



Калужская область

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОБНИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06 МАЙ 2011 № 663-п

Об утверждении протокола № 2 от
29.04.2011 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 № 2 от 29.04.2011 градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск» (Приложение).

Глава Администрации города
п.п.



А.А.Авдеев

Валентина Ивановна	и земельных отношений Администрации г. Обнинска
Лютова Вероника Александровна	Генеральный директор ООО «Архитектура» (по согласованию)
Мензорова Нина Михайловна	Руководитель Калужского регионального отделения «Российский Зеленый крест» (по согласованию)
Михалев Александр Николаевич	И.о. начальника отдела надзорной деятельности по г. Обнинску (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)
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 специалисты:

Москаленко В.Ф. – начальник отдела сп. надзора Регионального управления № 8 ФМБА;
Ариньш А.М. – специалист Регионального управления № 8 ФМБА;
Литвинов В.С. – специалист МП «Теплоснабжение».

Приглашенные:

По вопросу №1

Артюшин В. В. - заместитель Генерального директора ООО «СМУ Мособлстрой»;
Лобода М. Б. - заместитель Генерального директора ООО «СМУ Мособлстрой».

По вопросу №2

Духов А.И. – генеральный директор ООО «Промстройкомплекс»;
Онуфриев А.И. – специалист ООО «Промстройкомплекс».

Повестка дня:

1. Рассмотрение проекта планировки территории «Реконструкция улиц Комсомольская и Парковая»;
2. Рассмотрение эскизного проекта застройки за стадионом «Труд».

По вопросу №1.

Проект планировки территории «Реконструкция улиц Комсомольская и Парковая» представил архитектор **Коренков А.И.**

Существующее использование территории

Территория отведенных земельных участков расположена внутри существующей жилой застройки по ул. Комсомольской и ул. Парковой и является территорией сносимых 2-х этажных домов в количестве 27 шт. Выделенные участки ограничены существующими проездами с твердым покрытием с двух сторон – по ул. Парковой, и с одной стороны – по ул. Комсомольской.

Объемно – планировочное решение:

Во всех расчетах мы придерживались баланса по микрорайонам. Имея такой затесненный участок реконструируемой территории, мы не можем в полной мере обеспечить вновь возводимые здания спортивными сооружениями, некоторыми объектами инфраструктуры (детские сады, школы), но в микрорайонной структуре это и не требуется. Здания существуют не сами по себе, а в составе структурной единицы – микрорайоне.

Основная масса застройки сосредоточена вдоль ул. Комсомольская, формируя фасад города. Выезд с ул. Блохинцева на ул. Комсомольская будет оформлен двумя шести этажными зданиями галерейного типа, т.к. ширина участка не позволяет разместить секционный дом.

Ул. Парковая застраивается более комфортными зданиями коммерческого типа с подземными гаражами. Для обеспечения автостоянками предлагается ликвидировать существующую автостоянку и построить многоуровневую парковку.

Есть предложение по размещению многоуровневой открытой парковки в овраге за плотиной с соответствующими инженерными решениями.

На сегодняшний день построен пилотный дом для переселения, дальнейшая стратегия переселения разрабатывается заказчиками.

Социальная составляющая инвестиционного проекта

Лобода М.Б.:

Мы столкнулись с непониманием жильцов, есть люди, которые отказываются переселяться, потому что не могут решить свои личные проблемы. На данный момент нам необходимо на месте двух старых домов построить один новый. Один дом пустой, в другом проживают люди, мы не можем снести дома и начать строительство. Тормозится реализация программы. Решив проблему с помощью города с жителями, мы планируем продолжить дальнейшее переселение.

При обсуждении представленного проекта ставились следующие вопросы докладчикам:

Клименко С.В. - Проектом будет предусмотрено строительство сети ливневой канализации?

Коренков А.И. - Да, предусматривается.

Савин В.Н. – В материалах, представленных в УАиГ, все дома обозначены с подземными парковками? Это так?

Коренков А.И. – Нет, не все только вдоль ул. Парковая.

Савин В.Н. – Как осуществляется въезд?

Коренков А.И. – С торца здания.

Харманский Е.Б. – Количество парковочных мест соответствует калужским регламентам или необходимо строить парковку, которой нет в проекте?

Коренков А.И. – Обеспечиваем, с учетом подземных парковок.

Козлов А.П. – По регламентам ПЗЗ позволяет в этой зоне располагать 12-ти этажные здания, нет ли проблемы связанной с тем, что придется вносить изменения в ПЗЗ?

