



Калужская область

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОБНИНСКА

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

26.12.2012 № 2657-п

Об утверждении протокола № 8 от  
04.12.2012 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, постановлением Администрации города Обнинска № 1006-п от 29.05.2012,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

Утвердить протокол № 8 от 04.12.2012 Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск» (Приложение).

Глава Администрации города  
п.п.



А.А. Авдеев

## ПРОТОКОЛ № 8

Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск»  
от 04.12.2012 г.

### На заседании присутствовали:

Председатель Градостроительного совета - Лежнин В.В.  
Ответственный секретарь – Радович А.С.

### Постоянные члены Градостроительного совета:

Ашварина О.В., Барсуков П.А., Белоусов М.М., Волохов В.Е., Гордеева Н.И., Иванов А.А., Иванов В.А., Клименко С.В., Короткова В.И., Краско С.П., Круглов А.Л., Козлов А.П., Лапина О.И., Лютова В.А., Мензорова Н.М., Омельченко Н.Г., Савин В.Н., Каменский Н.В., Тюрин А.И., Юрков Ю.И., Харманский Е.Б.

### Представители средств массовой информации

### Повестка заседания:

1. Рассмотрение градостроительной концепции застройки части жилого района «Заовражье» от транспортного кольца на пересечении ул. Гагарина и ул. Белкинская до ул. Славского (в части планировочных решений вдоль ул. Гагарина и бульвара Н.С. Антоненко) (заявители ИП Есинский О.В., Чичкин К.В., Нарусова П.А., разработчик проекта Мисюрева Т.Г.);
2. Рассмотрение внесения изменений в проект планировки территории 55 мкр. города Обнинска (заявитель ООО СПК «Оскар», разработчик проекта КТ ТАМП «Обнинскархпроект»);
3. Повторное рассмотрение эскизного проекта «Строительство Центра отдыха и досуга» расположенного на пересечении улиц Белкинская и Борисоглебская (заявитель ООО «Грация», разработчик проекта ООО «ОбнинскПроектСервис»).

### По вопросу № 1

Градостроительную концепцию застройки части жилого района «Заовражье» от транспортного кольца на пересечении ул. Гагарина и ул. Белкинская до ул. Славского (в части планировочных решений вдоль ул. Гагарина и бульвара Н.С. Антоненко) представил архитектор Мисюрева Т.Г.

Представитель от заявителей - Чичкин К.В.

Мисюрева Т.Г.: Согласно постановлению Администрации города от 18.07.2012 № 1470-п принято решение о внесении изменений в документацию по планировке территории жилого района «Заовражье» города Обнинска. Рассмотрение данной градостроительной концепции проводится в соответствии с принятым решением.

В проекте использованы материалы по планировке территории жилого района «Заовражье». Концепция выполнена в увязке с данной документацией и касается разработки планировочных решений для территории, которая ранее не была детально проработана.

В первую очередь, проектом предлагается размещение многоэтажной жилой застройки от 9ти до 17ти этажей. Ранее в проекте планировки территории жилого района «Заовражье» данная территория была отведена под малоэтажную застройку.

Во вторых, продолжить ул. Гагарина до пересечения с ул. Славского нового жилого района «Заовражье» и определение параметров новой магистрали, также формирование силуэта застройки и технико-экономических показателей для выбранных участков.

Новая магистраль (продолжение ул. Гагарина) имеет следующие параметры: две полосы по 3,75 м в одном и другом направлении, с обеих сторон тротуары и разделительная полоса шириной в 1 м в виде газона или отбойного ограждения. Далее от ул. Табулевича разделительная полоса расширяется и переходит в бульвар им. Антоненко. Размеры ул. Гагарина в пределах линии застройки составляет 70 м. Для продолжения ул. Гагарина проектом предлагается обустройство дамбы, ширина дамбы в горизонтальной проекции составляет 70 м.

Здания вдоль новой магистрали представляют собой единый архитектурный ансамбль, поскольку эта территория является основным въездом в район «Заовражье».

