



Калужская область

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОБНИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12.09.2016 № 1457-п

Об утверждении протокола № 2
Градостроительного совета МО «Город
Обнинск» от 18.08.2016

В соответствии с п. 5 ст. 7 «Положения о градостроительном совете муниципального образования «Город Обнинск», утвержденного постановлениями Администрации города Обнинска № 453-п от 30.03.2011, № 1006-п от 29.05.2012, № 254-п от 24.02.2014, № 249-п от 18.02.2015, № 766-п от 24.05.2016,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить протокол № 2 Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск» от 18.08.2016 (Приложение).
2. Направить на доработку проект «Внесение изменений в документацию по планировке и межеванию территории 55 микрорайона (северная часть) города Обнинска» с учетом предложений и замечаний Градостроительного совета МО «Город Обнинск».
3. Утвердить архитектурно-планировочную концепцию развития незастроенной части 32-го микрорайона г. Обнинска с учетом предложений Градостроительного совета МО «Город Обнинск».

Глава Администрации города
п.п.



В.В. Шапша

ПРОТОКОЛ № 2
Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск»
от 18.08.2016 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., Викулин В.В., Гордеева Н.И., Иванов А.А., Иванов В. А., Краско С.П., Короткова В.И., Лапина О.И., Лютова В.А., Мензорова Н.М., Марченко А.А., Омельченко Н.Г., Помещикова С.А., Смирнов С.В., Гришкин В.А., Харманский Е.Б., Варакса Е.Е.

Представители средств массовой информации

Повестка заседания:

1. Рассмотрение проекта «Внесение изменений в документацию по планировке и межеванию территории 55 микрорайона (северная часть) города Обнинска» (заявитель ООО «ПИК-Запад», разработчик ООО «Архпроект. Мастерская Шкарпетина»);

2. Рассмотрение архитектурно-планировочной концепции развития незастроенной части 32-го микрорайона г. Обнинска (заявитель Администрация города, разработчики П.А. Барсуков, А.П. Барсуков);

3. Рассмотрение эскизного проекта «Торговое здание по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, ул. Кутузова» (заявитель ООО «КОД», разработчик ООО «ПРОМСТРОЙ-Комплекс»).

Козлов А.П.: Уважаемые коллеги, по обращению заявителя ООО «КОД» вопрос № 3 исключается из повестки сегодняшнего заседания.

По первому вопросу

Проект «Внесение изменений в документацию по планировке и межеванию территории 55 микрорайона (северная часть) города Обнинска» представила архитектор ООО «Архпроект. Мастерская Шкарпетина» Мисюрева Т.Г.

Мисюрева Т.Г.: Проект разработан архитектурной мастерской Шкарпетина совместно с проектировщиками ООО «ПИК-Запад». Проект выполнен на основании постановления Администрации города, решения заказчика-застройщика и архитектурной концепции, выполненной проектировщиками ООО «ПИК-Запад».

Южная часть 55 микрорайона находится в завершающей стадии строительства, в Проекте рассматривается северная часть 55 микрорайона. Вся территория относится к градостроительной зоне Ж-3 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами». Проект был разработан в увязке с существующей территорией, площадь территории в границах проектирования составляет 14,5 га, в границах красных линий территория

оставляет 11,6 га. В 2013 была утверждена документация по планировке северной части 55 микрорайона, в настоящее время изменился собственник земельных участков, в связи с этим возникла необходимость внесения изменений в проект. Были откорректированы красные линии проезда Полянка, по обеим сторонам улицы обозначены пешеходные тротуары, категория «улица в жилой застройке».

В Проекте поменялась архитектура микрорайона, планировочная структура, технико-экономические параметры остались без изменений.

55 микрорайон находится на северном въезде в город, основном въезде в город, поэтому архитектурно-планировочная композиция была изменена. На переднем плане размещены были 22-этажные многоквартирные дома, в первых этажах которых размещены предприятия обслуживания, в глубине квартала размещена группа жилых домов, которые образуют внутренний двор.

На территории предусмотрены объект социального обслуживания – детское дошкольное учреждение. Предусмотрен также многоуровневый паркинг на 300 машино-мест, также есть участок, находящейся в частной собственности, где предлагается разместить небольшую гостиницу. Также на территории микрорайона планируется благоустроить существующий зелёный массив.

Для каждого дома предусмотрены элементы благоустройства, двор внутри микрорайона не предусматривает въезд машин, все парковочные места размещены за пределами двора. Этажность составляет 12 и 22 этажа. Территория благоустройства увязана с южной частью 55 микрорайона, пешеходный тротуар вдоль пр. Маркса продолжается вдоль планируемой застройки и уходит на территорию парка.

