

ПРОТОКОЛ № 1
Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск»
от 28.06.2016 г.

На заседании присутствовали:

Председатель Градостроительного совета – Козлов А.П.

Ответственный секретарь – Радович А.С.

Постоянные члены Градостроительного совета:

Ашварина О.В., Ананьев Г.Е., Барсуков П.А., Белоусов М.М., Бочинин К.Ю., Боровиков А.Н., Волохов В.Е., Гордеева Н.И., Каменский Н.В., Коренков А.И., Короткова В.И., Лапина О.И., Лежнин В.В., Лютова В.А., Магдеев Х.А., Михалев А.Н., Омельченко Н.Г., Помещикова С.А., Смирнов С.В., Юрков Ю.И., Харманский Е.Б., Ус В.Ю.

Представители средств массовой информации

Повестка заседания:

Рассмотрение концепции застройки земельного участка с кадастровым номером 40:27:030803:96, расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск, район ул. Курчатова, 21 (заявитель АО «Балтийская финансово-строительная компания», разработчик Группа компаний ПИК).

По вопросу заседания

Козлов А.П.: До начала обсуждения сегодняшнего вопроса представляю новых членов Градостроительного совета МО «Город Обнинск» - Боровиков Андрей Николаевич, Смирнов Сергей Владимирович, архитекторы ООО «Архпроект. Мастерская Шкарпетина».

Концепцию застройки земельного участка с кадастровым номером 40:27:030803:96, расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск, район ул. Курчатова, 21, собственник земельного участка АО «Балтийская финансово-строительная компания», разработали Группа компаний ПИК, представляет концепцию

Столяр Д.П.: Территория проектирования расположена в географическом центре города, при этом эта часть города является тихой малоэтажной застройкой, что было учтено в разработке нашей концепции. Рассчитав плотность застройки, мы получили, что общая площадь квартир может быть 54,8 тысяч кв.м. Совместно с архитекторами города, Управлением архитектуры города было рассмотрено несколько вариантов застройки, по итогам рассмотрения мы предлагаем вариант с высокой доминантой в 22 этажа, но располагаем их на втором плане, чтобы они не нависали над улицей Курчатова. На улицу Курчатова выводим 9-ти этажные дома, которые соответствуют существующей смежной застройке, такое решение создаст комфортную среду.

Основной концепцией нашей компании является создание замкнутого двора внутри которого только пешеходные зоны без проезда машин, мы делаем усиленное покрытие для возможности проезда пожарной техники, но зоны являются пешеходными, для этого предлагаются либо шлагбаумы либо ограничители, которые

не позволяют проезжать машинам, но позволяют проехать пожарной технике. Для удобства жителей в секциях предусмотрены сквозные дворы, что позволяет безопасно заходить с детьми во двор, а также разгружать машины со стороны улицы.

По нормативу требуется ДДУ на 70 мест, в проекте ДДУ планируется встроено-пристроенным в одном из домов.

Первые этажи домов, выходящих на улицу Курчатова, нежилые, в которых возможно размещение различных объектов социально-бытового обслуживания, в остальных домах первые этажи жилые.

Для обеспечения жителей парковочными местами повседневного хранения автотранспорта мы предлагаем плоскостную автостоянку на 160 машино-мест и 2 закрытых многоэтажных паркинга общей вместительностью 500 машино-мест, что позволяет сократить СЗЗ до детских площадок и жилых фасадов. Кроме того, учтены все СЗЗ - от железной дороги, МП «Теплоснабжение».

В отделке фасадов предусмотрена система МАРМОРОК (навесная вентилируемая фасадная система). На макете видны различные варианты фасадных решений.

На визуализациях показаны несколько вариантов застройки.

Вариант 1. 22-х этажные башни на заднем плане, 14-15 этажей на втором плане, а впереди у нас 9ти этажные дома, которые отлично вписываются в окружающую застройку. Также предлагается сохранить существующую озелененную часть со стороны улицы Курчатова.

Вариант 2. Большой замкнутый двор, в стороне две башни и встроеное ДДУ было разделено на две части, в каждой башни по 35 мест, а игровые площадки предлагалось сделать между башнями, но в этом варианте высотные доминанты выходят на передний фронт.

Вариант 3. Этот вариант разработан на основании рекомендаций архитекторов города, однако этот вариант не отвечает требованиям общей концепции застройки. Три башни и полузамкнутые дворы, г-образные секции. Для нас система замкнутых дворов более комфортна.

Также подтверждена техническая возможность подключения объектов к инженерным сетям города. Получение технических условий будет осуществляться в установленном порядке после утверждения концепции.

По нормативу необходимо чуть более 300 мест в школе, но расположить на территории застройки школу не представляется возможным, поэтому предлагается использовать резервные места в школах, расположенных в нормативном радиусе доступности.

