



Калужская область

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОБНИНСКА

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

05.03.2014 № 341-п

Об утверждении протокола № 1 Градостроительного совета МО «Город Обнинск» от 21.02.2014

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,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

Утвердить протокол № 1 Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск» от 21.02.2014 (Приложение).

Глава Администрации города

п.п.



А.А. Авдеев

## ПРОТОКОЛ № 1

Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск»  
от 21.02.2014 г.

### На заседании присутствовали:

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

### Постоянные члены Градостроительного совета:

Барсуков П.А., Белоусов М.М., Багдасаров А.И., Волохов В.Е., Гордеева Н.И.,  
Иванов В.А., Ус В.Ю., Каменский Н.В., Круглов А.Л., Козлов А.П., Короткова В.И.,  
Лютлова В.А., Магдеев Х.А., Омельченко Н.Г., Помещикова С.А., Попова Т.С., Савин  
В.Н., Тюрин А.И., Юрков Ю.И.

### Представители средств массовой информации

### Повестка заседания:

1. Рассмотрение внесения изменений в документацию по планировке территории 55 микрорайона города Обнинска (заявитель ЗАО «Планета», разработчики проекта КТ ТАМП «Обнинскархпроект»);
2. Презентация «Автомобильные парковочные комплексы» (компания ООО «Автомобильные парковочные комплексы», г. Екатеринбург).

### По вопросу № 1

Предложение по внесению изменений в документацию по планировке территории 55 микрорайона города Обнинска представил архитектор Волохов В.Е.  
Представитель от ЗАО «Планета» - Подгорный М.М.

### Волохов В.Е.:

Основанием для проектирования проекта планировки 55 микрорайона в части внесения изменений северной части являются следующие документы: обращение собственника земельного участка, расположенного в северной части 55 мкр. генерального директора ЗАО «Планета» Машенковой Е.В., постановление Администрации города Обнинска о внесении изменений в документацию по планировке территории 55 мкр. и задание на разработку проекта планировки северной части 55 мкр., утвержденное заказчиком.

Исходными данными для проектирования являются: Генеральный план города Обнинска, утвержденный проект планировки территории 55 мкр., технические условия подключения к инженерным сетям и кадастровый паспорт земельного участка с кадастровым номером 40:27:030503:294.

По размещению в плане города северная часть 55 мкр. с юго-востока граничит с пр. Маркса, с северо-востока с охранной зоной магистрального газопровода высокого давления, с северо-запада расположена коттеджная застройка и с юго-запада существующий внутриквартальный проезд Полянка.

На сегодняшний день на рассматриваемой территории расположены 4 участка: участок ЗАО «Планета», два участка ЗАО «ПИК-ЗАПАД» и городская территория.

проездов организованы тротуары. Вся внутренняя транспортная сеть организована таким образом, чтобы был подъезд к каждому объекту.

Для хранения личного автомобильного транспорта предусмотрены полузаглубленные стоянки, общее количество мест 470. Также предполагается использование 4-х этажной парковки, расположенной в радиусе доступности, и автостоянки «Поиск». Во дворах располагаются гостевые стоянки на 216 машино-мест.

Предусматривается максимальное озеленение и благоустройство территории с размещением спортивных и детских площадок, площадок для отдыха взрослого населения и т.д.

Инженерное обеспечение территории предусматривается от городских сетей в соответствии с выданными техническими условиями.

Межевание территории выполнено для северной части 55 мкр., чертеж межевания территории выполнен в составе проекта планировки территории.

Спасибо за внимание!

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

Лежнин В.В.: Преступим к обсуждению проекта, слово предоставляется представителю ЗАО «Планета».

Подгорный М.М.: Действительно архитектура необычная и нам бы хотелось привнести что-то новое в город. Арка в жилом доме, как некие въездные ворота в город.

В проекте мы учли соседство с малоэтажной застройкой, предусмотрено понижение этажности в сторону данной застройки. Строительство детского сада на 140 мест мы планируем сами, за счет собственных средств.

Волохов В.Е.: В дополнение, при разработке проекта велась тесная работа с ЗАО «ПИК-ЗАПАД», в результате которой получено письменное согласование общей планировочной структуры всего микрорайона.

Тюрин А.И.: Вы сказали, что электроснабжение осуществляется от подстанции «Окружная», а на каком напряжении?

Волохов В.Е.: Выходящее напряжение 10 кВ.

Козлов А.П.: Исходя из проекта межевания территории дома 7, 8 и 5, 4 будут строиться и вводиться в эксплуатацию одновременно?

Волохов В.Е.: Проект разрабатывался двумя архитектурными мастерскими, поэтому по некоторым вопросам пояснения даст Белоусов М.М.

Белоусов М.М.: Поскольку эти дома объединены встроенными гаражами, то реализовать их по отдельности сложно.

Попова Т.С.: Школа и два детских сада на население 3362 чел., 140 мест крайне не достаточно по детскому саду на северной части. Скажите, как будут организованы подъезды, стоянки к данным объектам, как будет организовано движение?

Волохов В.Е.: Вместимость социальных объектов рассчитывалась в соответствии с нормативами. Для северной части достаточно детского сада на 95 мест, у нас принято с запасом, с учетом того, что жители южной части также могут пользоваться этим детским садом.

Лежнин В.В.: Татьяна Сергеевна, мы сейчас рассматриваем застройку северной части, а школа и один детский располагаются на территории, застройку которой осуществляет ЗАО «ПИК-ЗАПАД».

Волохов В.Е.: В пояснительной записке приведены все расчеты. К школе организован внутриквартальный проезд.

Лежнин В.В.: По вопросу въезда, я считаю, что он все таки для специализированного автотранспорта, а не для подвоза детей в детский сад. Там где у вас предусмотрены парковочные карманы, предусмотреть такие же вдоль самой дороги.

Волохов В.Е.: На стадии проектирования будут разработаны все необходимые схемы.

Помещикова С.А.: В какие сроки Вы планируете освоить эту территорию?

Подгорный М.М.: Строительство планируется в 3 очереди, в первую очередь большой дом, затем остальные дома. На каждую очередь по 1,5 года, но конечно все будет зависеть от продаж.

Попова Т.С.: Какие показатели по детской и взрослой поликлинике, вместимость и т.д.?

Волохов В.Е.: Эти объекты планируются и проектируются ЗАО «ПИК-ЗАПАД», мы показали на генплане их размещение, а их параметры будут уточняться.

Лежнин В.В.: В проекте определено, что они должны быть, а все показатели отдельно будут уточняться при разработке проекта на конкретный объект.

Омельченко Н.Г.: Поясните понятие «блок встроено-пристроенных стоянок».

Волохов В.Е.: Полузаглубленный этаж, часть гаражей под жилыми домами, т.е. все поднимается как на стилобат.

Магдеев Х.А.: Как будет организована утилизация бытовых отходов? Предусматриваются ли специальные огороженные площадки для мусорных контейнеров?

Волохов В.Е.: Обязательно, в соответствии с требованиями нормативов.

Каменский Н.В.: На схеме видно наличие канализации слаботочных сетей, прошу уточнить, в чью канализацию будет осуществляться врезка?

Волохов В.Е.: Врезка будет осуществляться согласно техническим условиям ОАО «Ростелеком».

Шапиро Л.В.: У нас приняты правила по работе с бытовыми отходами и там записаны контейнерные площадки для крупногабаритного мусора.

Волохов В.Е.: Мы учитываем требования данных правил.

Шапиро Л.В.: Как по солнцу будут стоять дома?

Волохов В.Е.: Большой дом имеет меридианальные секции, основные квартиры имеют ориентацию восток-запад, другие дома широтной ориентации.

Козлов А.П.: Каким этапом предполагается строительство детского сада на этой территории? И когда компания готова заключить с Администрацией инвестиционный договор на строительство данного объекта?

Подгорный М.М.: Детский сад будет строиться совместно с первой очередью, поскольку продавать квартиры лучше, когда есть инфраструктура.

Козлов А.П.: То есть при рассмотрении на Комиссии по градостроительным и земельным вопросам данного проекта планировки мы увидим проект

инвестиционного договора на строительство детского сада с указанием сроков строительства.

Возможно ли предусмотреть увеличение количества мест в детском саду, т.к. если говорить про южную часть, там школу строить будет ПИК-ЗАПАД или совместно с вами, тут уже ясно, что вопрос по местам в школе закрывается, а строительство детского сада в южной территории пока перспектива. Таким образом вы бы в южной части закрыли вопрос по школе вместе с ПИКом, а в северной части по детским дошкольным учреждениям. Если можно увеличить до 180 мест.

Лежнин В.В.: Думаю при составлении инвестиционного договора на строительство детского сада этот вопрос можно решить.

Багдасаров : Длинный дом №1, он довольно эффектно размещен на участке, правда получается как въезд в город, но кажется, что его угол немножко прикрыт жилым домом ЗАО «ПИК-ЗАПАД».

Волохов В.Е.: Возможно немного и будет, но на самом деле дом ПИК-ЗАПАДа немного дальше, чем видно на картинке. Тем не менее, мне кажется, что впечатление от этого дома останутся полные.

Барсуков П.А.: Довольно интересный сотовый фасад дома, это будет как: кто-то получил остекленную лоджию, а кто-то голую стенку и дальше сам в силу своего воображения начинает пристраивать? В таком случае мы этот фасад не узнаем.