Для объектов общественного назначения парковки предусмотрены вдоль пр. Маркса на территории за пределами красных линий.

По проезду Полянка не предусматривается остановок общественного транспорта, существующую остановку по пр. Маркса планируется реконструировать.

Расчетные показатели остались без изменений, в школе необходимо 319 мест, детский сад планируется на 140 мест.

На территории северной части предлагается размещение объектов местного значения:

- детский сад;
- парк;
- улица в жилой застройке (проезд Полянка);
- территория общего пользования вдоль пр. Маркса.

Объекты социально-культурного и иного назначения расположены вдоль пр. Маркса между высотными домами, здесь размещены объекты торговли, общепита, здравоохранения и иные функции.

Параметры объектов инженерной инфраструктуры рассчитаны согласно нормативам для обеспечения микрорайона. Инженерная инфраструктура размещена вдоль основных и второстепенных проездов. В проекте соблюдены все охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Въезд на территорию микрорайона предполагается со стороны пр. Маркса через ул. Полянка, также предлагается организация дополнительного въезда с ул. Кабицынская. Генеральным планом города предусмотрена в данном месте дорога, к которой мы можем присоединиться в дальнейшем. В примыканиях дорог соблюдены треугольники видимости, откорректированы радиусы, красные линии.

Также внесены изменения в проект межевания: изменены границы земельных участков, находящихся в собственности ООО «ПИК-Запад», и муниципальных земель в связи с переносом детского сада. На схеме межевания цветом обозначены соответствующие участки.

Проектировщиками ООО «ПИК-Запад» выполнены визуализации, на которых видна северная часть 55 микрорайона с разных ракурсов.

Варакса Е.Е.: Как решается вопрос отвода ливневых вод с территории?

Мисюрева Т.Г.: Проектируется закрытая сеть ливневой канализации в соответствии с техническими условиями и действующими нормативами. Очистные сооружения запроектированы общие для 55 микрорайона.

Варакса Е.Е.: Расчет производительности очистных выполнен? Сброс в Белкинские пруды?

Мисюрева Т.Г.: Расчет представлен в пояснительной записке проекта.

Козлов А.П.: Технические условия действующие? Просьба этот вопрос уточнить. Построенные очистные в южной части микрорайона возможно не справятся со всем объемом ливневых стоков.

Мисюрева Т.Г.: Предлагается увеличить мощность данных очистных.

Козлов А.П.: Этот вопрос требуется дополнительно проработать, в случае увеличения как изменится СЗЗ.

Варакса Е.Е.: Необходимо получать разрешение на водопользование по первой очереди.

Викулин В.В.: Сколько парковочных мест предусмотрено проектом? Оценивалась ли экологическая нагрузка на микрорайон от выхлопов автомобилей?

Мисюрева Т.Г.: Количество машино-мест рассчитано в соответствии с Правилами землепользования и застройки города, расчет выхлопов представлен в проекте планировки.

Козлов А.П.: Какое количество парковочных мест размещено на муниципальных землях?

Мисюрева Т.Г.: Всего 105 машино-мест на муниципальной территории. Недостаток парковочных мест перекрывает существующая открытая парковка напротив Экобазара в пешеходной доступности, также многоярусный паркинг в южной части 55 микрорайона. Для постоянного хранения на территории 366 машино-мест, гостевых 134 машино-места, многоуровневый паркинг на 300 машино-мест.

Бочинин К.Ю.: Проектом предусмотрена реконструкция автобусного пункта? При выполнении примыкания новой дороги к ул. Кабицынская, Вами предусмотрена реконструкция ул. Кабицынская? Учитывая большую загруженность данной улицы, при предложенном решении необходима реконструкция, расширение улицы. Кроме того, весь транзит на данном транспортном узле пойдет через микрорайон.

Мисюрева Т.Г.: Реконструкция остановочного павильона проектом предусмотрена, реконструкция ул. Кабицынская не предполагалась. Мы готовы в проекте учесть Ваше предложение.

Бочинин К.Ю.: После строительства южной части 55 микрорайона мы получили большую нагрузку на транспортную сеть, такая же проблема будет и здесь. Необходимо проработать варианты примыканий к ул. Кабицынская. Либо рассмотреть вариант выхода на ул. Университетская.

Харманский Е.Б.: Поддерживаю предыдущее предложение, дополнительно хотелось узнать, просчитывалось ли Вами сколько деревьев попадает под вырубку?

Мисюрева Т.Г.: Расчет подеревный не производился.

Ашварина О.В.: Учитывая, что это внесение изменений в проект планировки 55 микрорайона, предложения по транспортной инфраструктуре в части реконструкции ул. Кабицынская можно внести как рекомендации.

