

в депо



Калужская область

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОБНИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.08.2011 № 1251-п

Об утверждении протокола №3 от
03.08.2011 градостроительного совета

В соответствии с п. 5 ст. 7 «Положения о градостроительном совете муниципального образования «Город Обнинск», утвержденного постановлением Администрации города Обнинска №453-п от 30.03.2011

ПОСТАНОВЛЯЮ:

Утвердить протокол №3 от 03.08.2011 градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск» (Приложение).

Глава Администрации города
п.п.



А.А.Авдеев

ПРОТОКОЛ № 3

**Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск»
от 03.08.2011 г.**

Присутствовали:

Авдеев Александр
Александрович Глава Администрации города

Председатель Градостроительного совета:

Лежнин Вячеслав Вячеславович Заместитель главы Администрации города по
вопросам городского хозяйства

Ответственный секретарь

Радович Анна Сергеевна Инженер – ведущий специалист Управления
архитектуры и градостроительства Администрации
г. Обнинска

Постоянные члены Градостроительного совета:

Ашварина Ольга Владимировна Главный специалист АУ «Управление
государственной экспертизы проектов Калужской
области» (по согласованию)

Барсуков Павел Александрович Директор архитектурно-проектного бюро
«Капитель» (по согласованию)

Белоусов Михаил Михайлович Руководитель мастерской КТ ТАМП
«Обнинскархпроект» (по согласованию)

Багдасаров Александр Исмаилович Главный архитектор ООО «АПБ Атриум»
(по согласованию)

Волохов Владимир Евгеньевич Руководитель мастерской КТ ТАМП
«Обнинскархпроект»
(по согласованию)

Гордеева Наталья Ивановна Юрист-главный специалист Правового Управления
Администрации г. Обнинска

Иванов Анатолий Александрович Руководитель Регионального управления
№ 8 ФМБА России Главный государственный
врач по г. Обнинску Калужской области
(по согласованию)

Круглов Александр Леонтьевич Директор МП «Водоканал»

Козлов Андрей Петрович	Заместитель главы Администрации по вопросам архитектуры и градостроительства
Коренков Анатолий Иванович	Руководитель ООО «Архитектурное бюро» (по согласованию)
Короткова Валентина Ивановна	Начальник Управления имущественных и земельных отношений Администрации г. Обнинска
Лютова Вероника Александровна	Генеральный директор ООО «Архитектура» (по согласованию)
Магдеев Хамид Ахмедович	Заместитель руководителя Регионального управления № 8 ФМБА России – главного государственного врача по г. Обнинску (по согласованию)
Мензорова Нина Михайловна	Руководитель Калужского регионального отделения «Российский Зеленый крест» (по согласованию)
Омельченко Григорий Николаевич	Руководитель ООО «Архитектурная мастерская» (по согласованию)
Помещикова Светлана Анатольевна	Начальник Правового управления Администрации города Обнинска
Савин Владимир Николаевич	Глава городского самоуправления, Председатель Обнинского городского Собрания (по согласованию)
Тимошин Александр Владимирович	Начальник Цеха продаж и обслуживания № 2 ОАО «ЦентрТелеком» Калужской области г. Обнинск (по согласованию)
Тюрин Александр Иванович	Директор МП «Горэлектросети»
Шкарпетин Владимир Георгиевич	Руководитель мастерской КТ ТАМП «Обнинскархпроект» (по согласованию)
Юрков Юрий Ильич	Директор МП «Теплоснабжение»
Харманский Евгений Борисович	Руководитель (координатор) Российского экологического конгресса по Калужской области, директор ООО НТКФ «РосЭко» (по согласованию)

Представители средств массовой информации

Приглашенные:

По вопросу № 1

Соколов С. М. - директор ООО «Экодолье Обнинск»

Кудряшов И. В. - руководитель юридического отдела ООО «Экодолье Обнинск»

По вопросу № 2

Заливухин И. В. - генеральный директор ООО «Яузaproект» (разработчик проекта)

По вопросу № 3

Духов А.И. – генеральный директор ООО «Промстройкомплекс»

Барсуков П.А. - директор архитектурно-проектного бюро «Капиталь» (разработчик проекта)