Лежнин В.В.: Каким образом предусмотрено мусороудаление на территории?

Столяр Д.П.: У нас предусмотрены сквозные проходы, по проекту предлагается вынести уличные мусорные площадки на фронт за озелененную территорию в сторону улицы Курчатова.

Лежнин В.В.: Вопрос не проработан, необходимо более тщательно продумать систему мусороудаления на территории в соответствии с действующими нормативами.

На первых этажах предполагается строительство нежилых помещений, каким образом посетители этих помещений обеспечены парковочными местами?

Столяр Д.П.: Со стороны улицы Курчатова обустроены парковочные карманы для посетителей первых этажей. Площадь нежилых помещений 2500 кв.м.

Лежнин В.В.: Каким образом осуществляется заезд на территорию жилого комплекса?

Столяр Д.П.: Предусмотрено два въезда – выезда, со стороны ул. Курчатова и со стороны ул. Королева.

Лежнин В.В.: Со стороны ул. Королева одностороннее движение, учитывая интенсивность движения на данном участке дороги, со строительством нового жилого комплекса необходима установка светофорного объекта.

Бочинин К.Ю.: Закрытые паркинги планируются для жильцов микрорайона, места в них будут бесплатные или платные для жильцов? Если парковки будут платные и их не будут покупать, то все вокруг комплекса будет заставлено автомобилями.

Лапина О.И.: Строительство паркингов входит в стоимость квадратного метра жилья?

Есатия Б.Р.: Это очень сложный вопрос, если рассмотреть историю других городов, то везде где ввели эвакуацию жители стали покупать места в паркингах, предлагая Администрации помочь инвестору в решении этого вопроса, потому что строительство таких паркингов не дешевое. В цену квадратного метра не включена стоимость паркинга.

Харманский Е.Б.: Какая площадь застройки? Сколько зеленых насаждений планируется вырубить?

Столяр Д.П.: Нами еще этот вопрос не прорабатывался.

Харманский Е.Б.: Прошу проработать. Второе, сейчас мы рассматриваем концепцию, проекта по уменьшению СЗЗ (расчетных СЗЗ) паркингов у Вас нет, каким образом у Вас отрисованы все нормативные расстояния?

Столяр Д.П.: В концепции мы использовали паркинги повторного применения, разработанные нашей компанией.

Магдеев Х.А.: В проекте жилых домов предусмотрены мусоропроводы?

Столяр Д.П.: Мы хотели бы проектировать без мусоропроводов.

Магдеев Х.А.: Должны быть мусоропроводы и мусорокамеры, поэтому должны быть подъезды. Кроме бытовых отходов есть еще и строительные отходы, старая мебель, для утилизации такого мусора надо ставить бункеры на отдельной площадке, причем минимум 2 бункера, все эти моменты необходимо проработать.

Учитывая, что часть помещений первых этажей будет нежилая, то необходимо проработать вопрос дополнительной шумоизоляции помещения вторых этажей.

Столяр Д.П.: Мы учтем это при проектировании.

Помещикова С.А.: Застройка располагается на пересечении улиц Королева и Курчатова, в городе сложилась практика, что новые жилые комплексы города, микрорайоны имеют свои интересные названия, Вы думали над «фишкой» вашего комплекса, есть ли какое-нибудь уникальное название для этой территории?

Есатия Б.Р.: Конечно, наши маркетологи поработают над названием нашего комплекса, в данный момент этот вопрос не прорабатывался.

Лежнин В.В.: На территории города только топонимическая комиссия принимает решения о наименовании объектов города, остальные наименования неофициальные. Если появятся предложения по наименованию, то в установленном порядке Вам необходимо будет обратиться в топонимическую комиссию.

Бочинин К.Ю.: В связи с увеличением нагрузки также на пешеходном переходе между существующими остановками общественного транспорта, рекомендуем предусмотреть регулируемое движение пешеходов посредством установки светофорного объекта.

Столяр Д.П.: Мы готовы этот вопрос проработать и обратиться в Администрацию за всеми необходимыми согласованиями.

Омельченко Н.Г.: Поддерживаю идею нарастания фасадов, но на стадии концепции слабо проработаны фасады. Фасадные решения будут такие же, как на 55 микрорайоне или же будут предложены новые решения?

Столяр Д.П.: Решение фасадов у нас в работе, но таких как на 55 уже не будет.

Ашварина О.В.: На территории предусмотрена трансформаторная подстанция, очистные ливневых стоков?

Столяр Д.П.: По техническим условиям не предусмотрены очистные ливневых стоков.

Есатия Б.Р.: ТП будет размещаться в районе паркингов, возможно, это будет пристроенная ТП, поскольку отдельно стоящие ТП портят благоустройство территории.

