



Калужская область

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОБНИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.06.2015 № 1064-п

Об утверждении протокола № 2
Градостроительного совета МО «Город
Обнинск» от 11.06.2015

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, № 18.02.2015 от 249-п,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить протокол № 2 Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск» от 11.06.2015 (Приложение).

2. Рекомендовать главе Администрации города с учетом результатов планируемых публичных слушаний утвердить проект по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории общественного центра города Обнинска (Зона II).

3. Утвердить эскизный проект «Административное здание по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Красных Зорь» с учетом замечаний и предложений Градостроительного совета МО «Город Обнинск», а также рекомендовать заявителю обратиться в Комиссию по градостроительным и земельным вопросам о предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 40:27:030102:89 и дальнейшего вынесения на публичные слушания.

4. Рекомендовать ООО «Новый дом» переместить рекламную конструкцию (светодиодный экран) на фасаде здания, расположенного по адресу: г. Обнинск, ул. Аксенова, д. 6А, исключив частичное перекрытие оконных проемов.

Глава Администрации города



А.А. Авдеев

ПРОТОКОЛ № 2
Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск»
от 11.06.2015 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., Гордеева Н.И., Краско С.П., Круглов А.Л.,
Козлов А.П., Короткова В.И., Лапина О.И., Магдеев Х.А., Михалев А.Н., Омельченко
Н.Г., Помещикова С.А., Савин В.Н., Каменский Н.В., Тюрин А.И., Юрков Ю.И.,
Харманский Е.Б.

Представители средств массовой информации

Повестка заседания:

1. Рассмотрение проекта по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории общественного центра города Обнинска (Зона II) (заявитель ООО «Инвестиционная компания Остов», разработчик ООО «Яузaproект»);
2. Рассмотрение эскизного проекта административно-офисного здания по адресу: г. Обнинск, ул. Красных Зорь (земельный участок с кадастровым номером 40:27:030102:89) заявитель ООО «Гелан», разработчик ООО «СтройПроектКонсалтинг»);
3. Рассмотрение предложения об установке рекламной конструкции в виде светодиодного экрана на фасаде здания, расположенного по адресу: г. Обнинск, ул. Аксенова, д. 6А (заявитель ООО «Новый дом»).

По вопросу № 1

Проект по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории общественного центра города Обнинска (Зона II) представил архитектор проекта, директор ООО «Яузaproект» Заливухин И.В.

Заливухин И.В.: Основной идеей корректировки является улучшение качества городской среды, создание выходов к территории реки Протва, обустройство пешеходных зон. Ранее проектом планировки предлагалась дорога, которая проходила через овраг, сейчас предлагается ее убрать, изменить транспортную инфраструктуру с тем, чтобы организовать ландшафтный парк, рекреационную зону с выходом к реке. Также появилась дорога к СК «Олимп».

В целом проект не меняется, здесь также остались ЖК «Зеленый остров», ЖК «Солнечная долина», ЖК «Циолковский», городская площадь с прудом и дубом. Главное, что появляется новое – это башня на месте, где раньше проходила дорога. Это место всегда вызывало желание что-то изменить, хотелось раскрыть рекреационную зону, обустроить выходы. Здание, которое было здесь раньше, разбивало объемно-пространственную композицию проекта. Размещение башни завершает композицию этого ансамбля и фиксирует основную ось. Таким образом,

появляется акцент на городской площади. Общая этажность башни 43 этажа. Основной проход в пешеходную зону размещается по оси пруда и пр. Маркса, мы сохраняем существующий овраг, и теперь там появляются исключительно пешеходные мостики и дорожки.

На чертеже планировки видны все предлагаемые изменения, также откорректированы красные линии ул. Усачева, обозначены в красных линиях парковки вдоль пр. Ленина и парковки напротив Дома Ученых. Остановки общественного транспорта и утвержденные ранее пешеходные связи остались без изменений.

Белоусов М.М.: Реально реализовать такой общественный центр?

Заливухин И.В.: Исходя из опыта работы, это может быть частное государственное партнерство, но при условии наличия экономической составляющей. В данном проекте конечно парковка и площадь должны реализовываться за счет инвестора.

Лежнин В.В.: Проект планировки общественного центра города Обнинска (Зона II) был ранее утвержден, конкретно скажите про изменения, про башню.