Главный архитектор ООО «ЭПИ Моспроект-5»: Фасад длинного дома, который мы видим, в доме есть одно-, двух-, трехкомнатные квартиры, соответственно эти остекленные лоджии «бегают» между комнатами, и не в коем случае ничего подобного не будет. Эти лоджии кроме всего прочего являются аварийными выходами. Лоджии предусмотрены в каждой квартире.

Козлов А.П.: Хотелось порекомендовать застройщику при вводе объекта в эксплуатацию выполнить самим остекление лоджий всего дома, чтобы это было единообразным, и предусмотреть корзины для кондиционеров.

Подгорный М.М.: Именно так и планируется, остекление будет выполнено в едином ключе и предусмотрены корзины для кондиционеров.

Шапиро Л.В.: Есть запрет на пересечение школьниками младших классов магистралей и т.д., указанная на схеме улица магистрального значения?

Волохов В.Е.: Это внутриквартальный проезд, проезд Полянка.

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

о направлении проекта планировки территории 55 микрорайона города Обнинска (внесение изменений) в Комиссию по градостроительным и земельным вопросам для подготовки решения о ходатайстве перед Обнинским городским Собранием о назначении публичных слушаний.

До публичных слушаний заключить с Администрацией города инвестиционное соглашение о строительстве детского сада для северной части 55 микрорайона с указанием сроков строительства.

**Решение принято: «за» - 19, за исключением Белоусова М.М. и Волохова В.Е.**

#### **По вопросу № 2**

Компанию ООО «Автомобильные парковочные комплексы» представил Жданов В.Н.

Презентация компании на 24 листах прилагается к протоколу.

Жданов В.Н.:

Наша компания занимается проектированием, производством и монтажом механизированных паркингов. В средних и крупных городах потребность в машино-местах составляет, на примере г. Екатеринбург, г. Санкт-Петербург, г. Москва, от 300 000 до 3 000 000, ежегодный прирост автомобилей составляет 10-12%.

В среднем количество автомобилей на 1000 чел. составляет 300. Когда идет речь о малоэтажной застройке никаких проблем не возникает, но когда мы говорим о многоэтажной комплексной и компактной застройке, то возникают вопросы размещения 300 - 400 машино-мест на небольшой территории.

Мы предлагаем комплексно решать этот вопрос. Сейчас система комплексного городского пространства фактически в стране отсутствует как класс, т.е. его нужно развивать. Для этого необходимо подтягивать организационные и технические моменты, искать источники финансирования, мы этот вопрос изучаем и даем свои рекомендации.

На примере города Екатеринбург, с Администрацией города мы пришли к такому решению: формируем концепцию системы единого парковочного пространства, разрабатываем техническое задание на муниципальную целевую программу и дальнейшее ее внедрение.

По техническим решениям паркинга.

Компактный паркинг представляет собой в 2-х, 4-х уровнях подъемник гидравлический или с электрическим приводом. Паркинг позволяет увеличить емкость парковки за счет размещения одного парковочного места над другим, он относится к зависимому типу, т.е. для получения верхнего автомобиля необходимо убрать нижний. Компактные паркинги применяются во дворах частных домов и на территории малоэтажной застройки, где небольшое количество автомобилей.

Паркинг типа «Пазл». Устроен по принципу матрицы со свободной колонкой, независимый тип парковки и реализуется за счет перемещения поддона вверх - вниз. Такой паркинг может встраиваться в здание либо располагаться отдельно, быть открытого или закрытого типа.

Башенные паркинги. У такого паркинга наиболее высокий коэффициент уплотнения. Сейчас строительство башенных паркингов ведется в Екатеринбурге, в Челябинске, в Москве начинаем проектирование.

Стеллажный паркинг. Он похож на пазловый.

По техническим показателям: время выдачи автомобилей от 20 сек – 1,5 мин, потребляемая мощность паркинга 2-50 кВт, температура эксплуатации оборудования, которое мы производим от -40 до +50 градусов, что соответствует нашим климатическим условиям.

В среднем, самый популярный вид паркинга – пазловый. Стоимость одного машино-места без монтажа около 300 000 руб.

По экономическому эффекту мы получаем коэффициент уплотнения от 3-х до 12-ти при применении башенного паркинга.

Схемы реализации. Для жилья – это продажа права, создается гаражный кооператив и через него реализуются доли. Также паркинги к бизнес-центрам, торговым центрам и другим развлекательным объектам могут быть во владении муниципалитета и приносить прибыль, за счет аренды.

Примеры. В Красноярске в жилом микрорайоне выполнены встроенные парковки на 130 машино-мест в дом. Стеллажные паркинги во дворах. В Екатеринбурге планируется перехватывающая парковка у метро. В Челябинске с нашим участием проектируется микрорайон, в котором будет построены отдельно-

стоящие и встроенные парковки на 4 000 машино-мест. В Санкт-Петербурге проект «Аврора» - башенный паркинг на 1635 машино-мест.

Спасибо за внимание!

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

Лежнин В.В.: В продолжение разговора добавлю, что в период с 2009 года по 2013 год в городе Обнинске на 20 000 автомобилей вырос автомобильный парк. Примерно у каждого второго жителя города, если не считать пенсионеров и детей, есть машина. Вы сказали, что в Екатеринбурге совместно с городом разрабатываете программу, какое финансирование закладывается в этой программе?

Жданов В.Н.: Финансирование частично ведется и с нашей стороны, как инвестора, и со стороны города, как разработчика нормативно-правовой базы и собственника земли.

Лежнин В.В.: Кто в дальнейшем эксплуатирует объект?

Жданов В.Н.: В жилье – это собственность владельцев. Если это в общем пользовании, то это управляющая компания либо в нашем. Мы создаем сеть общественных парковок и проводим их обслуживание.

Козлов А.П.: Разработчиком таких целевых программ являетесь вы?

Жданов В.Н.: Мы начинаем с того, что создаем техническое задание для разработки целевой программы.

Козлов А.П.: Можете назвать ориентировочную стоимость разработки такой программы для города населением 100 000 жителей?

Жданов В.Н.: Сейчас не отвечу, но могу дополнительно Вам сообщить.

Омельченко Н.Г.: Вопрос по мойке машин, т.к. зимой это наледь, грязь и т.д., уборка поддонов от этой грязи и система охраны.

Жданов В.Н.: В зависимости от типа паркинга есть въездные группы, где это все очищается и есть обслуживающий персонал, который чистит поддоны. Если проектировать какие либо сливы от этих поддонов, это значительно удорожает стоимость машино-места.

Помещикова С.А.: Какова минимальная и максимальная стоимость обслуживания в месяц ваших паркингов?

Жданов В.Н.: Компактные паркинги – 50-100 руб./месяц за 1 машино-место, паркинг пазлового типа – 200-500 руб./месяц за 1 машино-место, паркинг башенного типа – 500-1200 руб./месяц за 1 машино-место, паркинг стеллажного типа - 500-1200 руб./месяц за 1 машино-место.

Савин В.Н.: У вас есть ограничения по габаритам и массе автомобилей?

Жданов В.Н.: Есть, для типовых проектов тяжелые джипы до 2,5 тонн, но мы сейчас разрабатываем нестандартные решения. Для типовых паркингов рекомендуется тяжелые автомобили ставить на первый уровень.

Котельников Ю.А.: Скажите, гидроподъемники работают от электрической цепи, предусмотрено ли автономное питание при отсутствии электроэнергии?

Жданов В.Н.: Можно предусмотреть проектом независимый источник энергии.

Котельников Ю.А.: Это будет удорожание? И какова в таком случае стоимость? В стоимость входят услуги обслуживающего персонала.

Жданов В.Н.: Да, это удорожание проекта. Услуги персонала не входят в стоимость.

Шиганов А.Б.: На сегодняшний день в Калуге разработана концепция городской парковки на улично-дорожной сети. Есть ли у Вас примеры паркингов, которые могут быть альтернативой городским парковкам, некие перехватывающие паркинги? И будет ли это являться действительно альтернативой для жителей?

Жданов В.Н.: Этот вопрос очень широкий.

Шиганов А.Б.: Понятно, что как дворовой паркинг это имеет место быть, а как городской? Возможно ли, что экономика, припарковать на платной парковке улично-дорожной сети машину будет дешевле, чем припарковаться на альтернативной перехватывающей механизированной парковке?

Жданов В.Н.: При построении нашей сети перехватывающих парковок и городских парковок в Екатеринбурге и Москве, мы ориентируемся на среднюю стоимость парковки в час 80 руб.

Шиганов А.Б.: Мы планируем ввести в этом году платные парковки на улично-дорожной сети в центральной части Калуги, стоимость парковки планируется 35 руб./час. Таким образом, подобный паркинг не будет являться альтернативой.

Жданов В.Н.: В таком случае вопрос больше в инвестициях и окупаемости.

Лежнин В.В.: Уважаемые коллеги, спасибо за участие в обсуждении вопроса формирования городских парковочных пространств, вся информация по автомобильным парковочным комплексам имеется на сайте: [www.neo-park.ru](http://www.neo-park.ru).

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



В.В. Лежнин

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



А.С. Радович



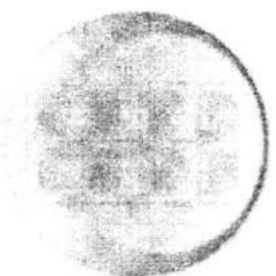
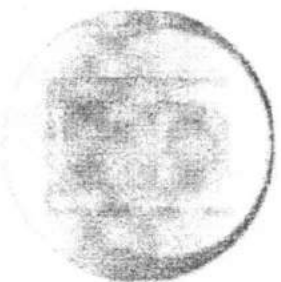
**Neo Park**

ООО «Автомобильные парковочные комплексы»

**Мэдьюром**

# Городское парковочное пространство.

## Современные парковочные технологии.



Жданов Василий Николаевич

[mos.office@neo-park.ru](mailto:mos.office@neo-park.ru)

+7(962) 981-32-11

ООО «Автомобильные парковочные комплексы».

