявлении фактов нарушения прав, свобод и законных интересов граждан и не допустить нарушений прав граждан. Проверить законность перевода земельного участка с кадастровым № 33:20:014912:859 из зоны инженерной инфраструктуры в зону среднеэтажной и многоэтажной застройки.

Подписи жителей района, чьи права нарушаются: