



Калужская область

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОБНИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.03.2015 № 317-п

Об утверждении протокола № 1
Градостроительного совета МО «Город
Обнинск» от 26.02.2015

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 № 1 Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск» от 26.02.2015 (Приложение).

2. Утвердить архитектурную концепцию «Многофункциональная застройка, состоящая из центра отдыха и досуга с гостиницей в г. Обнинск и многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в д.Белкино Боровского района Калужской области» с учетом доработки согласно замечаний и предложений Градостроительного совета.

3. Отклонить эскизный проект реконструкции магазина «Лукоморье», расположенного по адресу: г. Обнинск, пр. Ленина, д. 88а.

Глава Администрации города

А.А. Авдеев

п.п.



ПРОТОКОЛ № 1

**Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск»
от 26.02.2015 г.**

На заседании присутствовали:

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

Постоянные члены Градостроительного совета:

Ашварина О.В., Барсуков П.А., Багдасаров А.И., Бочинин К.Ю., Волохов В.Е.,
Гордеева Н.И., Иванов В.А., Ус В.Ю., Краско С.П., Круглов А.Л., Козлов А.П.,
Коренков А.И., Короткова В.И., Лапина О.И., Лютова В.А., Мензорова Н.М.,
Михалев А.Н., 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 архитектурной концепции «Многофункциональная застройка, состоящая из центра отдыха и досуга с гостиницей в г. Обнинск и многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в д. Белкино Боровского района Калужской области» (заявитель ООО «Грация»);
2. Рассмотрение эскизного проекта «Реконструкция магазина «Лукоморье», расположенного по адресу: пр. Ленина, д. 88А» (заявитель ИП Лукина И.И.).

По вопросу № 1

Архитектурную концепцию «Многофункциональная застройка, состоящая из центра отдыха и досуга с гостиницей в г. Обнинск и многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в д. Белкино Боровского района Калужской области» представил архитектор ООО «Архпроект» (г. Москва) Котинев Д.И.

Котинев Д.И.: Проект состоит из центра отдыха и досуга с гостиницей и многофункционального многоквартирного жилого дома на территории д.Белкино Боровского района. Общая площадь территории, на которой разработана архитектурная концепция 1,63 га, расположена на границе двух муниципальных образований.

Проектом предложена концепция застройки, учитывающая перспективное присоединение анклава Боровского района д. Белкино к городу Обнинску, однако планировочное решение принято таким образом, чтобы реализация проекта могла осуществляться в сложившихся условиях.

Территория ограничена красными линиями улиц Белкинская и Борисоглебская, застройкой д. Белкино и существующими прудами. В соответствии с документами территориального планирования участки расположены за пределами особо охраняемой природной территории и не попадают в зону охраны памятников культурного наследия. Исходя из видов разрешенного использования земельных участков, а также руководствуясь документами градостроительного зонирования

муниципальных образований предложено разделить застройку на две функциональные зоны: зона размещения центра отдыха и досуга с гостиницей и участок многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями. Условно застройка разделена на три корпуса: первый корпус угловой общественно-делового назначения, второй корпус с гостиничным комплексом и третий – жилой дом. В целях формирования комфортной среды и переходного масштаба от усадебной застройки к многоэтажной застройке 55 микрорайона проектом предусмотрена разная этажность (5 эт., 6-8 эт., 12 эт.).

На придомовой территории жилого дома размещен полный набор необходимых площадок, проектируемая численность населения 117 человек, территория встроенного детского сада также изолирована.

Перекресток улиц Белкинская и Борисоглебская, с которого осуществляется транспортное обслуживание территории, решен посредством кругового движения и оснащен пешеходными переходами. Также благоустройство территории выполнено с привязкой к ранее запроектированному благоустройству Белкинских прудов.

При проектировании принят современный уровень автомобилизации 300 машин на 1000 человек, при этом потребность в машино-местах для жилого дома составляет 39 машино-мест, для временного хранения 8 машино-мест. Проектом предусмотрено 80 машино-мест в подземном паркинге и 12 гостевых машино-мест. Для центра отдыха и досуга по расчету необходимо 101 машино-место, временного хранения 5 машино-мест, в подземном паркинге запроектировано 98 машино-мест и 29 мест на открытой парковке около здания.

Инженерное обслуживание территории осуществляется в соответствии с техническими условиями и информацией о возможности технологического присоединения от городских инженерных служб. Сети ливневой канализации оборудованы локальными очистными сооружениями.