По вопросу № 4

Смолин Ю. А. – директор ООО «Барс»

Шкарпетин В. Г. - руководитель мастерской КТ ТАМП «Обнинскархпроект»

Повестка дня:

1. Рассмотрение документации по проекту планировки территории «Комплексная малоэтажная жилая застройка на территории 44,2 га по адресу: Калужская область, г. Обнинск, район д. Белкино» (внесение изменений) (заявитель ООО «Экодолье Обнинск»);
2. Рассмотрение Концепции реконструкции п. Мирный (заявитель Администрация города, разработчики ООО «Яузaproект»);
3. Повторное рассмотрение эскизного проекта застройки за стадионом «Труд» (заявитель ООО «Промстройкомплекс», архитектор Барсуков П.А.);
4. Рассмотрение эскизного проекта строительства Парк-отеля в г.Обнинске (заявитель ООО «Барс», архитекторы Шкарпетин В.Г., Квашенко Л.В., Смирнов С.В.).

По вопросу №1.

Проект планировки территории «Комплексная малоэтажная жилая застройка на территории 44,2 га по адресу: Калужская область, г. Обнинск, район д. Белкино» (внесение изменений) представил **Кудряшов И. В.**

Параметры застройки:

Общая площадь территории – 44, 2 га

Площадь общественных территории – 11, 36 га

Количество домов – 564 ед.

Количество застраиваемых кв.м. – 62 000 кв.м

Население – 1865 чел.

Строительные работы и ввод домов в эксплуатацию происходит очередями. Каждая новая очередь отгораживается от уже построенных домов, владельцы которых могут сразу же приступить к внутренней отделке помещений. Работы на следующей очереди ведутся практически незаметно для жителей поселка, не нарушая их спокойствия и комфорта.

Статус строительства

Построено 12 домов площадью 1,8 тыс. кв. метров

Жилые дома	тыс.кв.м.	кол-во домов
Всего в 2011 году будет построено и сдано	11	60
в т.ч. многоквартирных домов	3	3
в т.ч. индивидуальных домов	8	57
До конца 2011 года будет начато строительство	5	30

Сети 1й строительной очереди поселка	% готовности	Начало строительства
Сети водоснабжения	97	дек.10 авг.11
Сети хоз-бытовых стоков	65	дек.10 авг.11
Сети ливневых стоков	50	июн.11 авг.11
Сети электроснабжения	10	июн.11 ноя.11
Сети газоснабжения	10	июн.11 ноя.11
Сети связи	5	июл.11 ноя.11
Подводящие сети, согласно ТУ	0	июл.10 окт.11

Всвязи с получением ТУ на подключение к городским сетям (водоснабжение, канализация) уменьшилась территория зоны инженерной инфраструктуры, где ранее планировались очистные сооружения и водозабор. Предлагается использовать данную территорию под многоквартирные дома.

При обсуждении представленного проекта ставились следующие вопросы докладчикам:

Магдеев Х.А. – Достаточное ли расстояние от существующей АЗС до проектируемой жилой застройки?

Кудряшов И.В. – Достаточное, ориентировочно 300 м.

Шкарпетин В.Г. – Соблюдены ли нормативные разрывы между детским садом и магистральной улицей? Жилые дома запроектированы дворами к магистральной улице, что не очень хорошо.

Кудряшов – Да, проект планировки территории прошел экспертизу, поэтому предлагаем не изменять эти территории.

Воробьев – Предусматривается ли пешеходная зона вдоль ул. Борисоглебская?

Кудряшов И. В. – Ул. Борисоглебская не входит в проектируемую территорию. Ул. Борисоглебская принадлежит Калужской обл. и вносить изменения в проект дороги мы не имеем права.

На основании всестороннего рассмотрения и обсуждения представленных материалов **принято решение:**

об утверждении проекта планировки территории «Комплексная малоэтажная жилая застройка на территории 44,2 га по адресу: Калужская область, г. Обнинск, район д. Белкино» (внесение изменений) и предоставить на рассмотрение Комиссией по градостроительным и земельным вопросам для направления на публичные слушания.

Решение принято большинством (за – 21, против – 2, воздержались – 1).

По вопросу №2.