[www.neo-park.ru](http://www.neo-park.ru)



# Цель

## Создание и эксплуатация дома для автомобиля

# Потребность

	Потребность, машиноместа	Стоимость, млрд. руб.
Екатеринбург	300 000	100
Санкт- Петербург	1 000 000	300
Москва	3 000 000	1 000

# NeoPark Потребность в парковочных местах

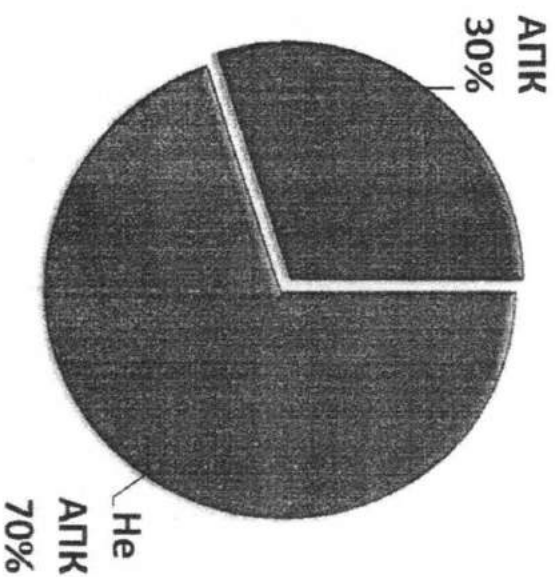
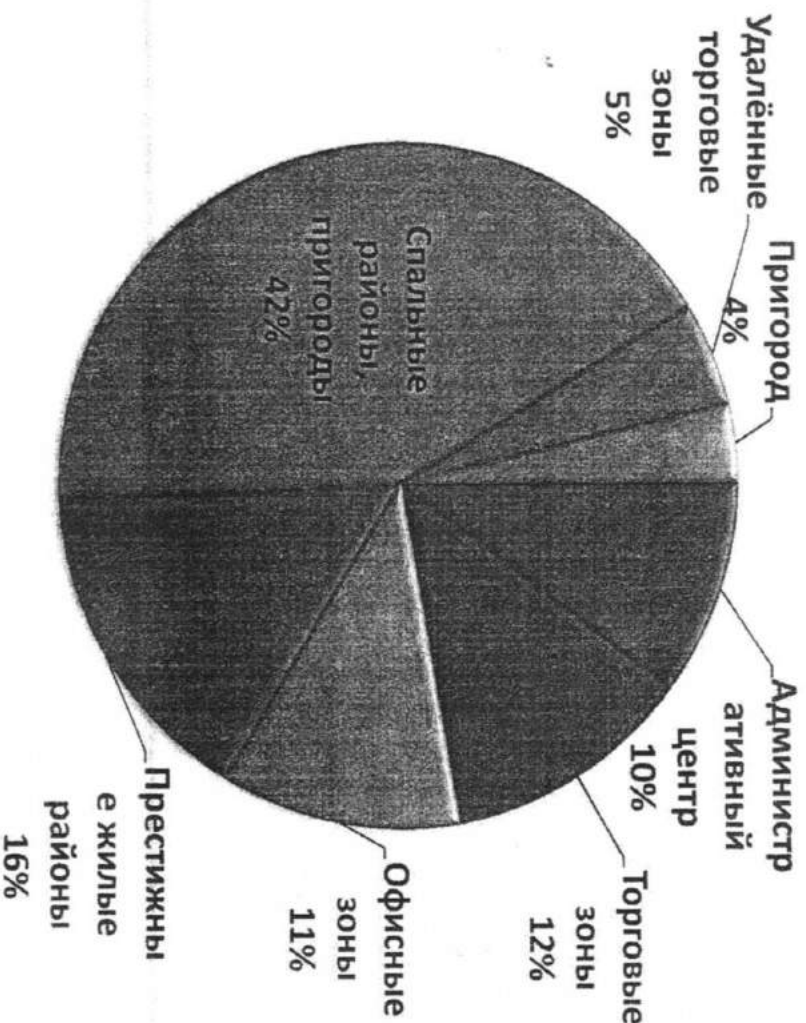
## (Екатеринбург)

300 000

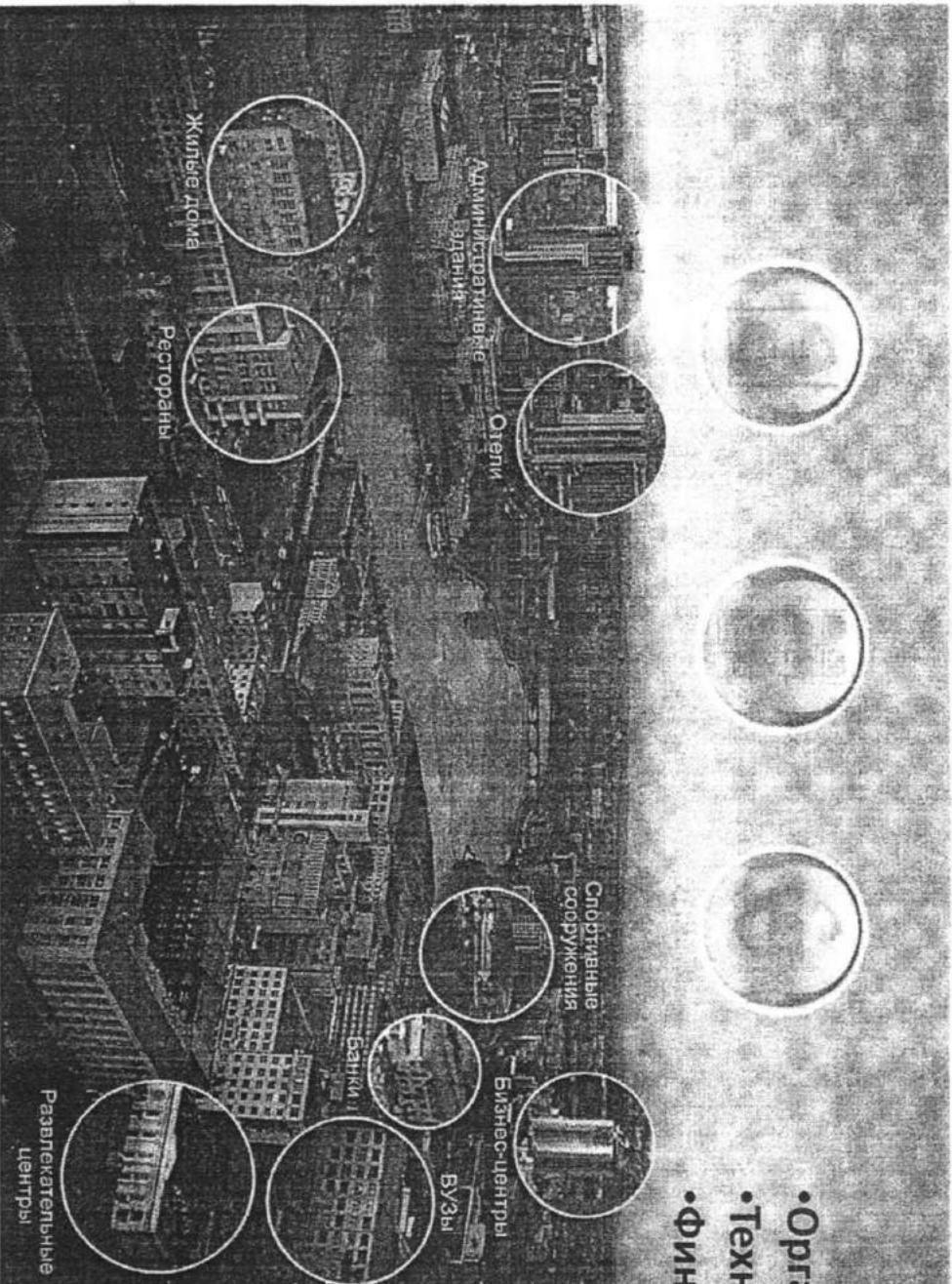
100 000

(Город, по территориям)

(Центральная часть, по типам паркингов)



