



Калужская область

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОБНИНСКА

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

05.12.2014 № 2307-п

Об утверждении протокола № 6  
Градостроительного совета МО «Город  
Обнинск» от 26.11.2014

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, № 254-п от 24.02.2014,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить протокол № 6 Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск» от 26.11.2014 (Приложение).

2. Направить эскизный проект торгово-офисного здания по адресу почтового ориентира: Калужская обл., г. Обнинск, ул. Курчатова, 47 на доработку с учетом предложений и замечаний Градостроительного совета МО «Город Обнинск».

3. Направить эскизный проект ТЦ «Фаворит» по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, промзона Мишково на доработку с учетом предложений и замечаний Градостроительного совета МО «Город Обнинск».

Глава Администрации города

п.п.



А.А. Авдеев

**ПРОТОКОЛ № 6**  
**Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск»**  
**от 26.11.2014 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., Волохов В.Е., Гордеева Н.И., Иванов А.А.,  
Козлов И.А., Карасиков В.Э., Короткова В.И., Лапина О.И., Наволокин В.В.,  
Омельченко Н.Г., Каменский Н.В., Тюрин А.И., Юрков Ю.И., Харманский Е.Б.

**Представители средств массовой информации**

**Повестка заседания:**

1. Рассмотрение эскизного проекта торгово-офисного здания по адресу почтового ориентира: Калужская обл., г. Обнинск, ул. Курчатова, 47 (заявитель ООО «БЦ-Северный», разработчик ООО «Студио-ТА»);
2. Рассмотрение эскизного проекта ТЦ «Фаворит» по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, промзона Мишково (заявитель ООО «ИВЕКА плюс», разработчик ООО «Современные строительные технологии»).

**По вопросу № 1**

Эскизный проект торгово-офисного здания по адресу почтового ориентира: Калужская обл., г. Обнинск, ул. Курчатова, 47 представил генеральный директор ООО «Студио-ТА» Бадалян Т.А.

Бадалян Т.А.: Проектом предлагается размещение торгово-офисного здания на улице Курчатова в районе дома 47. Здание располагается на участке площадью 0,21 га, общая площадь застройки 4590 кв.м., на первом этаже здания располагается два кафе, второй и третий этаж торговый и с четвертого этажа офисные помещения. Обеспеченность парковками составляет 90 машино-мест, по расчету необходимо 85 машино-мест. Помещения кафе занимают 225 кв.м., площадь торговых помещений составляет 2000 кв.м., офисная часть 4000 кв.м. Все глухие поверхности фасада торговые помещения, все остекленные - офисные. Здание вписано в высотную застройку, высота здания 49 м, цветовое решение принято исходя из существующей застройки улицы.

Лапина О.И.: Уточните торговую площадь?

Бадалян Т.А.: 611 кв.м.

Волохов: Почему высота первых этажей 6 м?

Бадалян Т.А.: Высота 6 м включает в себя – 4,5 м торговый зал, 1,5 м для размещения вентиляции, инженерии и конструкции. Все эти решения были согласованы с заказчиком.

Короткова В.И.: Парковочные места размещены в границах землеотвода?

Бадалян Т.А.: Нет, в границах землеотвода их мало, парковки размещены на городской территории, и планируется их обустройство по инвестиционному договору.

Короткова В.И.: У Вас есть инвестиционный контракт?

Аванесян Э.Э.: Нет, после рассмотрения этого проекта мы планируем обратиться за заключением инвестиционного договора.

Короткова В.И.: Когда истекает срок договора аренды земельного участка?

Аванесян Э.Э.: В январе 2015, нами уже поданы документы на продление.

Тюрин А.И.: Вами предварительно запрашивались технические условия подключения к инженерным сетям, видно, что здание будет потреблять достаточно энергоресурсов?

Аванесян Э.Э.: Технические условия не запрашивались, так как проект уточнялся несколько раз.

Лапина О.И.: На какой площади предлагается освоение прилегающих городских территорий? Видно, что проектом затронуты частично и частные территории.

Бадалян Т.А.: Частных территории – это существующая парковка ООО «Уралнефтепродукт», нами получена справка о возможности использования 9 машино-мест. Площадь территории парковки в сторону общежития составляет около 10 соток.

Харманский Е.Б.: По нормативам от торговых центров устанавливается санитарно-защитная зона, Вами этот вопрос проработан?

: От парковки выдержано нормативное расстояние, которое составляет 15 м, в проекте 17 м.

Харманский Е.Б.: В данном случае имеется в виду не нормативный разрыв от парковки, а размер СЗЗ торгового центра. Этот вопрос необходимо дополнительно проектировщикам проработать.

Лапина О.И.: Подтверждена ли возможность организации парковочных мест таким образом нашими инженерными службами? Предполагается ли снос существующих деревьев на территории парковки? Делалась ли Вами подеревная съемка?

Бадалян Т.А.: 95 % деревьев сохраняется, подеревная съемка не делалась, но по факту сносятся 4 дерева.

Аванесян Э.Э.: Предварительно нами прорабатывался вопрос размещения данной парковки с инженерными службами и ГИБДД, проект парковки в ходе согласования был откорректирован согласно рекомендациям, поэтому это не теоретическое расположение этих мест, а именно согласно полученным согласованиям. Все технические условия будут запрашиваться в установленном порядке.

Тюрин А.И.: При выдаче технических условий возникнут проблемы с электроснабжением, ранее на участке предполагалось построить двухэтажное кафе, рассматриваемый объект значительно больше, потребует больших ресурсов, а данной

зоне таких ресурсов нет. Поэтому можно построить что угодно, но при этом оставить без электроснабжения здание, сначала необходимо проработать возможность подключения, а потом проектировать.