Документацию по проекту «Концепция развития застроенной территории п. Мирный на 2011-2017 годы» (договор № 107 от 09.06.2011г на разработку документации «Концепция развития застроенной территории п. Мирный на 2011-2017 годы») представил **Заливухин И.В.**

Проектируемая территория расположена в г. Обнинск, п. Мирный. В данный момент эта территория является интересным градостроительным ансамблем и в проекте мы попытались сохранить гений этого места. Совместно с Администрацией города нами был разработан проект перспективного развития территории.

Согласно концепции территория застройки разбивается на 3 участка:

Участок А

9-этажные дома	- 2 шт
6-этажные дома	- 3 шт
встроенный дет. сад на 54 места (см. обременения)	
Общая площадь зданий	- 16 800 м ²
Общая площадь квартир	- 13 650 м ²
Площадь под расселение	- 7 500 м ²

Участок Б

4-этажные дома с мансардой	- 11 шт
Общая площадь зданий	- 17 490 м ²
Общая площадь квартир	- 13 970 м ²

Участок В

17-этажные дома	- 3 шт
Общая площадь зданий	- 24 900 м ²
Общая площадь квартир	- 18 700 м ²

Технико-экономические показатели:

Площадь участков - 6,1 га
Площадь застройки - 9730 м² (15%)
Общая площадь зданий - 59190 м²
Общая площадь квартир - 46320 м²
Количество жителей - 1545 чел
Плотность населения - 253 чел/га
Количество парковочных мест - 490

На участке А планируется разместить встроенный детский сад на 50 мест. На участке В как обременение для застройщика планируется парковка для нужд больницы.

Блочные дома планируется сохранить, но в дальнейшем при определенных условиях возможна их реконструкция.

При реализации проекта мы бы хотели получить здесь район европейского уровня, поскольку Обнинск является примером очень хорошо спланированного города.

При обсуждении представленного проекта ставились следующие вопросы докладчикам:

Харманский Е.Б. – Дополнительный земельный участок 1,9 га находится в лесном массиве. Вы предлагаете вырубку?

Заливухин И.В. – На территории лесного массива необходимо формировать обустроенный парк, частичная рубка предполагается.

Козлов А.П. – На сегодняшний день данный земельный участок очищен от леса в рамках договора с компанией ООО «Тропос», которая планировала строительство здесь двух 17-ти этажных домов.

Харманский Е.Б. – С помощью каких мероприятий планируется обустройство лесного массива в парковую зону?

Заливухин И.В. – Какие мероприятия будут выполнены, я не могу сказать, т.к. на территорию парка необходимо разрабатывать отдельный проект.

Ашварина О.В. – Вы рассматривали возможность расширения ул. Кутузова? Достаточны ли размеры земельных участков под 17-ти этажные дома, сможем ли мы там разместить всю инфраструктуру? Вами соблюдены расстояния от жилья до залесенных территорий в соответствии с регламентами?

Заливухин И.В. – В данном проекте нет, мы предлагаем размещение общественно-делового центра, рядом с которым можно разместить остановку общественного транспорта.

Да. На данной территории такая плотность возможна, т.к. парковая территория очень ценна.

Это будет уточняться в проекте планировки территории.

Белоусов М.М. – Необходимо проработать вопрос с парковкой для поликлиники.

Ничитаева Т.А. – Предполагается благоустройство вокруг сохраняемых блочных домов?

Авдеев А.А. – Для того чтобы расселить деревянные дома (1 шт.) нужна такая экономика и такая этажность. Мы ставили задачу сохранить пониженную этажность. Если поставить задачу расселить 30 домов вот тогда появится лес 17-ти этажных зданий. В сентябре планируется принятие адресной программы по переселению. Еще ставилась задача восстановления пешеходных связей, поэтому реконструкция моста через р. Репенка будет обременением для застройщика. Также хотелось создать на территории обустроенный парк.

Если говорить про те дома, которые сохраняются, пока ничего не планировалось. Первая задача – расселить деревянные дома и восстановить дороги.

На основании всестороннего рассмотрения и обсуждения представленных материалов **принято решение:**

об утверждении Концепции реконструкции п. Мирный.

Решение принято единогласно.