Иванов В.А.: На чертежах некорректно отображены охранные зоны по существующим объектам газоснабжения. В районе проектирования находится ГРС, в тексте сказано, что охранный зона составляет 150 м. Обращаю внимание проектировщиков, что охранный зона данной ГРС 500 м, считаю, что данные по охранным зонам объектов газоснабжения необходимо уточнить.

Козлов А.П.: Согласно ранее утвержденному решению Градостроительного совета при рассмотрении проекта планировки 55 микрорайона северной части собственником земельного участка планировалось строительство детского сада, что по данному решению в настоящее время, сроки строительства? Кроме того, Вами планируется благоустройство зоны парка?

Андреев Н.П.: На данный момент не готов ответить.

Козлов А.П.: Этот вопрос необходимо проработать и представить информацию в Администрацию. Утвержденным проектом планировки предусмотрено размещение объекта здравоохранения – поликлиника, в данном проекте она предусмотрена?

Мисюрева Т.Г.: Проектом планировки предлагается разместить объект здравоохранения в общественном здании между двумя многоэтажными домами вдоль пр. Маркса. Предлагается разместить отдельные кабинеты, в дальнейшем параметры требуется уточнить на основании задания на проектирование.

Козлов А.П.: Здание должно быть не общественного назначения, а медицинского.

Мионов И.М.: В предыдущей концепции было более проработанное решение по транспорту на территории микрорайона. Проезд Полянку предлагается расширить до улицы в жилой застройке. Все объекты инфраструктуры перенесены внутрь микрорайона, а не на магистральную улицу, такое решение значительно усложнит жизнь жителям и микрорайона и существующей малоэтажной застройки. В связи с этим новое расположение детского сада становится неудобным, ранее мы планировали софинансировать строительство детского сада. Также обращаю Ваше внимание, что большая часть проезда Полянка находится в частной собственности.

Козлов А.П.: Проектом предусмотрены велодорожки?

Мисюрева Т.Г.: Предлагается велодорожка вдоль пр. Маркса с переходом в парковую зону.

Козлов А.П.: Чем обусловлено расположение КНС в центре парковой зоны? Это муниципальная территория?

Мисюрева Т.Г.: Да, размещение обусловлено размером СЗЗ КНС, кроме того, мы старались разместить ее за пределами СЗЗ газопровода, немного сместить ее возможно.

Бочинин К.Ю.: Существующие пешеходные переходы, учитывая повышение интенсивности, необходимо сделать регулируемые.

Козлов А.П.: Транспортную схему необходимо дополнительно проработать с учетом полученных замечаний и рекомендаций.

Козлов А.П.: Схема перераспределения юридически проработана?

Короткова В.И.: К представленной схеме имеются вопросы, поэтому ее также необходимо дополнительно проработать.

Лапина О.И.: Когда рассматривали предыдущий проект планировки, были вопросы к тому, что детский сад вынесен на край микрорайона, близко к магистральному проспекту, поэтому предложено было поменять его местами с 17-ти этажным домом, который расположен на земельном участке застройщика, вблизи существующей малоэтажной застройки. Это основная задача изменений проекта планировки. Но при предложенном решении появился квадратный жилой двор внутри микрорайона с четырьмя 22-ти этажными секциями по краям, и одна из них расположена практически на расстоянии 30 метров на плане от 17-ти этажного дома, который не устраивал в прошлом проекте. Кроме того, сочетание 12 этажей и 22 этажа пропорционально выглядит очень странным и на визуализации видно, как разрушается тема двора, видно как 22 этажа нависают над детским садом и малоэтажной застройкой. Считаю необходимым снизить там этажность и более деликатно по отношению к малоэтажной застройке решать застройку внутренней части микрорайона. Представленная схема перераспределения выполнена некорректно, по этому вопросу необходимо провести отдельное совещание.

Омельченко Н.Г.: Непонятно представленное градостроительное решение. Имея пластичную форму участка, проектом предложена строгая и очень жесткая застройка.

В ходе обсуждения были обозначены следующие замечания и рекомендации:

- проработать транспортную схему;
- проработать вопрос водоотведения ливневых стоков;
- проработать схему перераспределения земельных участков;
- представить информацию о планах строительства детского сада, а также благоустройства парковой зоны;
- уточнить параметры и режим охранной зоны ГРС-2;
- откорректировать месторасположение КНС;
- снизить этажность застройки внутри микрорайона;
- в проекте отобразить велодорожки.