Ашварина О.В. – Давно надо было вносить изменения, там уже несоответствие зоны с существующей застройкой.

Козлов А.П. – Посмотрев на слайд с объемным решением зданий, возникает ощущение что новые здания передавливают существующую застройку, у Вас на сегодняшний день это решение максимальное или минимальное с точки зрения экономической целесообразности?

Коренков А.И. – Максимальное.

Козлов А.П. – Уменьшение возможно?

Коренков А.И. – Да.

Лежнин В.В. – По инвестиционному проекту есть определенное количество кв.м. необходимое для переселения жителей. На сегодняшний день таким проектом это условие выполняется?

Лобода М.Б. – Нет, нам необходимо либо увеличивать этажность, либо дополнительный земельный участок.

Лежнин В.В. – Т.е. не выполняется норма инвестиционного проекта со стороны ООО «СМУ Мособлстрой»?

Лобода М.Б. – Нами были выполнены расчеты нормы по инсоляции, увеличить этажность на наш взгляд можно.

Лежнин В.В. – Хотелось бы проект рассматривать не только с точки зрения архитектуры, но и с учетом существующего инвестиционного проекта, одно с другим должно быть связано. Либо Вы должны обратиться к Администрации города с предложением о дополнительном земельном участке, либо проект рассматривать с увеличением этажности.

Проект интересный, для города он необходим. Какие Ваши предложения?

Лобода М.Б. – Мы не отказываемся от выполнения инвестиционного проекта. Нам нужен и земельный участок и увеличить этажность.

Юрков Ю.И. – Как предлагается обеспечивать тепловой энергией застройку?

Коренков А.И. – Централизованное отопление.

Лежнин В.В. – Выполняются нормы инсоляции по ул. Блохинцева?

Коренков А.И. – Да.

Лежнин В.В. – На публичные слушания необходимо выполнить схему по инсоляции территории.

Выводы по проекту: Необходимо доработать площадки под парковки, выполнить схему по инсоляции территории, решить вопрос с Администрацией города о выполнении обязательств по инвестиционному проекту (договор № 01-28/76 от 28.04.2004г.).

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

1. **Одобрить проект** планировки территории «Реконструкция улиц Комсомольская и Парковая»;
2. Согласно вышесказанным замечаниям протокола градостроительного совета **доработать проект;**
3. После устранения замечаний **рекомендовано направить проект для обсуждения на публичных слушаниях для последующего утверждения.**

Решение принято единогласно.

По вопросу №2

Эскизный проект застройки за стадионом «Труд» представил архитектор **Барсуков П.А.**

Рассматриваемый участок прилегает к существующему стадиону «Труд». Согласно ПЗЗ участок расположен в общественно-деловой зоне. На данный момент территория захламлена.

По проекту предлагается построить небольшие жилые образования, состоящие из небольших по площади застройки, в основном 5-ти этажных домов. Два 9-ти этажных дома и один 7-ми этажный дом в северной части.

Изучая территорию, нами был выполнен анализ озеленения. На участке расположены: хвойные породы - елки, которые подлежат сохранению; лиственные породы, которые также подлежат сохранению. Однако, есть переросшие березы, которые подлежат вырубке. Основная задача проекта - максимально сохранить существующее озеленение.

Изучив все это, изучив охранные зоны инженерных сетей, а самое главное СЗЗ от стадиона мы сделали предложение по застройке этой территории. Сразу скажу, действительно по нормам у стадиона СЗЗ 300м, но была сделана работа по расчету СЗЗ, она утверждена, прошла экспертизу, по которой СЗЗ уменьшена до 35 м.

На разрезе показан 35-ти метровый коридор между жилыми домами, в котором можно пропустить и транспорт, и коммуникации, и озеленение. Основная линия застройки состоит из 5-ти, 7-ми, 9-ти этажных жилых домов. Вторая линия застройки – таунхаусы, выстроилась вдоль линии рельефа. Это 2-х этажные 4-х подъездные дома. Почти каждая квартира обеспечена парковками (180 машиномест).

Детский сад расположен в СЗЗ стадиона, это может быть, т.к. по расчету он на 35 мест. Школа №1 и школа №5 попадают в радиус доступности (750м).

Предлагается в первом этаже 7-ми этажного дома обустройство инфраструктуры КБО.

Также на слайдах представлены варианты застройки.