По вопросу №3

Эскизный проект застройки за стадионом «Труд» (заявления ООО «Промстройкомплекс» № 48 от 31.05.2011, № 101 от 16.2011) представил архитектор **Барсуков П.А.** (повторное рассмотрение).

Были устранены замечания согласно протоколу Градостроительного совета от 29.04.2011.

В графических материалах отмечена территория стадиона, отмечена граница земельного участка. На транспортной схеме показаны основные магистрали.

Предлагается малоэтажная застройка таунхаусами в нижней части, которая позволит сохранить хвойный массив внутри жилого образования.

С западной части СЗЗ стадиона была перепроверена лабораторией АСЭКО. получено подтверждение, что расчет СЗЗ стадиона соответствует нормативам.

Парковка. Предлагается передача существующей автостоянки на 88 м/м для обслуживания стадиона, вдоль стадиона стоянка на 41 м/м. Рассматривается участок, примыкающий к стадиону и ул. Блохинцева частично использовать под дополнительную автостоянку на 91 м/м. По проекту общее число м/м для стадиона составит 220.

Технико-экономические показатели:

Основные технико-экономические показатели:

тип дома	этажность	количество	квартиры	площадь, м ²	жители	семьи	автомобили	автостоянки
3	5	4	40	3 884	160	48	34	8+17+12=37
4	9	3	54	4 261	162	49	34	20+12=32
5	2	5	20	4 202	67	20	14	4x3+3x2=18
6	2	1	7	1 114	23	7	5	6
итого:		13	121	13 461	412	124	87	93

Соотношение квартир и их площадей:

тип кв./пл.ш.	количество	площадь, м ²	% от кол-ва	% от площади
2к. / 78,9 м кв.	54	4 261	45	32
3к. / 97,1; 159,2 м кв.	40; 7	4 998	39	37
4к. / 210,1 м кв.	20	4 202	16	31

При обсуждении представленного проекта ставились следующие вопросы докладчикам:

Лежнин В.В. – Евгений Борисович, Вы подтверждаете, что СЗЗ стадиона обоснованно уменьшена до 34 м?

Харманский Е.Б. – Расчеты были проведены, они утверждены Главным санитарным врачом области.

Лежнин В.В. – Что касается транспортной инфраструктуры, каким образом будут проходить маршруты общественного транспорта?

Барсуков П.А. – Остается Пионерский проезд, ул. Блохинцева. Проезды внутри остаются с северной стороны и выход в районе выезда на стадион, не на Пионерский проезд и ул. Блохинцева.

Лежнин В.В. – Прошу учесть в концепции застройки, что по ул. Пионерский проезд общественный транспорт ходить не может.

Харманский Е.Б. – Рассматривались Вами альтернативные площадки?

Лежнин В.В. – В концепции Вы не рассматривали вариант – не проектировать многоэтажные дома (5-9 эт.), а оставить малоэтажную застройку с парковой зоной?

Барсуков П.А. – Экономика будет «сложной» если убрать многоэтажные дома. Понижение возможно, но во всем лежит экономика.

Лежнин В.В. – А какая социальная нагрузка у этого проекта?

Барсуков П.А. – На сегодняшний день социальная нагрузка – привлечение достаточно богатых инвесторов, которые смогут обустроить всю эту территорию и еще помочь обустроить территорию стадиона.

Шкарпетин В.Г. – Раньше это была рекреационная зона, теперь общественно-деловая, но это не значит, что ее надо застраивать.

Березнер Л.А. - Раньше вся территория за стадионом была занята спортивными площадками. В силу экономических и политических решений она была отдана под строительство коммерческих объектов. Территория с западной стороны стадиона

оставляла надежду, что спорт будет развиваться. И если мы сейчас все это застроим, то стадион будет «отрезан» от всего (от спорта, от жизни). Поэтому, мне кажется, предложение Вячеслава Вячеславовича очень разумно. Может нам стоит дальше развивать здесь стадион, через спортивные площадки, пусть даже небольшие, но они необходимы как инфраструктура стадиона.

Выводы по проекту: Проработать вариант застройки без многоэтажных домов (5-9 эт.), а оставив малоэтажную застройку (таунхаусы) со спортивно - парковой зоной.