Михалев А.Н.: Концепцией предусмотрено устройство конструкций, препятствующих проезду автомобилей на территорию, каким образом в случае необходимости пожарный автомобиль будет попадать во двор, кто будет их открывать и кто будет нести ответственность?

Столяр Д.П.: Во-первых, эти системы легкие для прошибания пожарной техникой, например легкие ворота, или бетонные полусферы, высота которых позволяет проехать пожарной технике.

Коренков А.И.: Улица Курчатова довольно ровная по высотности и достаточно протяженная, маловыразительная, сейчас появляется возможность изменить ее облик. Современный комплекс позволяет собрать улицу, предложить некую доминанту в этой ровной застройке. Считаю, что три высотных объема, которые находятся на первой линии (вариант 3) акцентируют внимание на всей улице. Кроме того, открываются дворы, развивается пространство улицы, крупным пространственным элементом решено проникновение улицы во двор.

Отсутствие мусоропроводов в домах это шаг назад, допустимо если нет трубы, но спустившись вниз мусор можно выбросить в контейнер, но не контейнеры на улице. Рекомендую к утверждению вариант 3.

Лапина О.И.: Ширина улицы Курчатова менее 40 м, башни в 22 этажа - почти 70 м высотой, это слишком высокие дома для такой улицы. На улице Курчатова самое высокое здание – 18ти этажный дом Курчатова 41. Оно стоит примерно на том же расстоянии от тротуара улицы Курчатова как 22-этажные дома по варианту 1. Это здание расположено очень удачно: чем дальше от него отходишь, тем выразительнее оно раскрывается, воспринимаясь со всех ракурсов.

Еще один пример, строящийся комплекс «Циолковский», там также замкнутая система двора, все пешеходное пространство внутри, там 3,5 га, но три башни развернуты перпендикулярно проспекту Ленина и имеют перед собой еще площадь 4 га. В этом месте примыкает проспект Маркса, ширина проспекта Ленина здесь 80 м, при этом так деликатно развернуты три башни, что воспринимаются со всех сторон. Нельзя размещать три 22-этажные башни на первом плане улице Курчатова.

Радович А.С.: Строительство 22-этажных башен ближе к улице Красных Зорь позволит продолжить фасад улицы с учетом существующих многоэтажных домов 46 микрорайона, если дома расположить ближе к улице Курчатова, то целостности фасада улицы Красных Зорь не будет.

Лапина О.И.: Управление архитектуры поддерживает именно первый вариант, когда спокойная застройка 9-ти этажная переходит на следующем плане в 15-ти этажную и далее 22 этажа. Это наиболее гармоничная застройка для этой территории. Фасады надо проработать и дополнительно представить на согласование.

Ашварина О.В.: Поддерживаю также вариант 1, территорию детских площадок убрала бы на задний план, также есть много вопросов по транспорту, размещению объектов инженерной инфраструктуры, мусоропроводы должны быть обязательно.

Омельченко Н.Г.: Поддерживаю вариант 1, проработать фасады.

Волохов В.Е.: Поддерживаю вариант 3, но поработав над этажностью домов. Этот вариант позволяет беспрепятственно попадать во двор скорой помощи, пожарной технике.

Смирнов С.В.: Поддерживаю вариант 1, он проработан по инсоляции, экологичности внутренних дворов, поскольку двор закрыт от улицы.

В ходе обсуждения были обозначены следующие рекомендации:

- проработать фасадные решения домов и представить их на согласование в Администрацию города;
- проработать транспортную схему с размещением светофорного объекта на пересечении улиц Курчатова и Королева, светофорного объекта на существующем пешеходном переходе;
- проработать вопрос мусороудаления на территории жилого комплекса;
- проработать места размещения объектов инженерной инфраструктуры на территории жилого комплекса.

На основании всестороннего рассмотрения и обсуждения представленных материалов принято решение голосовать по двум вариантам концепции:

Вариант 1

Решение принято: «за» - 17, «против» - 5, «воздержалось» - 2.


Вариант 3

Решение принято: «за» - 9, «против» - 13, «воздержалось» - 2.

Решение по итогам голосования:

Принять решение об утверждении концепции застройки земельного участка с кадастровым номером 40:27:030803:96, расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск, район ул. Курчатова, 21, согласно варианту 1 с учетом предложений и замечаний Градостроительного совета МО «Город Обнинск», дополнительно фасадные решения согласовать с Администрацией города.

Председатель Градостроительного совета,
Заместитель главы Администрации города по
вопросам городского хозяйства

 А.П. Козлов

Ответственный секретарь Градостроительного
совета, главный специалист Управления
архитектуры и градостроительства Администрации
г. Обнинска

 А.С. Радович