Первый корпус общей площадью 10 018 кв.м., здесь располагается центр детского творчества, также планируется расположить кабинеты врачебной практики, офисные помещения, выставочные залы, фитнес центр. Второй корпус общей площадью 9 211 кв.м., гостиница с номерами типа апартаментов. Третий корпус – многоквартирный 5-ти этажный жилой дом, общая площадь квартир 3500 кв.м.

Пластика фасадов отображает, повторяет линии прудов.

Харманский Е.Б.: Поясните подробнее предложение по организации транспорта? Планируется ли Вами расширение улиц Белкинская и Борисоглебская?

Котинев Д.И.: Предлагается круговая развязка, диаметр круга 15 м, два пешеходных перехода, расширение улиц проектом не предусмотрено.

Коренков А.И.: Сколько парковочных мест всего предусмотрено проектом для корпуса 1,2?

Котинев Д.И.: Расчет парковочных мест выполнен в соответствии с региональными нормативами Калужской области, предусмотрено 110 машино-мест.

Ашварина О.В.: В соответствии с региональными нормативами уровень автомобилизации составляет 305-450 машино-мест на 1000 жителей. Необходимо уточнить выполненный Вами расчет.

Бочинин К.Ю.: Принятый в проекте радиус 15 м, учитывая увеличение интенсивности транспортного потока улиц Белкинская и Борисоглебская в связи со строительством 55 микрорайона и жилого района «Заовражье», предлагается в проект включить светофорный объект на этом перекрестке, уширение проезжей части по улице

Белкинская, также разделительные газоны в местах примыкания, исключить примыкание парковок к проезжей части по улице Борисоглебкой.

Варакса Е.Е.: Как решен отвод ливневых стоков с территории?

Котинев Д.И.: На территории запроектированы очистные сооружения ливневых стоков, а затем сброс в пруд согласно техническими условиями, выданными МО Село Совхоз Боровский.

Варакса Е.Е.: Согласно ранее выданным техническим условиям сброс ливневых стоков должен осуществляться в существующий коллектор диаметром 800.

Лежнин В.В.: Сброс отвода ливневых стоков с территории необходимо также дополнительно проработать.

Багдасаров А.И.: На каком расстоянии расположен самый ближайший дом от береговой линии? Планируете ли Вы благоустраивать набережную?

Котинев Д.И.: На расстоянии 22 м, проектом предлагается благоустройство набережной.

Багдасаров А.И.: В натуре будет все также красиво, как на картинке?

Лежнин В.В.: Набережная входит в Ваш проект?

Ерцев А.В.: Да, мы разработали благоустройство с учетом утвержденного плана благоустройства строящегося торгового комплекса ООО «Фавор-плюс». Мы работаем над этим вопросом совместно с Фондеркиной И.В.

Коренков А.И.: Мне кажется при таком функциональном назначении объекта можно отодвинуться от красной линии, угловой крупный объем мало похож на общественный центр, пластика фасадов всего комплекса чрезмерная. Мне кажется, что проектировщикам нужно еще посмотреть архитектуру нашего города, также подозрительно использование 19 000 кв.м. под заявленные функции, скорее всего это будут торговые площади и все ближайшие улицы будут заставлены машинами.

Котинев Д.И.: Застройка вынесена к красным линиям с целью формирования фасада улицы, но на углу мы все равно уходим от красной линии.

Лапина О.И.: Сколько метров Вы отступаете от существующего забора до здания?

Котинев Д.И.: Более 30 м.

Лежнин В.В.: Поясните по инженерно-техническому обеспечению застройки.

Ерцев А.В.: Теплоснабжение от крышной котельной, водоснабжение и водоотведение от городских сетей. Получены технические условия по водоснабжению и водоотведению, нагрузки по газоснабжению на согласовании, по электроснабжению ведется расчет мощности.

Иванов В.А.: Срок действия технических условий истек, таким образом технические условия по газоснабжению отсутствуют. Вам необходимо в кратчайшие сроки обратиться в ОАО «Обнинскгоргаз».

Михалев А.Н.: Как в проекте организованы противопожарные проезды на проектируемой территории?

Котинев Д.И.: Практически вокруг всех зданий организованы круговые противопожарные проезды, также со стороны улицы выполнен укрепленный тротуар с возможностью проезда пожарной машины.