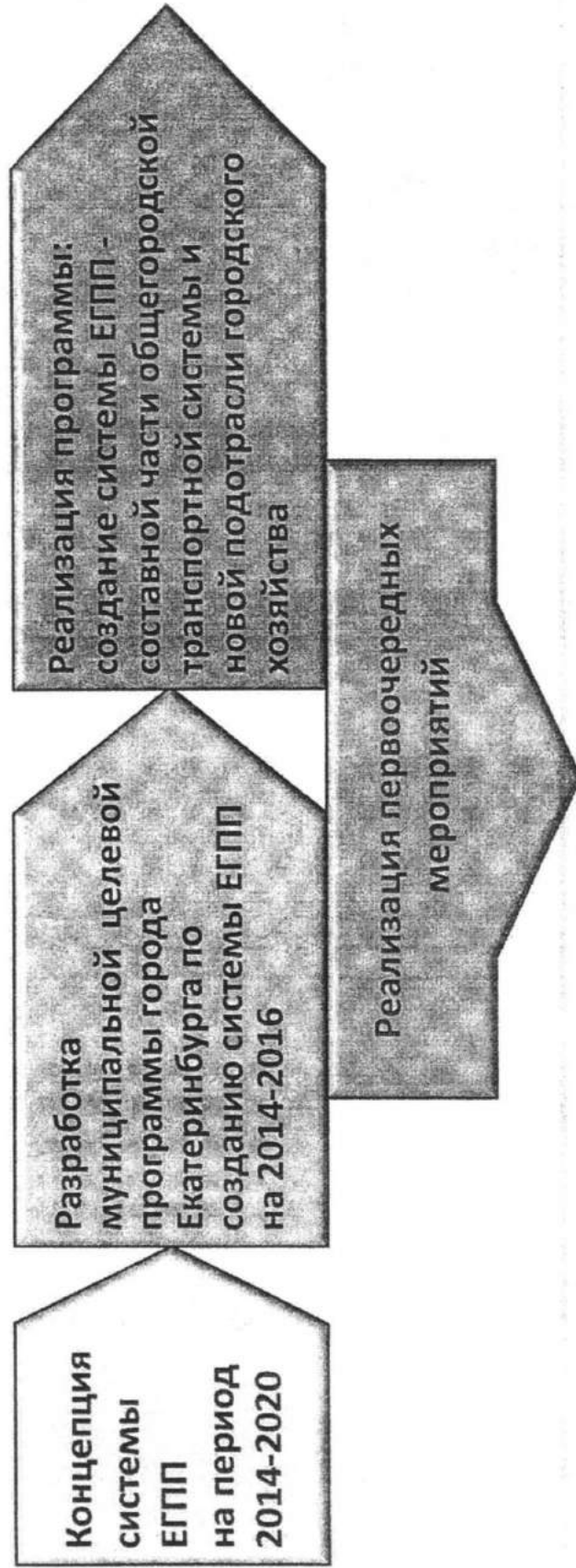
# Комплексное решение проблем парковки



## Решения

- Организационные
- Технические
- Финансовые

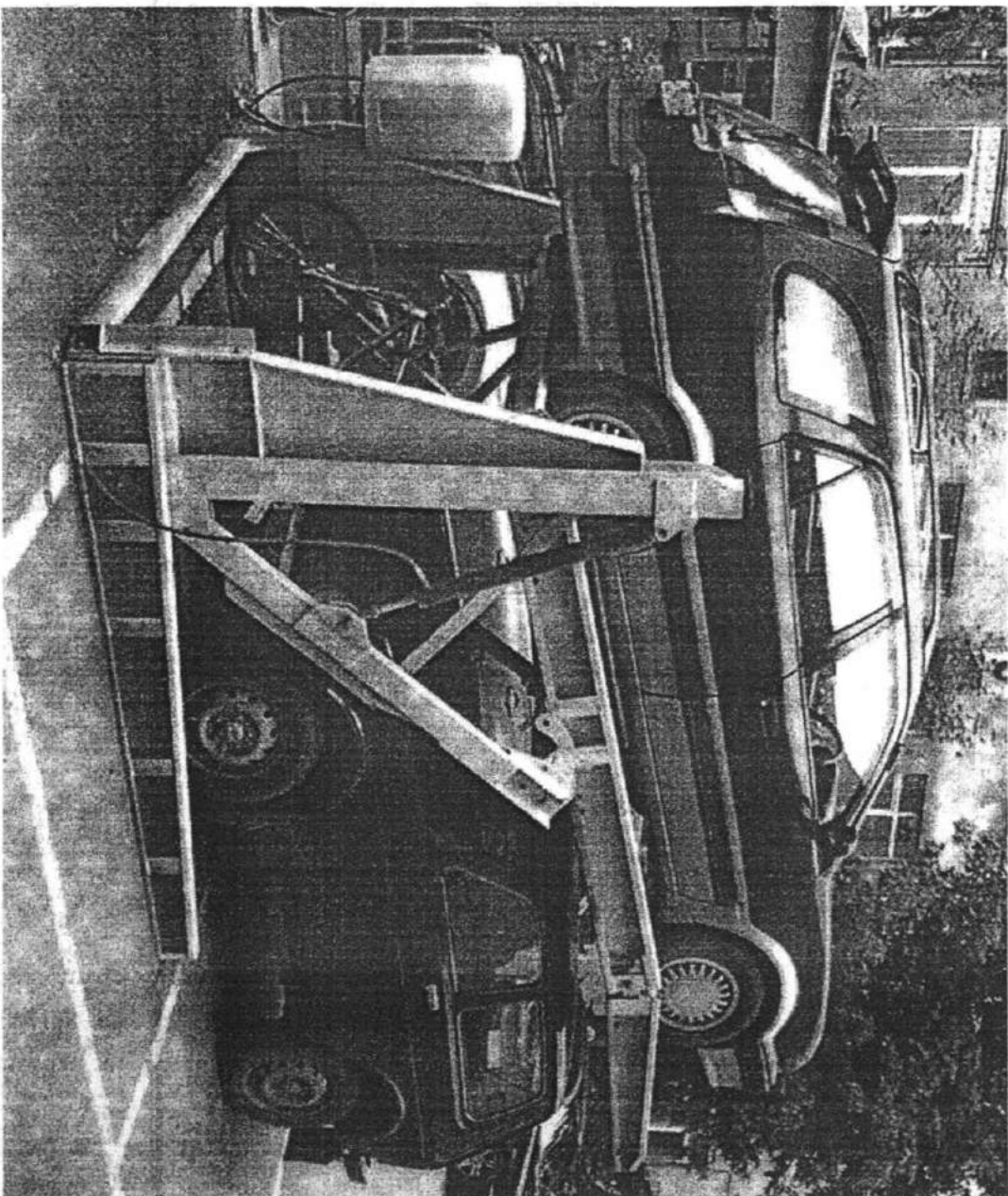
# Создание системы единого городского парковочного пространства (ЕГПП)



# Технические решения

Neo Park

## КОМПАКТНЫЙ ПАРКИНГ

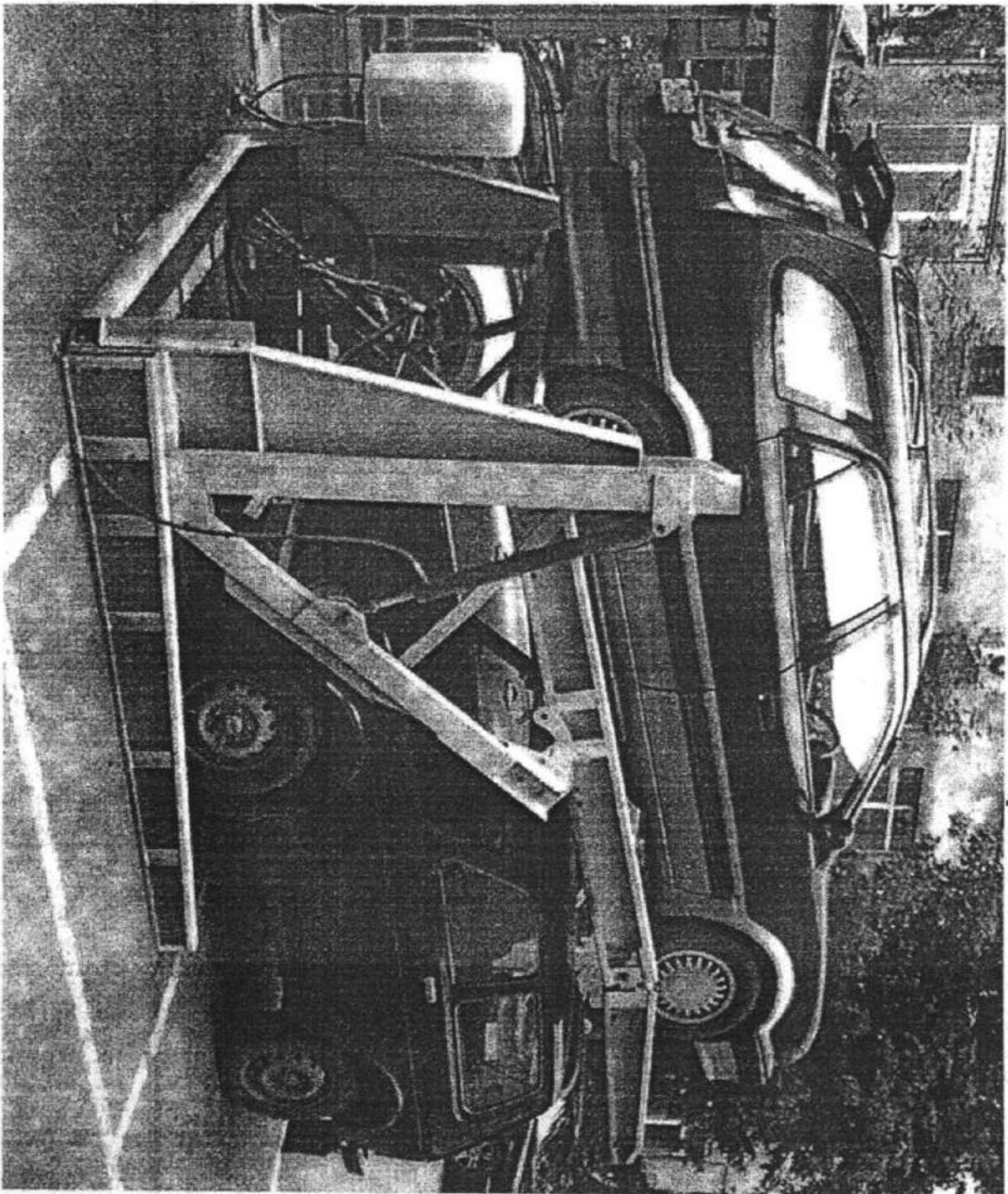


ООО «Автомобильные парковочные комплексы».  
[www.neo-park.ru](http://www.neo-park.ru)