Заливухин И.В.: На чертежах видно, что изменена конфигурация общественного центра с круглой на прямоугольную, однако параметры сохранены согласно ранее утвержденной документации.

Убирая дорогу, мы проверили, что проблем с транспортом не возникнет, предусмотрены разворотные площадки.

Савин В.Н.: В одной из своих публикаций Вы говорите, что этажность городской застройки должна быть увязана с развитием общественного транспорта, т.е. нет общественного транспорта - строятся коттеджи, таунхаусы, есть общественный транспорт - строится многоэтажное жилье. Вы считаете, что в этом районе города развитие общественного транспорта достигло такого размера, что можно построить 43-этажную башню?

Заливухин И.В.: Здесь имеет значение плотность и количество квадратных метров, а не этажность. У этой башни надземная часть 23 000 кв.м., если эту площадь «размазать» в квартальной застройке, то будет не так много. Этот объект, как некий акцент территории и его высотность обусловлена, главным образом архитектурно-пространственными характеристиками. Кроме того, здесь общественный центр города, где есть общественный транспорт и развита дорожная сеть. Поэтому этажность в данном случае является просто акцентом.

Лежнин В.В.: Как будет осуществляться пожаротушение и эвакуация в данном объекте, учитывая такую этажность?

Заливухин И.В.: Проектом башни будут предусмотрены два технических этажа на 12 и 29м этажах, где будут предусмотрены пожарные резервуары и все необходимые мероприятия по требованиям пожарной безопасности. Все будет предусмотрено при проектировании.

Михалев А.Н.: Что касается технических решений, они есть, сейчас в Москве много строится домов повышенной этажности, и в данном случае уже проектными решениями будут определяться конкретные решения по эвакуации.

Помещикова С.А.: Думали ли Вы над названием для башни? Хотелось бы, чтобы объект стал «фишкой» города, «обнинская башня».

Заливухин И.В.: Конечно хочется сделать «фишку», мы будем предлагать застройщику интересные элементы, конечно, которые не сильно будут удорожать

стоимость строительства, но при этом создающие характер объекта. Планируется обзорная площадка с доступом людей.

Название это очень важно, если будут предложения, то конечно нужно их рассматривать.

Савин В.Н.: Микрорайон «Циолковский», а башня «Курчатов», интересный вариант.

Белоусов М.М.: Хотелось бы больше визуализаций с высоты роста человека. И пока по архитектуре не похоже, что это жилой дом.

Заливухин И.В.: По архитектуре, мы и не хотим, чтобы здание было похоже на жилое. Пока рабочее название башни «эгоист», это многофункциональный объект, поэтому и квартиры бизнес класса и рассчитаны по 40 кв.м. на человека.

Белоусов М.М.: По соотношению с соседними домами сейчас здание похоже на шпильку.

Заливухин И.В.: Да, как шпилька, мы наоборот хотели, чтобы она не была «толстой».

Лежнин В.В.: Хотелось бы ее больше выделить и увидеть с пр. Маркса.

Заливухин И.В.: Еще выше делать башню мы не будем, все параметры просчитаны согласно проекту планировки, но можно подумать над неким завершением в виде шпиля.

Омельченко Н.Г.: Как Вами решается обустройство фонтана при существующем перепаде рельефа?

Заливухин И.В.: Перепад рельефа 3 м, сейчас наша компания делает рабочие чертежи, с техническим решением проблем нет.

Шапиро Л.В.: Почему 43 этажа? Часто бывает, что жильцы дома не хотят пускать к себе в дом посторонних людей, чтобы сохранить общедомовое имущество, как будет решаться такой вопрос?

Заливухин И.В.: Эта башня изначально проектируется как отдельно стоящая, у нее небольшая дворовая территория и сбоку от нее проходит бульвар, никакого забора вокруг не будет. Подниматься на смотровую площадку можно будет либо на отдельном лифте, либо будет отдельно контролироваться жильцами, эти решения будут предусмотрены при проектировании.

Параметры объекта обусловлены проектом планировки и архитектурно-планировочными решениями.

Лапина О.И.: В Управлении архитектуры и градостроительства проект рассматривался на предмет соответствия градостроительным регламентам, важно, что при появлении нового здания не был нарушен баланс этой территории в целом. Все расчеты выполнены и представлены.