В ходе обсуждения были обозначены следующие рекомендации:

1. Проработать вопрос подключения проектируемой застройки к инженерным сетям города.
2. Проработать транспортную схему, с рассмотрением возможности установки светофорного объекта на перекрестке улиц Белкинская и Борисоглебская, уширения проезжей части по улице Белкинская, также организации разделительных газонов в местах примыкания. Исключить примыкание парковок к проезжей части по улице Борисоглебкой.
3. Выполнить расчет парковочных мест в соответствии с действующей редакцией региональных нормативов «Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Калужской области».

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

об утверждении архитектурной концепции «Многофункциональная застройка, состоящая из центра отдыха и досуга с гостиницей в г. Обнинск и многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в д. Белкино Боровского района Калужской области» с учетом доработки согласно замечаний и предложений Градостроительного совета;

Решение принято: «за» - 24, «воздержался» - 1.

По вопросу № 2

Эскизный проект реконструкции магазина «Лукоморье», расположенного по адресу: г. Обнинск, пр. Ленина, д. 88а, представила Лукина И.И. (собственник земельного участка с кадастровым номером 40:27:030201:24 под существующим магазином «Лукоморье»).

Лукина И.И.: Проектом предлагается реконструкция магазина «Лукоморье», построенного в 2001 году. Планируется надстройка второго этажа из легких конструкций, первый этаж из монолитных блоков, отделка фасадов современными материалами с использованием стекла и металлических изделий. В настоящее время фасад выполнен из покрашенных и оштукатуренных пенобетонных блоков. Стекланные элементы будут подсвечены. Из существующих параметров мы не выходим, только увеличивается этажность.

Лежнин В.В.: Недавно на заседании комиссии по сносу зеленых насаждений обсуждалось Ваше предложение, Вами был получен отказ, в связи с тем, что земельный участок предоставлен без сноса зеленых насаждений, поэтому сейчас никаких других решений у нас нет, каким образом Вы проектируете? Какое расстояние от магазина до жилого дома на данный момент?

Лукина И.И.: Более 7 метров. В декабре на зеленую комиссию мы обращались о вырубке деревьев, которые угрожают жизни жителей. Одно дерево практическиросло в здание, потому что за 15 лет оно увеличилось в размерах. Другие деревья не угрожают строительству зданий.

Лапина О.И.: Как будет организована строительная площадка? Откуда будет заезжать строительная техника? Проектом предлагается демонтаж существующего магазина?

Лукина И.И.: Существующие капитальные стены остаются, а по периметру объект достраивается и надстраивается второй этаж, поэтому серьезной грузовой техники здесь не понадобится.

Бочинин К.Ю.: На сегодняшний день существующая парковка 5 мест. Движение грузового транспорта по пр. Ленина запрещено, каким транспортом Вы собираетесь подвозить строительные материалы?

Радович А.С.: Площадь земельного участка под существующим магазином «Лукоморье» составляет 417 кв.м. В соответствии с пояснительной запиской проекта планируется увеличение существующей торговой площади магазина с 65, 5 кв.м до 231, 20 кв.м. Согласно региональным нормативам Калужской области минимальная нормативная площадь земельного участка под зданием магазина «Лукоморье», с учетом реконструкции, составляет 1849,6 кв.м., что превышает существующую площадь земельного участка в 4,4 раза.

Кроме того, в соответствии с градостроительными нормами минимальное суммарное количество стоянок для автомобилей составляет 16 машино-мест. В соответствии с чертежом генплана, представленного проекта, парковочные места обозначены не на территории магазина «Лукоморье», следовательно, использование данной территории для обслуживания магазина невозможно. Рассматривая сложившуюся градостроительную ситуацию необходимо отметить, что в непосредственной близости по адресу: г. Обнинск, пр. Ленина, д. 88 расположен жилой дом со встроенным магазином. Минимальное суммарное количество стоянок автомобилей для обслуживания магазина составляет 43 машино-места. Стоянки отсутствуют.

В настоящее время подъезд для разгрузки магазина отсутствует. Проектом предлагается подъезд со стороны однополосного внутриквартального проезда через существующий сквер общего пользования 27 жилого микрорайона.

Также, планируемая надстройка существующего здания в границах существующего участка невозможна. Организация строительной площадки возможна только на территории существующего сквера общего пользования 27 жилого микрорайона.

Учитывая вышеизложенное, считаем параметры предложенной реконструкции не соответствующими действующим градостроительным регламентам.

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


об отклонении эскизного проекта реконструкции магазина «Лукоморье», расположенного по адресу: г. Обнинск, пр. Ленина, д. 88а.

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