Neo Park

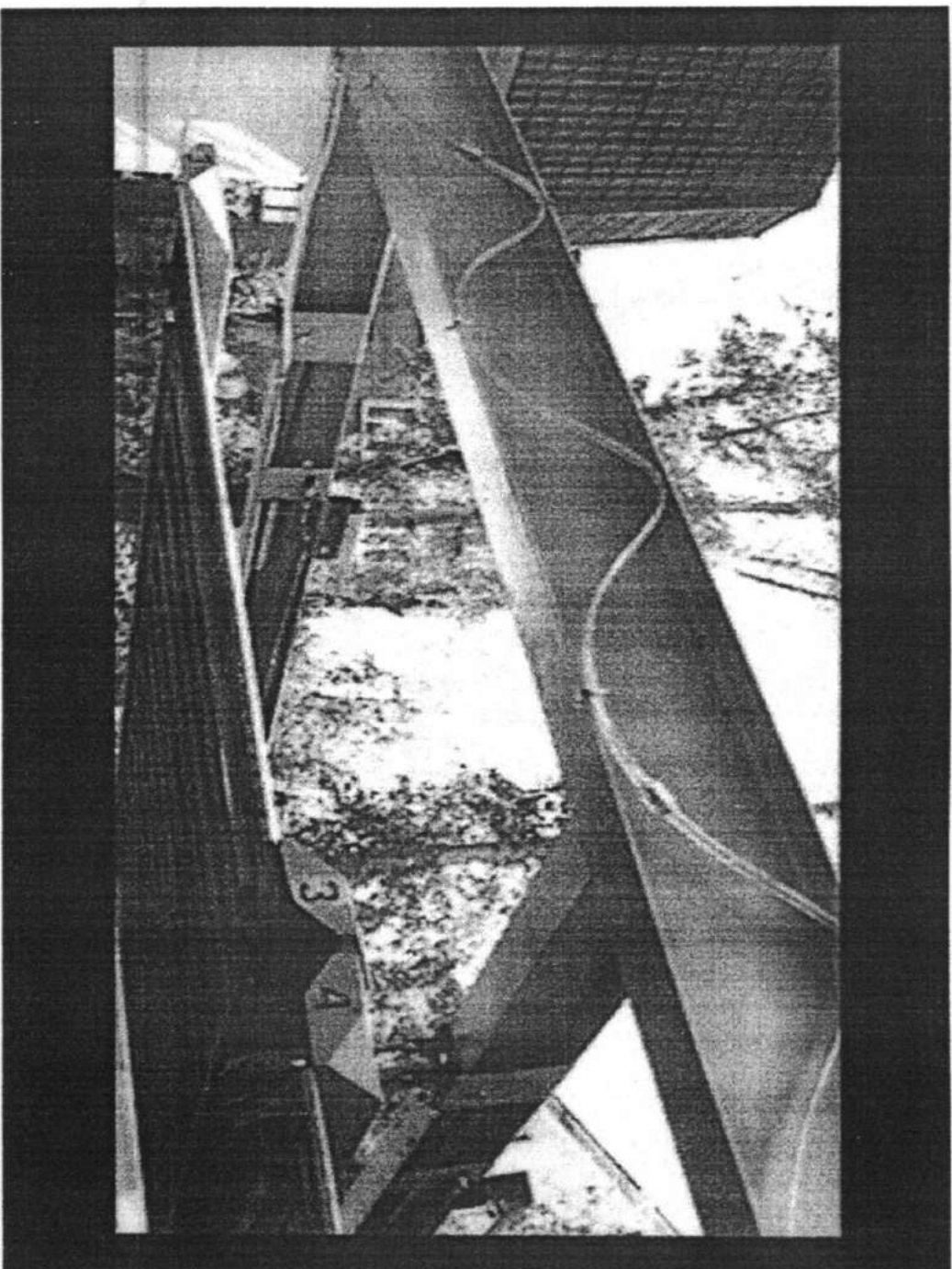
## КОМПАКТНЫЙ ПАРКИНГ



ООО «Автомобильные парковочные комплексы».  
[www.neo-park.ru](http://www.neo-park.ru)

Neo Park

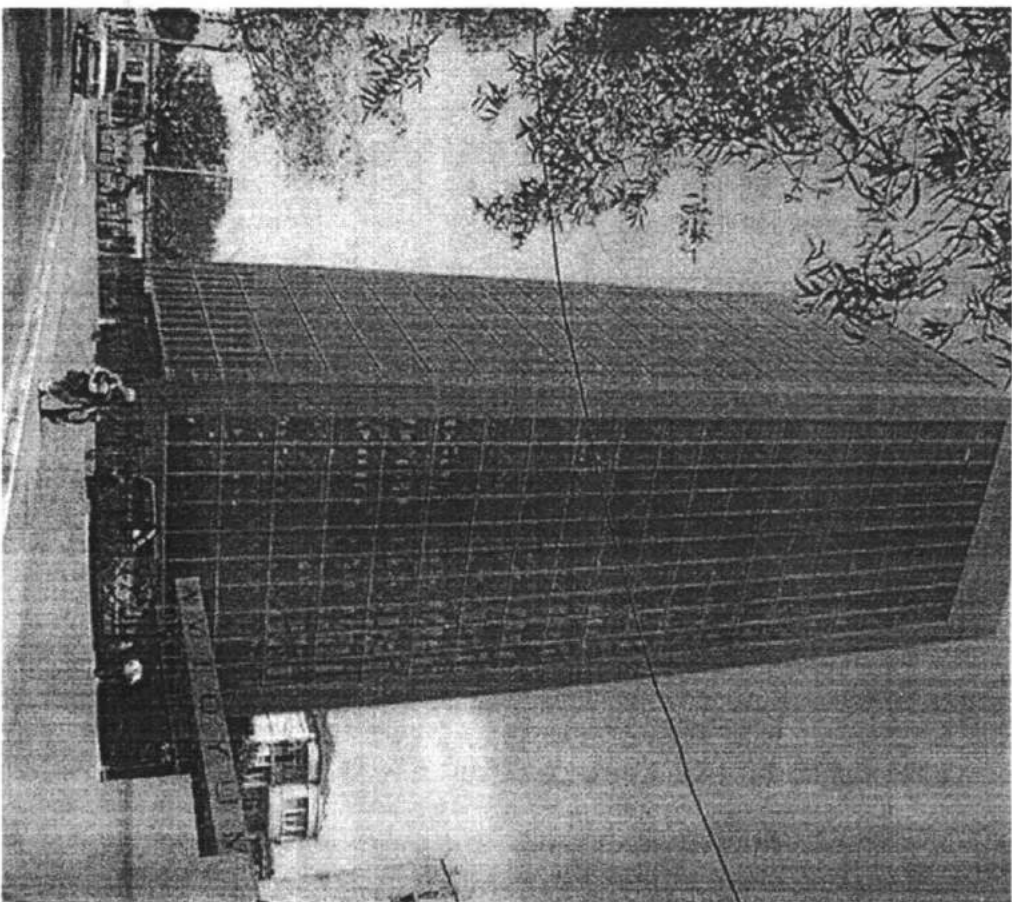
## Паркинг типа ПАЗЛ



ООО «Автомобильные парковочные комплексы».

[www.neo-park.ru](http://www.neo-park.ru)