Проект также был рассмотрен на заседании Комиссии по градостроительным и земельным вопросам от 10.06.2015 и по итогам рекомендован для рассмотрения на публичных слушаниях. Далее мы будем ходатайствовать перед Обнинским городским Собранием о вынесении на публичные слушания, где население города сможет выразить свое мнение.

Мое мнение, что любой проектный фильм не отображает действительность, если посмотреть с пр. Маркса, то дома воспринимаются массой, они цветные, живые и очень красивые ночью, но акцент необходим, потому что все дома практически равновеликие, к тому же эта башня обозначает вход в ландшафтную зону.

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

рекомендовать главе Администрации города с учетом результатов планируемых публичных слушаний утвердить проект по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории общественного центра города Обнинска (Зона II).

Решение принято: «за» - единогласно

По вопросу № 2

Эскизный проект «Административное здание по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Красных Зорь» представил главный архитектор проектов ООО «СтройПроектКонсалтинг» Рыжкин Д.И.

Рыжкин Д.И.: Участок проектирования административного здания находится по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Красных Зорь. Участок имеет Г-образную форму и ограничен:

- с севера - трехэтажным зданием общественного назначения;
- с востока - землеотводом железнодорожных транспортных путей;
- с запада - ул. Красных Зорь;
- с юга - территорией жилищно-коммунального управления.

Здание 7 этажное, подземные этажи отсутствуют. Здание в плане повторяет форму участка. Основной вход в здание расположен со стороны ул. Красных Зорь. Дополнительные входы расположены с противоположной стороны. Паркинг размещен по ул. Красных Зорь вдоль главного фасада здания. Для обеспечения объекта нормативным количеством машиномест руководствуемся Региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области и правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск». Определяем количество машиномест для работников офисов, посетителей и работников кафе, а также клиентов гостиницы.

Количество работников в максимальной смене в кафе – 10 человек.

Количество работников в максимальной смене в офисе – 44 человека.

Максимальное единовременное количество посетителей в гостинице – 23 человека.

Согласно ст. 25 ПЗЗ, для проектных организаций предусматривается 15 м/м на 100 работников, 15 м/м на 100 посетителей кафе и 20 м/м на 100 посетителей гостиницы. На 1 этаже проектируемого здания предполагается размещение кафе на 45 мест, что предполагает 7 м/м для посетителей кафе. Для работников кафе предусмотрено 1 м/м.

На 2-4 этажах проектируемого здания располагаются офисные помещения проектной организации. На 6-7 этажах проектируемого здания располагаются гостиничные номера: 13 номеров на 6 этаже и 10 - на седьмом. Проектом предусмотрено 20 машиномест, 2 из которых - для МГН. На каждом этаже офисного назначения, а также на первом этаже здания расположены мужской и женский с/у и отдельный с/у для МГН. Коммуникация между этажами осуществляется с помощью лестничной клетки в осях А-Б/1-2; лестничной клетки в осях А-Б/4-5; лифтов в осях Б-В/3-4. Конструкция стен здания выполнена по системе вентилируемого фасада и с помощью больших плоскостей витражного остекления. Панели вентилируемого фасада представлены в двух цветах - белом и терракотовом. Цвета стекол витражей - бронзовый, темно-серый, прозрачное стекло. Эстетика фасадов достигается совмещением разнообразных архитектурно-выразительных средств, например алюминиевых ламелей. Стилиевое единство образуется благодаря применению единой цветовой гаммы и одинаковых декоративных элементов.

Также проектом предлагается благоустройство прилегающей территории, с обустройством тротуара общего использования вдоль дорожного полотна ул. Красных Зорь и парковочных мест.

Белоусов М.М.: Как вы будете строить 7 –этажное здание без техподполья?

Рыжкин Д.И.: Нами уже прорабатываются проектные решения, все решается без подвала, где-то будут сложности, но это все решаемо.

Белоусов М.М.: Чем обусловлено отсутствие подвала?

Рыжкин Д.И.: Заказчик не хочет, также это обусловлено сложностью строительных работ, так как здание практически в границах участка.

Лежнин В.В.: Вы планируете забивать сваи?