**В ходе обсуждения были обозначены следующие вопросы и замечания:**

Белоусов М.М.: Вами просчитывалось, насколько увеличится интенсивность движения на кругу (пересечение ул. Белкинская и ул. Гагарина) с учетом новой магистрали?

Мисюрева Т.Г.: В Концепции данный вопрос не решался, основной задачей является изменение этажности застройки рассматриваемой территории.

Лежнин В.В.: В ходе рабочего проектирования все параметры будут уточняться.

Клименко С.В.: На сегодняшний день еще нет проекта? При разработке рабочего проекта необходимо учесть существующую трубу, и в случае необходимости, возможность ее замены.

Чичкин К.В.: На сегодняшний день проект дамбы находится в разработке, мы получаем технические условия и прочие разрешительные документы для формирования проекта.

Лежнин В.В.: Данный вопрос очень серьезный и проектировщиками должен тщательно прорабатываться. Все водопропускные мероприятия должны быть предусмотрены, чтобы дамба в дальнейшем не имела разрушительных последствий.

Лежнин В.В.: Что за белое здание обозначено на 3D схеме?

Мисюрева Т.Г.: Предполагается здание общественного назначения – концертный зал.

Лапина О.И.: Необходимость скорейшего принятия решения об изменении этажности жилой застройки на продолжении магистральной улицы Гагарина связана с внесением в настоящее время изменений в Генеральный план и ПЗЗ города. Поэтому решение Градостроительного совета может явиться основанием для внесения соответствующих изменений в указанные документы, а также в документацию по планировке территории жилого района «Заовражье».

Ашварина О.В.: Решение принято правильно, магистраль необходима, а размещение многоэтажной застройки просто очевидно, тем более, что в утвержденном проекте планировки жилого района «Заовражье» малоэтажная застройка примыкает дальше ближе к лесу.

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

об утверждении градостроительной концепции застройки части жилого района «Заовражье» от транспортного кольца на пересечении ул. Гагарина и ул. Белкинская до ул. Славского (в части планировочных решений вдоль ул. Гагарина и бульвара Н.С. Антоненко).

### **Решение принято единогласно**

#### **По вопросу № 2**

Предложение по внесению изменений в проект планировки территории 55 мкр. города Обнинска представил архитектор Белоусов М.М.

Представитель от заявителей - Удовенко А.Л.

Удовенко А.Л.: В ранее утвержденной документации по планировке территории 55 мкр. города Обнинска не учитывалось сложившееся землепользование, в связи с чем и возникла необходимость корректировки данного проекта. Кроме того, с момента утверждения проекта появились новые объекты, имеющие охранные зоны. Рассматриваемая территория состоит из земельных участков северной части 55 мкр., принадлежащих ряду лиц, которые объединились с целью соблюдения своих законных интересов.

Согласно постановлению Администрации города от 25.08.2011 № 1301-п принято решение о внесении изменений в документацию по планировке территории 55 мкр. города Обнинска. Далее в соответствии с ГрК РФ, ПЗЗ МО «Город Обнинск», заданием на разработку и действующими нормативами разработано предложение по внесению изменений в проект планировки территории 55 мкр. города Обнинска.

Белоусов М.М.: Проектом предусматривается строительство на частных участках северной части 55 мкр. современного комплекса высотных многоквартирных точечных и секционно-монолитных кирпичных домов от 10ти до 17ти этажей. Архитектурно-планировочная структура рассматриваемой территории разработана в соответствии действующими нормативами с размещением социально значимых объектов.

Площадь незастроенной территории 55 мкр. составляет 24,5 га, площадь первой очереди застройки, которая ведется 10,2 га, общее количество жителей с учетом северной части 7480 чел., плотность населения для микрорайона 305 чел/га. Площадь проектирования северной части составляет 11,4 га, количество жителей северной части 2950 чел., плотность населения 250 чел/га.

Предусмотрено гостевых парковок 120 м/м, также предусмотрены площадки для отдыха, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак. Общая жилая площадь составляет 88 624 кв. м. Также нами разработано предложение по размещению двух многоквартирных домов на территории, арендованной ЗАО «ПИК-Запад», общей площадью 12 000 кв. м.