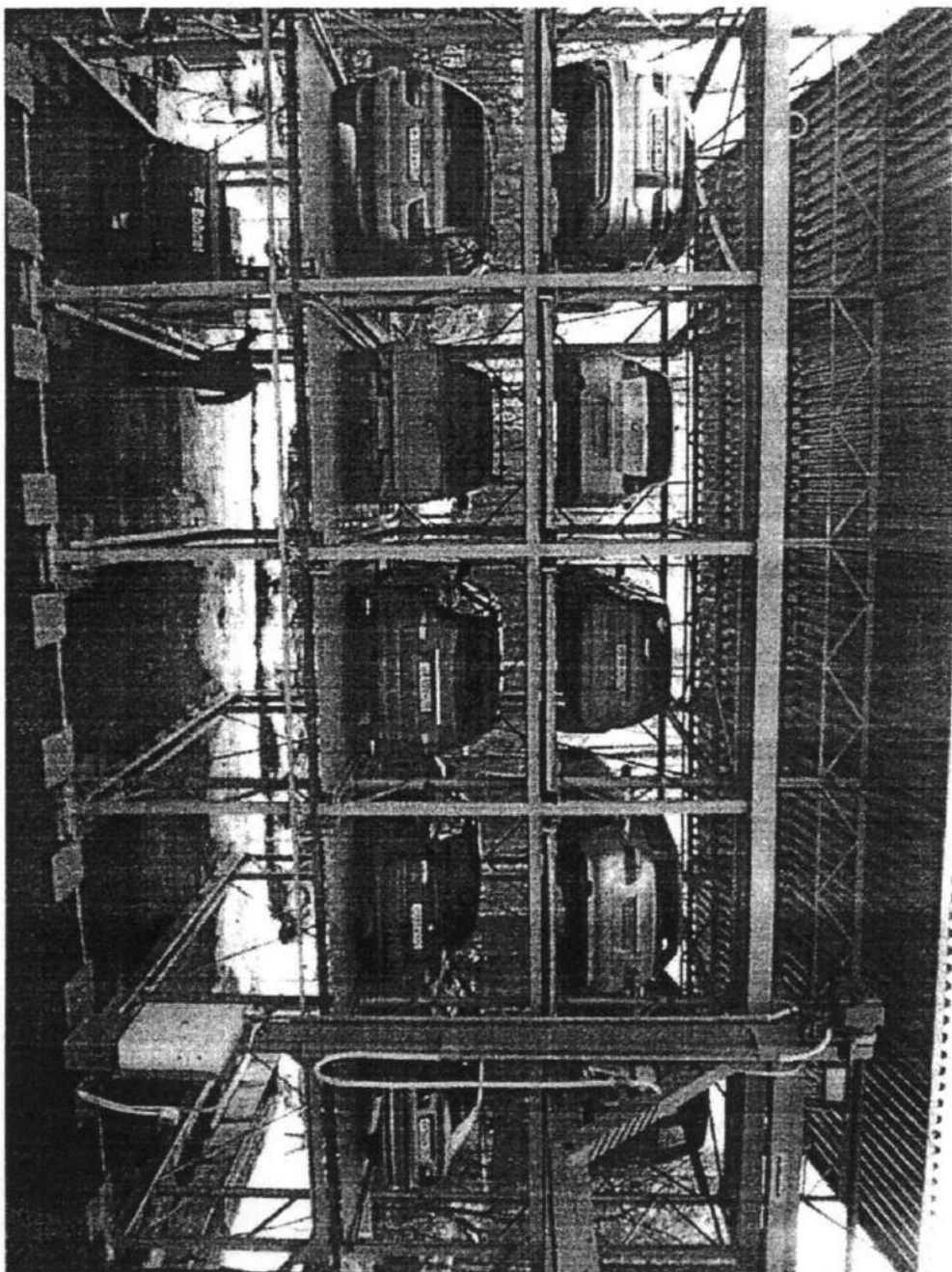
## Башенный паркинг



ООО «Автомобильные парковочные комплексы».  
[www.neo-park.ru](http://www.neo-park.ru)

NeoPark

## Стеллажный паркинг



ООО «Автомобильные парковочные комплексы».  
[www.neo-park.ru](http://www.neo-park.ru)

## Технические показатели

Время выдачи автомобиля	20 сек – 1,5 мин
Потребляемая мощность	2 – 50 кВт

# ЭКОНОМИКА

## Стоимость оборудования, монтажа, эксплуатации

	Гидравлический подъемник (компактный паркинг)	Паркинг пазлового типа	Паркинг башенного типа	Паркинг стеллажного типа
Стоимость оборудования, руб. за 1 м/место* <i>t от -40 до +50 С°</i>	70 000 – 160 000	180 000 – 300 000	470 000 – 800 000	400 000 – 700 000
Стоимость монтажа, руб. за 1 м/место	10 000 – 50 000	35 000 – 45 000	55 000 – 70 000	45 000 – 70 000
Стоимость эксплуатации, руб. в месяц за 1 м/место	50 - 100	200 - 500	500 - 1 200	500 - 1 200

\* Без учёта монтажа, пуска-наладки, обучения персонала, укрытий, ограждающих конструкций.  
С учётом несущих металлоконструкций.

## Экономический эффект

Коэффициент уплотнения (экономика земли)	Гидравлический подъемник (компактный паркинг)	Паркинг пазлового типа	Паркинг башенного типа	Паркинг стеллажного типа
2 - 4	3 - 5	8 - 12	3 - 10	

### Меньше земли – больше квартир

### Проект «Пехотинцев. Екатеринбург»

Тип паркинга	м <sup>2</sup>	Стоимость реализации, млн. руб.	М/м	Стоимость паркинга, млн. руб.	Прибыль, млн. руб.
Пандусный 2х уровневый	11000	717	126	119	215
Пандусный 2х уровневый с компактными паркингами	22000	1434	252	146	403