На основании всестороннего рассмотрения и обсуждения представленных материалов **принято решение:**

Доработать эскизный проект застройки за стадионом «Труд», учитывая вышесказанные замечания согласно протоколу градостроительного совета. Исправленный проект предоставить для рассмотрения градостроительным советом.

Решение принято большинством (доработать – 18, отклонить – 4, воздержались – 1).

По вопросу №4

Эскизный проект строительства Парк - отеля в г. Обнинске (заявление ООО «Барс» от 18.07.2011) представил **Шкарпетин В.Г.**

На территории г. Обнинска предлагается разместить Парк-отель. Площадь испрашиваемого земельного участка 1,39 га предлагаемый участок располагается южнее въезда на территорию ИФЗ с пр. Ленина и примыкает к его границе. С южной стороны участок граничит со строящимся городским спортивным комплексом. Для обеспечения въезда на участок лесо-парковой зоны за испрашиваемым участком, предусматривается автодорога шириной 7 м с въездом с пр. Ленина.

В состав зданий и сооружений предлагается включить: четыре одноэтажных гостиничных корпуса с одно и двухместными номерами, всего 32 места; клубхаус отеля, где предусматривается бассейн, тренажерный зал, сауна и т.д.; ресторан на 60 мест. Благоустройство территории предполагается осуществить с учетом максимального сохранения существующих деревьев.

Технико-экономические показатели:

Общая площадь участка	- 1.39 Га
Общая площадь застройки	- 2147.34 м.кв
Общая площадь покрытий	- 4457.46 м.кв
Общая площадь озеленения	- 7295.2 м.кв

При обсуждении представленного проекта ставились следующие вопросы докладчикам:

Барсуков П.А. – Как Ваш объект вписывается в зону спортивных сооружений? По характеру застройки данный объект не для этой территории. Более подходящая территория немного дальше за домами «Нарастрой», дальше от пр. Ленина. На сегодняшний день пр. Ленина складывается достаточно серьезными объектами. С правой стороны «стена» многоэтажных жилых домов, с левой стороны строящийся спортивный комплекс. А представленный Вами объект не масштабный относительно застройки пр. Ленина.

Шкарпетин В.Г. – Граница спортивной зоны граничит с территорией Парк-отеля.

Лежнин В.В. – Андрей Петрович по проекту спортивного комплекса предусматривается строительство гостиницы?

Козлов А.П. – Предполагается строительство гостиницы на 50 номеров (90 мест).

Савин В.Н. – Почему Вы выбрали технологию клееного бруса?

Смолин Ю.А. – Экологичность материала. В городе, в соседних регионах происходит усиленное строительство больших предприятий с привлечением иностранного капитала. Соответственно иностранных гостей необходимо расселять, причем надо предлагать услугу достойную. Кроме того, мне не хотелось бы рассматривать этот проект, как 32 человека могли бы поселиться на участке 1,39 га. Я хочу обратить внимание, что в городе мало достойных мест, где можно было бы встретить делегацию, пообщаться, предложить отдохнуть. Этот объект не только для приезжих, но и для горожан. Вдоль пр. Ленина предлагается посадка зеленых насаждений, что не испортит облик пр. Ленина. Этот объект будет «изюминкой».

Харманский Е.Б. – Рассматривались альтернативные площадки для размещения объекта? Прорабатывался ли вопрос влияния аппаратуры ИФЗ на данный объект?

Коренков А. И. – Не попадает ли объект в СЗЗ планируемого стадиона? Пр. Ленина сейчас очень логично развивается и вырывать такие «ямки» не вполне правильно. В городе есть не менее достойные территории для подобного объекта.

Шкарпетин В.Г. – Здесь достаточное расстояние от планируемого стадиона до представленного объекта.

На основании всестороннего рассмотрения и обсуждения представленных материалов **принято решение:**

об отклонении эскизного проекта «Проект строительства Парк - отеля в г. Обнинске».

Решение принято большинством (доработать – 6, отклонить – 17).

Председатель градостроительного Совета,
Заместитель главы Администрации города по
вопросам городского хозяйства


В.В. Лежнин

Ответственный секретарь градостроительного
Совета, Инженер – ведущий специалист Управления
архитектуры и градостроительства Администрации
г. Обнинска


А.С. Радович