**АНАЛИЗ ПЛОЩАДКИ, ВЫДЕЛЕННОЙ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ШКОЛЫ ИСКУССТВ С ПАРКОМ ДЕТСКОГО ТВОРЧЕСТВА ПО УЛ. КОТОВСКОГО В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ.**

Общая площадь выделенной территории – **12 100 м. кв.** Территория – неправильной формыивытянута на 220м от ул. Ватутина до ул. Котовского. С улицей Котовского территория соединяется узким коридором (от 30 до 40 метров), пересеченным по диагонали кабельной линией. Въезд на территорию возможен только с улицы Котовского. Со стороны ул. Ватутина к выделенной под строительство территории примыкают:

- с восточной стороны – 4-этажное офисное здание с пристроенной котельной и ветхие малоэтажные строения;

- с северной стороны – производственные здания (гаражи, мастерские, и т.д.).

С западной стороны – территория парка им. Кирова, теплотрасса (2 трубы по 125 мм) и ветхие строения неизвестного назначения.

Выделенную территорию пополам разрезает магистральная теплотрасса (2 трубы диаметром 700 мм каждая).

Северная половина разделенной пополам территории занята ветхим жилым фондом, отсечена магистральными сетями, и не может быть использована под детское учреждение дополнительного образования (СанПИН 2.4.4.1251-03: *«Через территории учреждений дополнительного образования не должны проходить магистральные инженерные коммуникации городского назначения»*). Возможно, северная половина территории могла бы быть использована под озеленение территории детского учреждения или парковку при зрительном зале, но это будет прямым нарушением действующих норм и не получит согласования Госсанэпиднадзора. Нельзя иметь магистральную теплотрассу на территории детского учреждения, даже если рядом нет застройки, а есть зеленая зона. Зеленая зона нужна по санитарным нормам (не менее 50% территории), а использовать северную часть для этой цели мы не можем.

Вдоль улицы Ватутина проложена ВЛ, мощность которой неизвестна; в соответствии с СанПИН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарный разрыв может быть равным от 20 до 55 метров. В последнем случае значительная часть выделенной территории попадает в зону санитарного разрыва.

Пригодной для застройки территории (с учетом коридоров магистральных инженерных сетей и с учетом трехметрового отступа от границ территории – **6 462,24м2.**

ВЫВОДЫ: 1. Территория, запрашиваемая для размещения детской школы искусств, располагалась вдоль улицы Котовского. Планировался уникальный комплекс учреждений дополнительного образования, который формировал не только фасад улицы, но и общий облик территории парка и стрелки Котовского-Ватутина.

2. Предоставленная территория находится на задворках улицы Ватутина, за гаражами, офисами, котельными, ветхим жильем. От улицы Котовского территория отдалена. Тепловыми сетями разрезана.

3. Территория, которую можно использовать для размещения школы искусств, вдвое меньше предоставленной.

**OOO "Архитектурное бюро СП7"**