## Реализация

### **Жильё**

#### *Продажа права*

Паркинг – элемент инфраструктуры дома

Право на парковку – членство в гаражном кооперативе

Собственник – ТСЖ, УК

### **Бизнес-центр**

#### *Долгосрочная аренда*

Право на парковку – часть арендной стоимости

### **Торговый центр**

#### *Поточная эксплуатация*

Почасовая оплата парковки

### **Культурный, спортивный, развлекательный объект**

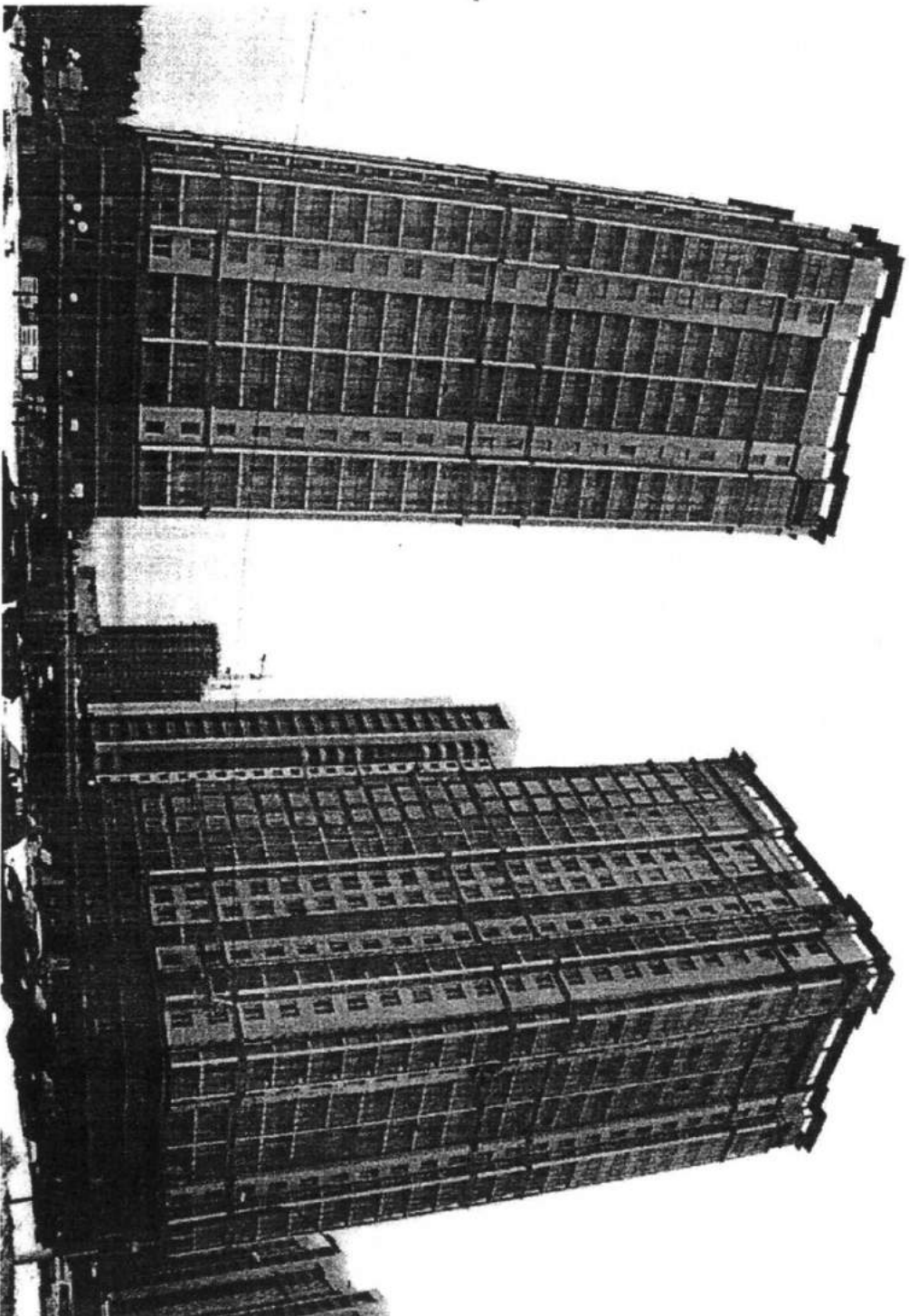
#### *Поточная эксплуатация*

Почасовая оплата парковки

# Примеры

Neo **P**ark

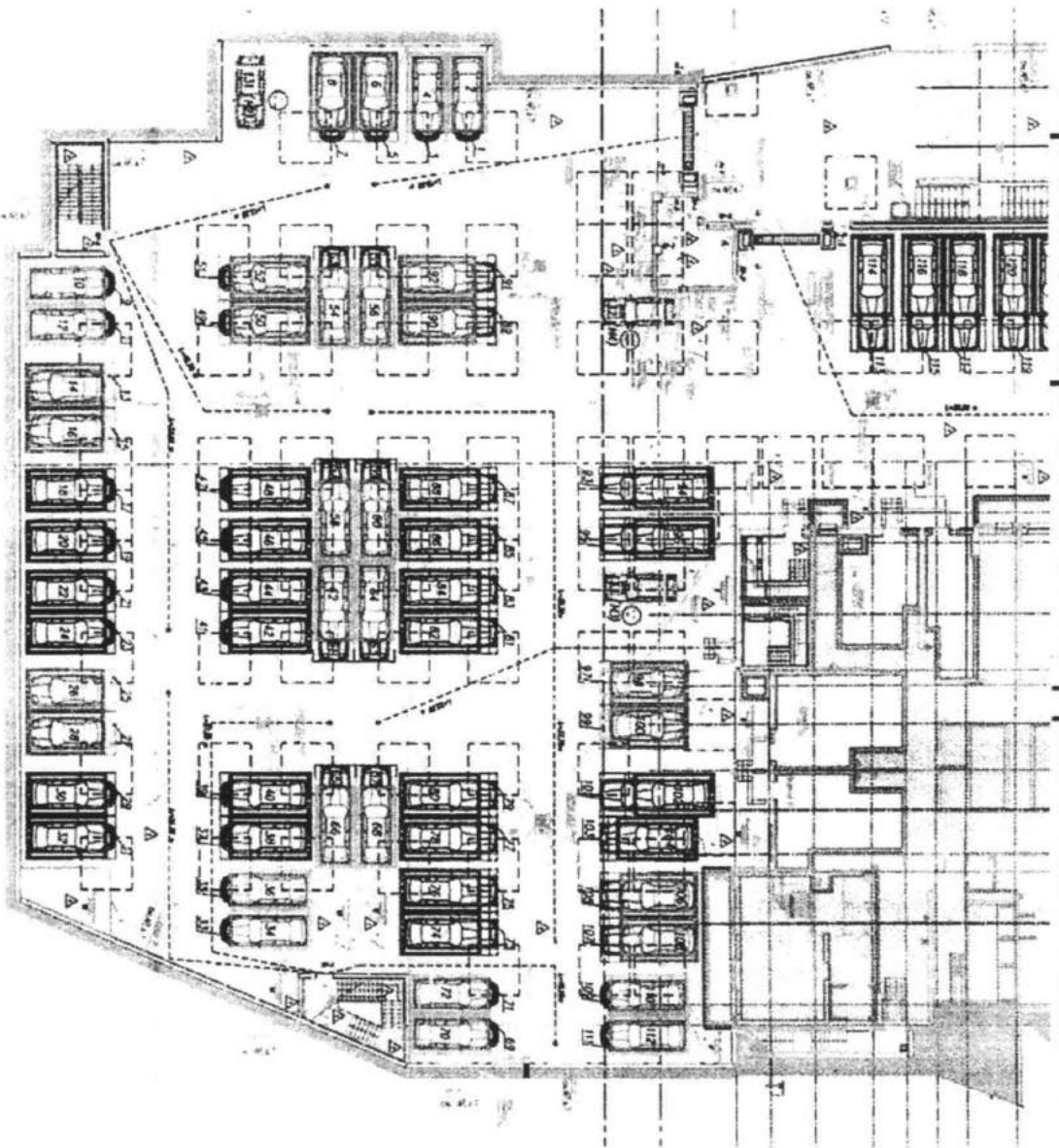
Проект «Кр». Жилой дом. 130 машиномест.



ООО «Автомобильные парковочные комплексы».

[www.neo-park.ru](http://www.neo-park.ru)

Проект «Кр». Жилой дом. 130 машиномест.

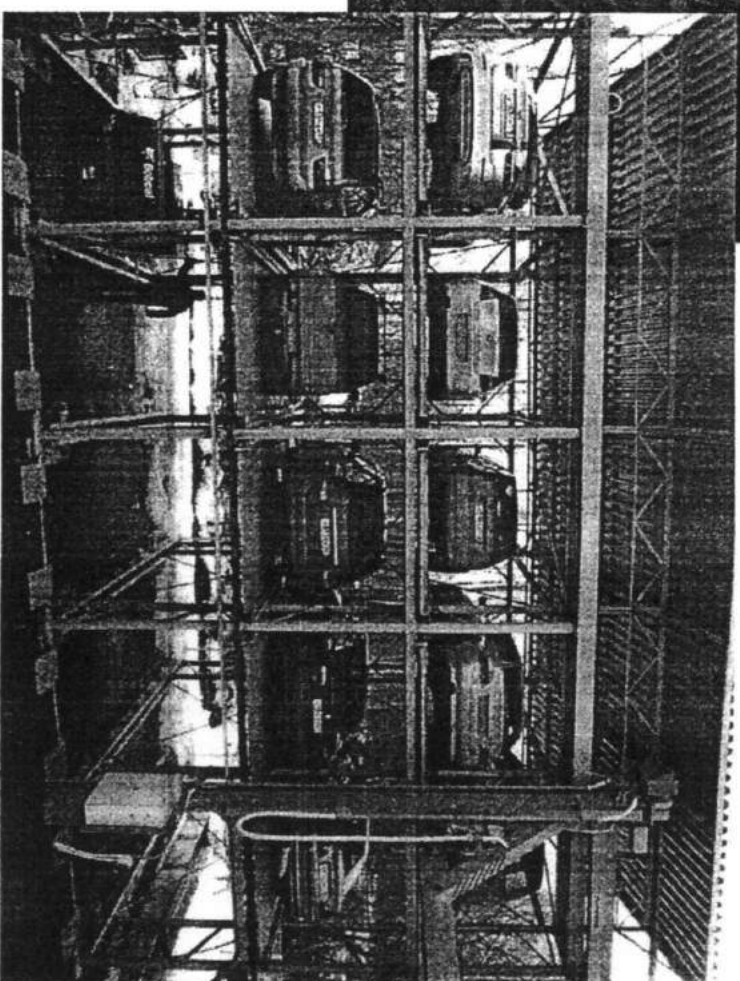
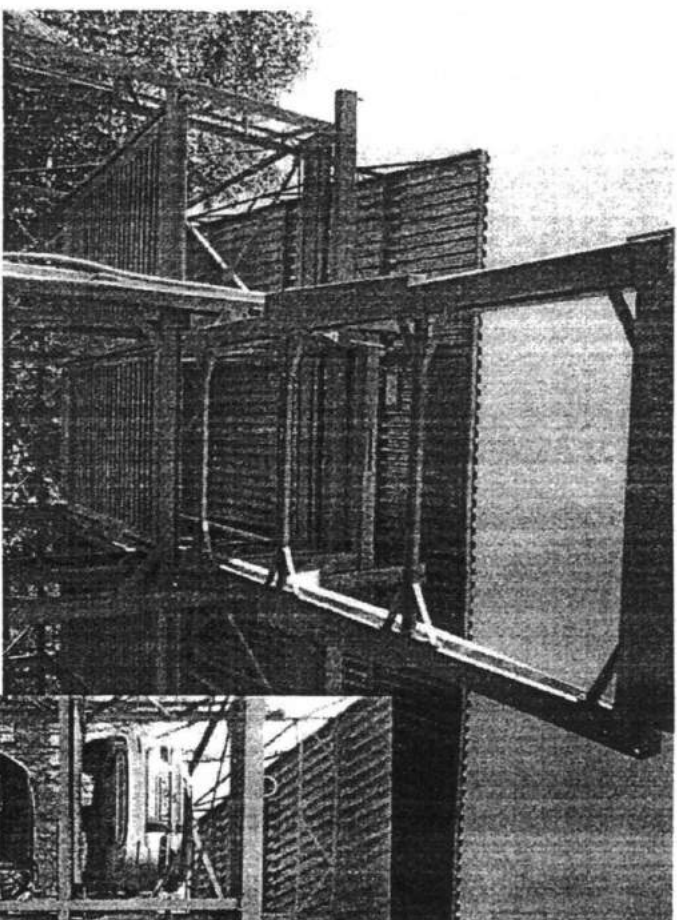


ООО «Автомобильные парковочные комплексы».

[www.neo-park.ru](http://www.neo-park.ru)

Neo **P**ark

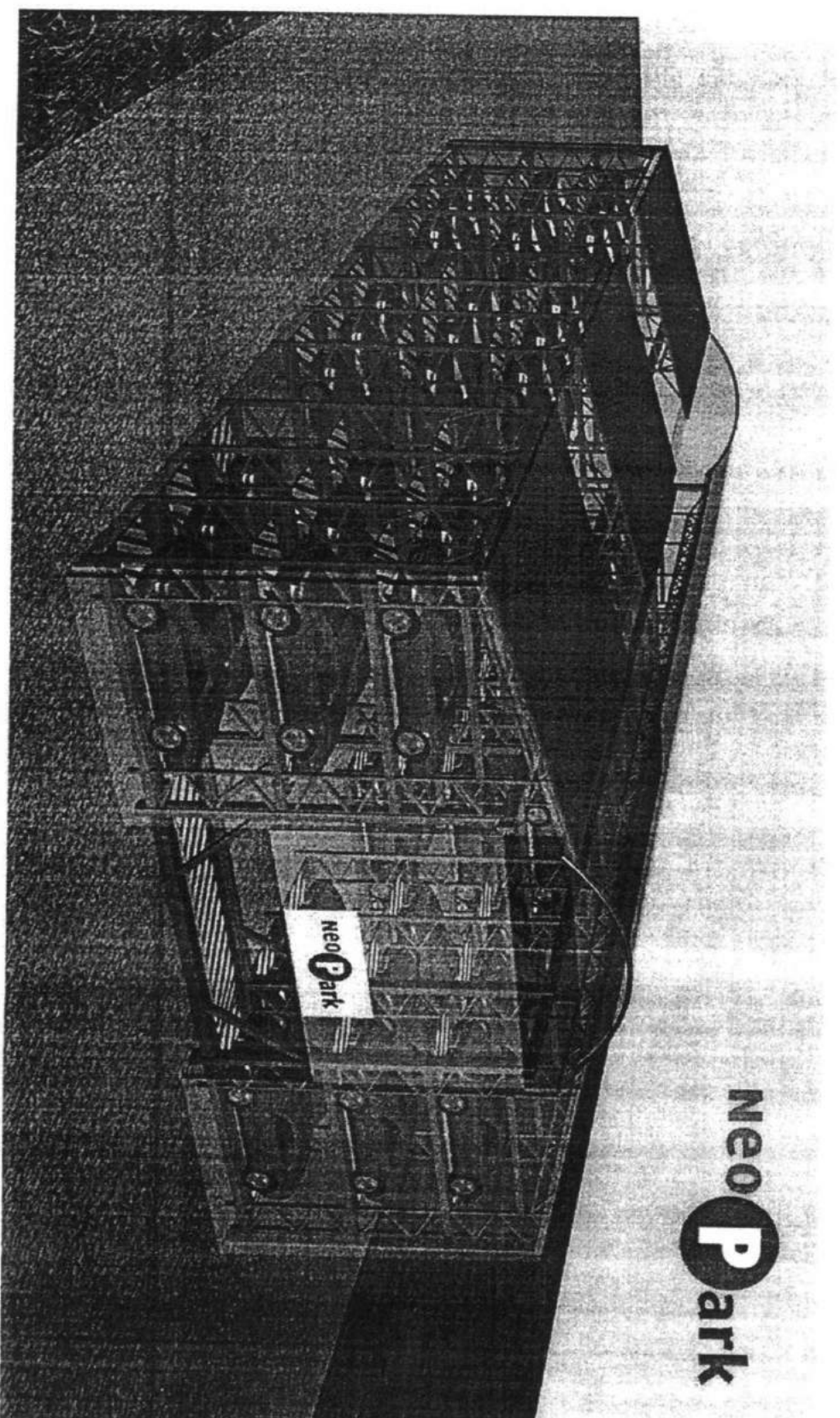
# Проект «СП». Стеллажный паркинг. 15 машиномест.