На основании всестороннего рассмотрения и обсуждения представленных материалов поступило два предложения:

Принять решение о доработке проекта «Внесение изменений в документацию по планировке и межеванию территории 55 микрорайона (северная часть) города Обнинска» с учетом предложений и замечаний Градостроительного совета МО «Город Обнинск».

«за» - 16, «против» - 5.

Принять решение об отклонении проекта «Внесение изменений в документацию по планировке и межеванию территории 55 микрорайона (северная часть) города Обнинска».

«за» - 5, «против» - 16.

Решение по итогам голосования:

Принять решение о доработке проекта «Внесение изменений в документацию по планировке и межеванию территории 55 микрорайона (северная часть) города Обнинска» с учетом предложений и замечаний Градостроительного совета МО «Город Обнинск».

По второму вопросу

Архитектурно-планировочную концепцию развития незастроенной части 32-го микрорайона г. Обнинска представил архитектор Барсуков П.А.

Барсуков П.А.: Архитектурно-планировочная концепция развития незастроенной части 32-го микрорайона г. Обнинска разработана в соответствии с постановлением Администрации города от 22.10.2015 № 1873-п, на основании муниципального контракта от 04.04.2016 № 12-12/16, под руководством Управления архитектуры и градостроительства и ДЮСШ «Квант».

Территория проектирования расположена в границах 32 микрорайона города Обнинска. Микрорайон 32 ограничен красными линиями пр. Маркса, ул. Королева, ул. Гурьянова, ул. Комарова, пр. Ленина, общая площадь территории микрорайона в границах красных линий ориентировочно составляет 33,57 га.

Территория проектирования расположена в градостроительных зонах ОД-2 (Зона обслуживания и деловой активности местного значения) и Ж-3 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами). Площадь в границах проектирования составляет 14 235 кв. м.

На рассматриваемой территории по согласованию со школой №11 предлагается разместить спортивную площадку и центр тяжелой атлетики. На участке расположены сети, которые подлежат перекладке.

Проектируемый объект представляет собой двух этажное здание с размещенными вокруг спортивными площадками. Учитывая расположение участка, сложность состоит в том, чтобы разместить здание и раскрыть его зрителю.

Главный вход через большой вестибюль 3х6 метров, куда выходят все основные функции – администрация, гостиница, рецепция, гардероб, санузлы и тд. Также имеется небольшой блок бани с комнатой отдыха. Холл имеет прямую выход в зал и по лестнице на балкон на второй этаж. Размеры зала 18х36 метров с высотой несущих конструкций 7 метров.

На втором этаже антресоль, с которой виден зал, также комната администратора, фитнес зал, конференц-зал на 50 мест, комната старшего тренера, медкабинет, гостиница на команду 10-15 человек.

Фасад выполнен в ярком цвете, чтобы подчеркнуть спортивную направленность объекта.

Платошечкин Н.И.: Эскизный проект разрабатывался с осени, все что мы хотели вместить в зал, все получилось. На сегодняшний день в России нет аналога такого зала, мы будем первые. В таком центре могут заниматься до ста ребятишек, смогут преподавать 6 тренеров. Сейчас у нас под трибунами занимается 50 штангистов, всего 9 помостов, работает один тренер, но когда дождь, то нас затапливает, условия для занятий отсутствуют. Есть молодые специалисты готовые прийти к нам и преподавать.

Козлов А.П.: Прорабатывали ли вопрос финансирования строительства такого зала? Дальнейшее содержание центра?

Платошечкин Н.И.: Вопрос сложный, будем прорабатывать его совместно с городом, с Министерством спорта Калужской области.

Викулин В.В.: Хочется поддержать проект, сейчас наблюдается тенденция интереса к этому виду спорта. Строительство такого центра привлечет интерес к городу,

увеличится количество приезжающих на сборы со всей России, а это стимул для ребят. Кроме того, объект хорошо впишется в сложившуюся застройку.

Белоусов М.М.: Предлагаю сделать побольше трибун для зрителей.

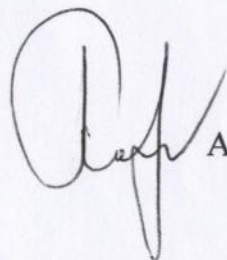
Платошечкин Н.И.: В предыдущем эскизе было больше трибун, но мы решили сделать балкон шириной 3 метра, в зале предусмотрены современные скамейки внизу. Если позволит финансирование есть возможность использовать современные складные скамейки.

На основании всестороннего рассмотрения и обсуждения представленных материалов принято решение:

Принять решение об утверждении архитектурно-планировочной концепции развития незастроенной части 32-го микрорайона г. Обнинска с учетом предложений Градостроительного совета МО «Город Обнинск».


Решение принято единогласно.

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