Я понимаю, что поднять эту территорию можно только инвестициями, на сегодняшний день есть группа инвесторов, которая готова все это проплатить,

вывести на нужный уровень, и на нужном уровне содержать, тогда город получит значительный «кусочек» благоустроенной территории.

Технико-экономические показатели:

Основные технико-экономические показатели:

тип дома	этажность	количество	всего кв.	общая площадь
2	7	1	42	2 925
3	5	4	40	3 884
4	9	2	36	2 840
5	2	5	20	4 202
6	2	1	7	1 114
итого:		13	145	14 965

Соотношение квартир и их площадей:

тип кв./плоч.	количество	% от кол-ва	% от площади
1к. / 57 м кв.	14	10	5,3
2к. / 76, 79 м кв.	64	44	33,2
3к. / 97, 100 м кв.	47	32	33,5
4к. / 210 м кв.	20	14	28,0

При обсуждении представленного проекта ставились следующие вопросы докладчикам:

Харманский Е.Б. – У Вас достаточно большая площадь застройки, Вы затрагиваете рекреационную зону или нет?

Барсуков П.А. – Нет.

Харманский Е.Б. – Вопрос по поводу шумового воздействия. Мы провели работу по сокращению СЗЗ, однако с западной стороны расчеты не проводились. Поэтому необходимо провести дополнительные измерения и исследования. На каком расстоянии Вы располагаете жилье?

Барсуков П.А. – 35 м от стадиона.

Харманский Е.Б. – Есть два момента, можно сказать, там все захламлено надо вырубить деревья, или почистить и что-то сделать. Так что Вы собираетесь сделать дополнительно (почистить, досадить деревья)?

Барсуков П.А. – Предлагается новое озеленение и благоустройство.

Харманский Е.Б. – Понятно, хотелось бы услышать о конкретных мероприятиях? Вы это просчитывали?

Барсуков П.А. – Более подробно описание всех работ будет выполнено на стадии ППТ. В проекте предусматривается один коммуникационный коридор, максимальное сохранение существующего озеленения, озеленение и благоустройство всей зоны вдоль оврага.

Лежнин В.В. – Я хотел бы уточнить, в экспертном заключении сказано, что СЗЗ может быть уменьшена до планируемого жилого образования их 4-х четырнадцатиэтажных жилых домов. Поэтому отношения к этой застройке оно не имеет и на сегодняшний день проектируемые жилые дома расположены в трехсот метровой СЗЗ стадиона.

Клименко С.В. – Вы не предполагали, поскольку рядом расположен стадион, строительство может быть гостиницы, которая приносила бы доход, и являлась коммерческим проектом?

Лежнин В.В. - Существующий стадион рассчитан на 4500 посадочных мест, необходимо порядка 400 парковочных мест. Каким образом это учитывалось при проектировании? Как по проекту выполняются эвакуационные мероприятия?

Барсуков П.А. – В первую очередь парковки учитывались у строящихся домов по ул.Шацкого. А что касается СЗЗ стадиона, она показана на чертеже 35 м.

Харманский Е.Б. – Необходимо делать дополнительные расчеты и измерения.

Лежнин В.В. – Вопрос к застройщику. Где парковочные места для стадиона?

Адамсон А.А. – Парковки, которые на чертеже расположены между тремя домами, где на сегодняшний день расположена парковка.

Лежнин В.В. – Этого не достаточно.

Савин В.Н. – Принимая проект необходимо рассматривать территорию в перспективе развития города. Как нарисован проект – все красиво. Но посмотрите что нам предлагают, все транспортные потоки будут выводиться на ул. Шацкого и Пионерский проезд, на котором и сейчас с трудом разъезжаются два автомобиля. Дальше в районе ул. Глинки и ул. Труда планируется расселение и застройка, это тоже даст нагрузку на Пионерский проезд. Тогда мы здесь получим мощнейший транспортный узел. Я считаю для данной территории – это слишком плотная застройка. Если посмотреть ниже, там располагается «Городской Парк», который тоже будет развиваться. Поэтому, может стоит оставить это место как спортивный центр, как зона отдыха.

Выводы по проекту: необходимо рассмотреть архитектурно-градостроительное решение территории не локально, а совместно с прилегающими территориями, учитывая существующие объекты (стадион «Труд» и тд.). Проработать транспортную схему, чтобы исключить возникновение транспортных «пробок». Проработать вопрос по размеру СЗЗ стадиона «Труд».

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 (за – 14, против – 2, воздержались – 1).

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