ООО «Автомобильные парковочные комплексы».  
[www.neo-park.ru](http://www.neo-park.ru)

Neo **P**ark

Проект «Бот». Перехватывающая парковка.  
Стеллажный паркинг.

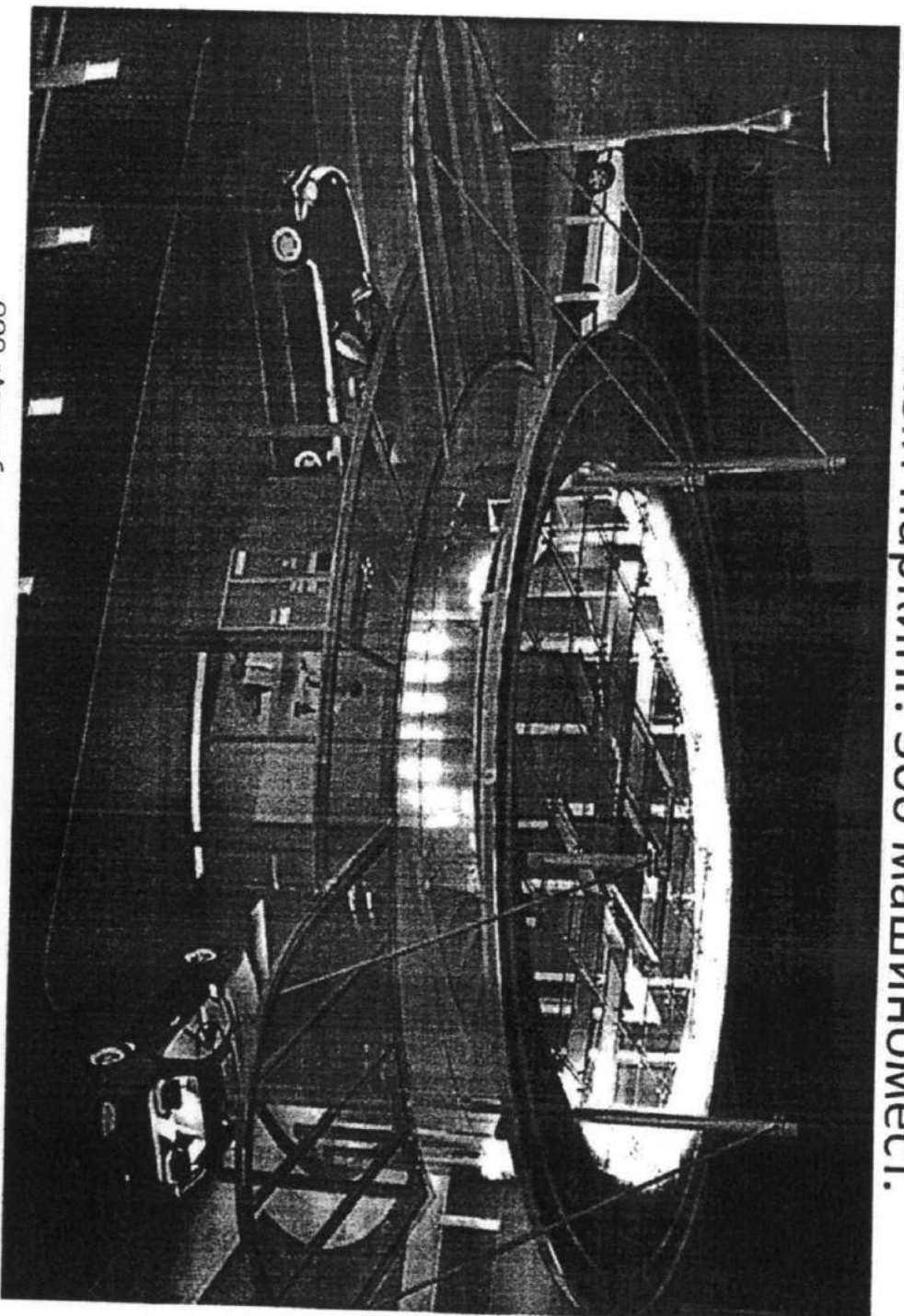


Neo **P**ark

ООО «Автомобильные парковочные комплексы».  
[www.neo-park.ru](http://www.neo-park.ru)

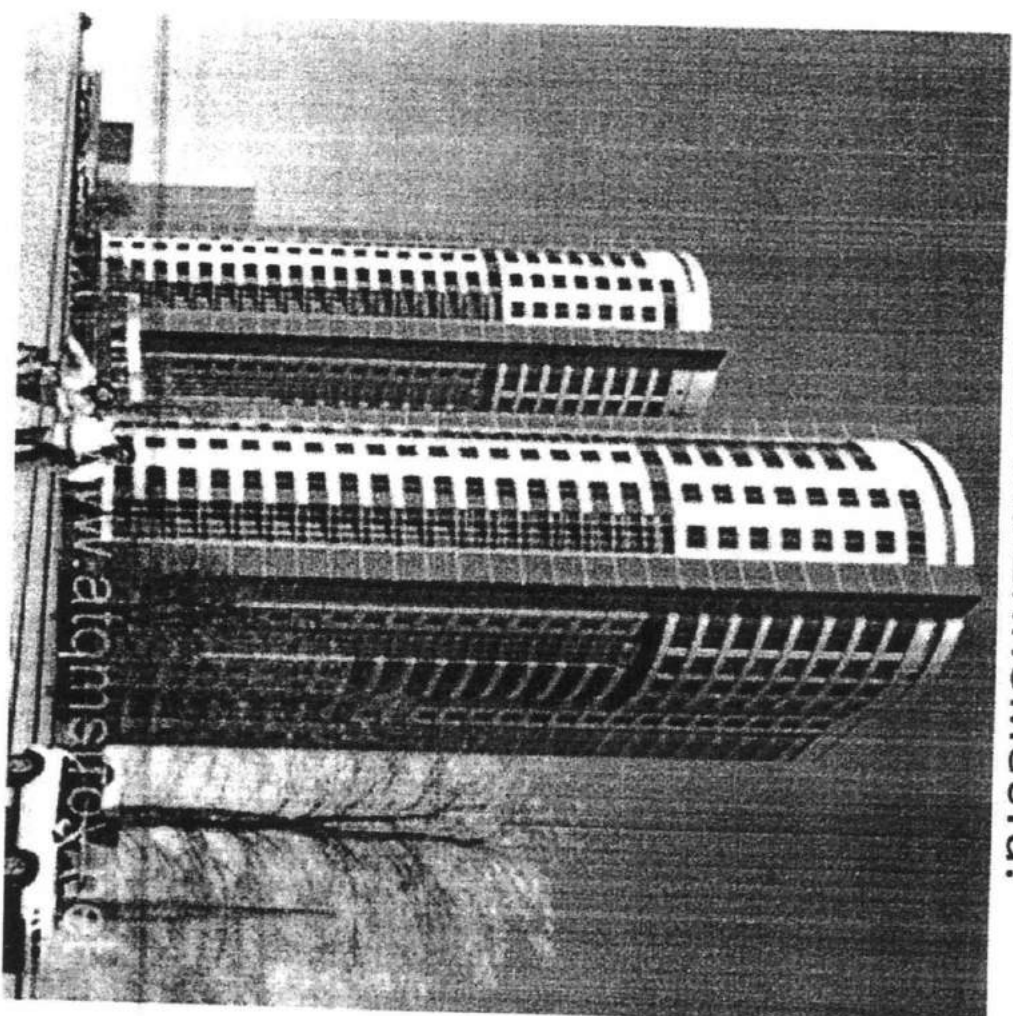
## Проект «Метро «Ук»».

Эскиз транспортно-пересадочного узла  
Стеллажный паркинг. 300 машиномест.



NeoPark

Проект «Лехотинцев». Жилой комплекс.  
252 машиноместа.



ООО «Автомобильные парковочные комплексы».  
[www.neo-park.ru](http://www.neo-park.ru)