На территории микрорайона проектируется школа, радиус доступности в пределах норматива. На территории северной части 55 мкр. располагается детский сад на 140 мест, разместить его предлагается на муниципальной территории. Территория имеет два въезда. Инженерное обеспечение предусматривается в соответствии с выданными техническими условиями.

#### **В ходе обсуждения были обозначены следующие вопросы и замечания:**

Лежнин В.В.: Какой этажности два дома слева, указанные на схеме?

Белоусов М.М.: 10 этажей.

Лежнин В.В.: Слева от них существующая малоэтажная застройка, не считаете ли Вы, что должен быть переход от многоэтажной застройки к малоэтажной?

Белоусов М.М.: Согласен, может быть немного пониже, но в целом у нас зона высокой застройки.

Лежнин В.В.: Андрей Леонидович, чем обосновано размещение детского сада на муниципальной земле? Согласно утвержденной градостроительной документации размещение данного объекта предлагалось на земельных участках северной части 55 мкр.

Удовенко А.Л.: Действительно детский сад смещен на земли города, однако его вместимость увеличена с 90 мест до 140 мест. Нам кажется данное решение в рамках проекта оправдано.

Лежнин В.В.: Конечно необходимость детского сада все подтвердят, но почему не в своей территории?

Волохов В.Е.: Территория разделена на отдельные земельные участки и каждый собственник имеет право по законодательству на строительство того разрешенного вида, который предусмотрен ПЗЗ МО «Город Обнинск». Поэтому предложение собственников было именно размещение многоэтажных жилых домов, что не противоречит законодательству.

Козлов А.П.: Мы сегодня рассматриваем изменения в части проекта планировки территории 55 мкр. или внесение изменений в весь проект?

Белоусов М.М.: Только часть.

Козлов А.П.: Скажите, почему Вы при расчете объектов социальной инфраструктуры ссылаетесь на школу и иные объекты, расположенные на земельном участке, арендуемом ЗАО «ПИК-Запад»?

Белоусов М.М.: Мы рассматриваем территорию с градостроительной точки зрения, у школы есть определенный радиус обслуживания, и когда проектировался весь 55 мкр. школа была заложена с учетом северной части.

Козлов А.П.: Таким образом можно выделить следующие изменения, которые Вы предлагаете: на рассматриваемой территории увеличивается этажность, увеличивается плотность, детский сад переносится на муниципальную территорию, при этом Вы ссылаетесь на школу, расположенную на территории ЗАО «ПИК-Запад». Дальше, Вы предлагаете ЗАО «ПИК-Запад» изменить их часть проекта и построить там другие объекты, таким образом, Вы действуете все-таки не в рамках своей территории, а оперируете земельными участками, расположенными вокруг.

Белоусов М.М.: Проект называется внесение изменений в проект планировки территории 55 мкр. города Обнинска.

Козлов А.П.: Все-таки внесение изменений в проект планировки территории 55 мкр.

Лежнин В.В.: Вопрос сейчас не к архитектурным и градостроительным решениям проекта, а действительно как микрорайон будет развиваться. Мы защищаем не интересы собственников, а интересы будущих жителей этого микрорайона. И проект рассматриваем целиком, а не в его части. В задании на разработку было прописано, что при разработке проекта по внесению изменений в проект планировки территории 55 мкр. учитывать интересы всех землепользователей. Есть ли у Вас согласование с ЗАО «ПИК-Запад»?

Удовенко А.Л.: В адрес ЗАО «ПИК-Запад» 18.05.2012 было направлено предложение по внесению изменений в проект планировки территории 55 мкр., но к сожалению на сегодняшний день ответ не получен.

Лежнин В.В.: Тогда вопрос к представителям ЗАО «ПИК-Запад», какие у Вас замечания к данному проекту?

Назаров В.А.: ЗАО «ПИК-Запад» против такой застройки, ранее вариант считаем более удачным. У нас есть свой вариант застройки нашей территории, также на сегодня в стадии оформления участок ООО «РУФ-Сервис». В ЗАО «ПИК-Запад» поступали устные обращения, письменных не поступало.