Карпов А.В.: Решение по фундаменту будет уточняться, но сейчас планируется столбчатый или вдавливание свай.

Омельченко Н.Г.: Как решается вопрос со стоянками?

Рыжкин Д.И.: Количество машиномест рассчитано согласно ПЗЗ города, всего необходимо 20 машиномест, которые размещены на прилегающей городской территории.

Шапиро Л.В.: Почему количество работающих в офисах 44?

Рыжкин Д.И.: Данные предусмотрены заданием на проектирование заказчика.

Магдеев Х.А.: Насколько далеко Вы от существующего коллектора и сохраниться ли во время строительства его целостность?

Рыжкин Д.И.: Наш объект не затрагивает существующий коллектор.

Барсуков П.А.: Судя по проекту, в городе активно развивается деловая и офисная жизнь, есть у Вас бизнес-план? Раньше здесь проектировалось офисное трехэтажное здание, общей площадью 300 кв.м и количество работающих 100 человек.

Маринин В.А.: Изначально мы делали этот проект, чтобы разместить там офис своей компании. Думаю, это здание украсит город, мы при выполнении благоустройства наведем там порядок. Наша компания работает в разных направлениях, разрабатываем светильники, производим алюминиевые профили, как раз под такие объекты. У нас есть проектная организация, которая в дальнейшем займет эти офисы и действительно количество работников составляет 44 человека. Скорее всего, мы откажемся от ресторана на первом этаже, сделаем кафе, гостиницу сделаем не дорогой, но при этом красивой.

Козлов А.П.: Благоустройство прилегающей территории предполагает выполнение пешеходного тротуара, замкнув контур существующего тротуара, т.е. делаете тротуар не только напротив участка?

Маринин В.А.: Именно так.

Шапиро Л.В.: Не первый раз рассматриваем проекты, где используется весь земельный участок под объект, а парковки на прилегающей территории. Считаю, что разрешать использовать территорию таким образом можно только в исключительно важных для города случаях.

Лежнин В.В.: В первую очередь, сегодня рассматривается градостроительная ситуация и архитектура объекта, а уже при рассмотрении на Комиссии по градостроительным и земельным вопросам будет рассматриваться возможность использования прилегающей территории и условия этого использования.

Савин В.Н.: Хотелось бы добавить, что это здание будет являться дополнительной защитой жилой застройки от шума железной дороги и загрязнений промзоны. Кроме того, в городе не хватает гостиничных номеров, все гостиницы расписаны на несколько месяцев вперед, учитывая большой объем научного туризма и т.д., считаю,

что этот проект нужен городу. И внешний вид у объекта запоминающийся и интересный.

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

принять решение об утверждении эскизного проекта «Административное здание по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Красных Зорь» с учетом замечаний и предложений Градостроительного совета МО «Город Обнинск», а также рекомендовать заявителю обратиться в Комиссию по градостроительным и земельным вопросам о предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 40:27:030102:89 и дальнейшего вынесения на публичные слушания.

Решение принято: «за» - единогласно.

По вопросу № 3

Предложение об установке рекламной конструкции в виде светодиодного экрана на фасаде здания, расположенного по адресу: г. Обнинск, ул. Аксенова, д. 6А, представил начальник отдела благоустройства и озеленения городских территорий Беликов А.Ю.

Беликов А.Ю.: В Администрацию города поступило обращение ООО «Новый дом» об установке рекламной конструкции (экрана) на фасаде здания по ул. Аксенова, д. 6А. Размер экрана 3 м на 6 м согласно эскизу. Рассмотрев предварительно эскиз, считаем, что размещение неудачное относительно фасада, вероятно лучше будет поднять экран выше и разместить его под козырек крыши.

Лежнин В.В.: Хотелось бы определиться с размещением экрана, может выше, а может наоборот разместить его ниже, но закрывать окна на половину не лучшее решение. Размещение в этом месте экрана возможно, жилых домов рядом нет, но как именно разместить нужно определить.

Белоусов М.М.: Действительно, надо экран либо опустить ниже, чтобы открылось окно, либо поднять под крышу и закрыть его совсем.

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


рекомендовать переместить рекламную конструкцию (светодиодный экран) ниже окна или поднять выше под крышу, закрыв полностью окно.

Решение принято: «за» - единогласно.

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