Лежнин В.В.: Таким образом, требование задания на разработку проекта по внесению изменений в проект планировки территории 55 мкр. не выполнено, но не по вине ООО СПК «Оскар», а по сути, из-за ЗАО «ПИК-Запад». Вы должны были ответить: согласны или нет, дать свои рекомендации, предложения, а не игнорировать этот проект.

Дементьев В.Ф.: Действительно в мае 2012 нам представили на согласование проект прохождения водопровода и канализации, и дороги, которая соединяет проектируемую застройку с существующей дорожной сетью. На что мы дали свои рекомендации, однако, они не устроили собственников земельных участков северной части.

Первоначальным предложением по застройке предлагалось размещение двух трехэтажных поликлиник: взрослой и детской для города, и это предложение было со всеми согласовано.

На данный момент у ЗАО «ПИК-Запад» имеется свое предложение по застройке наших участков, по которому сохраняется размещение двух пристроенных поликлиник: взрослой и детской для города.

Козлов А.П.: Если принято решение о внесении изменений в проект планировки территории 55 мкр., то и рассматривать необходимо всю территорию в совокупности.

Бугин В.В.: Предложение по размещению детского сада несколько сомнительно, если посмотреть планировку 39 мкр., то детские сады расположены внутри микрорайона далеко от магистральных и жилых улиц. Здесь же детский сад приближен к магистральной улице, одной из наиболее интенсивных улиц города. Хотелось обратить на это внимание, и в проекте предусмотреть мероприятия по обустройству защитных экранов и иных средств защиты.

Волохов В.Е.: Детский сад расположен в соответствии с градостроительными нормативами на расстоянии 50 м от магистральной улицы, которые заняты зелеными насаждениями.

Лапина О.И.: ЗАО «ПИК-Запад» необходимо оформить свое предложение в установленном порядке и в кратчайшие сроки.

Удовенко А.Л.: Согласен, что необходимо доработать проект совместно с ЗАО «ПИК-Запад» под эгидой Администрации города.

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

о доработке предложения по внесению изменений в проект планировки территории 55 мкр. города Обнинска с учетом поступивших предложений и замечаний.

ЗАО «ПИК-Запад» в срок до 21 декабря разработать предложение по внесению изменений в проект планировки территории 55 мкр. города Обнинска в части размещения объектов в северной части 55 мкр. с учетом всех заинтересованных

землепользователей. Совместно ЗАО «ПИК-Запад» и ООО СПК «Оскар» рассмотреть и согласовать данное предложение, и представить на рассмотрение Градостроительным советом доработанный проект по внесению изменений в проект планировки территории 55 мкр. города Обнинск.

ЗАО «ПИК-Запад» и ООО СПК «Оскар» в письменном виде представить в Администрацию города согласование проекта по внесению изменений в проект планировки территории 55 мкр. города Обнинска.

**Решение принято единогласно**

**По вопросу № 3**

Эскизный проект «Строительство Центра отдыха и досуга» расположенного на пересечении улиц Белкинская и Борисоглебская представил генеральный директор ООО «Грация» Смирнов Б.В.

**Заявителем были устранены замечания Градостроительного совета от 30.05.2012, а именно:**

1. Проектное предложение привести в соответствие схеме градостроительного зонирования сельского населенного пункта д. Белкино Правил землепользования и застройки сельского поселения село Совхоз «Боровский» Боровского района, т.к. земельные участки ООО «Грация» расположены в зоне рекреационных объектов (Р-3);

2. Проектное предложение согласовать с Администрацией сельского поселения село Совхоз «Боровский» Боровского района;

3. Выполнить схему генплана проектируемой территории с привязкой к проектному предложению благоустройства территории фонда Белкино, нанести границу водоохраной зоны существующих прудов, границу территории фонда Белкино;

4. Представить транспортную схему с обозначением направления автомобильного движения, пешеходных связей, парковочных мест;

5. Выполнить развертку по ул. Белкинская, по ул. Борисоглебская;

6. Выполнить визуализацию объекта со стороны усадьбы Белкино;

7. Проработать видовые планы всех фасадов.

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

об утверждении эскизного проекта «Строительство Центра отдыха и досуга».

**Решение принято единогласно**

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