Козлов И.А.: Подключение к сетям ливневой канализации имеется, но вопрос необходимо дополнительно проработать. В настоящее время при строительстве любых объектов требуется оборудование очистных сооружений ливневых стоков.

Лежнин В.В.: Каким образом организовано движение транспорта?

Федяй Ю.О.: Пожарные проезды организованы со стороны ул. Курчатова и существующего проезда с другой стороны участка, также с выходом на ул. Курчатова. Таким же образом осуществляется проезд грузового транспорта. Въезд на проектируемую парковку также осуществляется с ул. Курчатова.

Барсуков П.А.: В настоящее время съезд с Курчатова и Энгельса итак перегружен, а это здание прибавит нагрузку на транспорт. Проектировщикам необходимо внимательно разобрать транспортную ситуацию.

Бадалян Т.А.: Торговой площади по проекту 611 кв.м., в основном это офисные площади, поэтому большой нагрузки на транспортную сеть не будет. Нами также рассматривалась возможность размещения подземной парковки, но из-за большого количества подземных инженерных сетей на участке получается паркинг на 5-6 машино-мест, что экономически не целесообразно.

Шапиро Л.В.: Как я понимаю, у Вас есть земельный участок, и на данном земельном участке Вы должны разместить и очистные ливневых стоков, и парковки, и здание. Почему Вы еще городскую землю застраиваете? Может гораздо эффективней организовать там городскую парковку для жителей 38 микрорайона.

Бадалян Т.А.: Запрашиваемая территория идет под благоустройство и организацию парковки, по опыту она будет занята в рабочие часы, а в остальное время ее будут использовать жители ближайших домов.

Омельченко Н.Г.: Необходимо более тактично привязать объект к существующей застройке (сейчас он выглядит немасштабно из-за высокой этажности), рассматривать застройку в пределах отведенного земельного участка без вырубки деревьев на прилегающей территории.

Бадалян Т.А.: На испрашиваемой территории под застройку необходимо вырубить 4 дерева, которые будут компенсированы новой посадкой.

Лапина О.И.: Обобщив обсуждение вопроса, хочется дать пояснения. В 2011 году участок был предоставлен под предприятие быстрого питания, одноэтажное здание с подвалом, договор аренды также был заключен под этот объект. Рассматриваемый сейчас объект предполагает отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства. В соответствии с 31 статьей Земельного кодекса РФ участок формировался под определенный объект площадью 600 кв.м., сейчас предлагается построить объект площадью 5000 кв.м. Каким образом должны дальше проходить документы: заявитель с рекомендациями Градостроительного совета должен обратиться в Комиссию по градостроительным и земельным вопросам, где будет рассматриваться возможность получения разрешения

на отклонение, далее публичные слушания. Сегодня у нас первое обсуждение этого проекта.

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

1. Проработать техническую возможность подключения проектируемого объекта к инженерным сетям.
2. Выполнить развертку по ул. Курчатова с включением жилого дома по адресу: ул. Курчатова, д. 45.
3. Обозначить деревья, подлежащие вырубке согласно представленному проекту.
4. Представить информацию о санитарно-защитной зоне объекта, при ее наличии отобразить на схеме организации земельного участка.

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

о доработке эскизного проекта торгово-офисного здания по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, ул. Курчатова, 47 с учетом предложений и замечаний Градостроительного совета МО «Город Обнинск».

**Решение принято: «за» - единогласно.**

**По вопросу № 2**

Эскизный проект ТЦ «Фаворит» по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, промзона Мишково представил архитектор ООО «Современные строительные технологии» Кузнецов П.А.

Кузнецов П.А.: Проектом предлагается размещение гипермаркета в промзоне Мишково в районе Северного въезда. Общая площадь гипермаркета составляет 16 000 кв.м., здание двухэтажное. Первый этаж предназначен для размещения продуктового гипермаркета, на втором этаже размещается магазин садово-строительных товаров, малых архитектурных форм и пр. Здание расположено на земельном участке, принадлежащем ООО «Ивека плюс», площадь земельного участка 23 727 кв.м. Парковочные места расположены частично на участке заказчика, частично на прилегающей городской территории. Общая площадь городской территории 15 500 кв.м.

На чертеже обозначены участки ООО «Ивека плюс» и испрашиваемые городские участки. Количество парковочных мест составляет 746 м/м, имеются погрузочно-разгрузочные рампы для грузовых автомобилей. Также в районе гипермаркета со стороны главного фасада предусмотрена автобусная остановка и парковочные места для инвалидов. Движение автомобилей по территории организовано согласно действующим правилам дорожного движения.

В настоящее время для проектирования получены технические условия, также имеются технические условия на вынос ЛЭП из зоны строительства.

Ивашкин С.С.: Нами получены в полном объеме технические условия на все коммуникации, проект согласован с ГАИ, фактически сейчас стадия проектирования. Для нас основной вопрос, это предоставление дополнительных земельных участков, обозначенных на чертеже, для того, чтобы разместить необходимое количество машино-мест по нормативам.

Лежнин В.В.: Как в проекте выдержан санитарный разрыв от АЗС до парковки?

Кузнецов П.А.: Ранее такое замечание нам выдавалось УАиГ, нормативная зона АЗС составляет 100 метров, но согласно п. 5.3 Санпина в СЗЗ АЗС допускается размещение парковки, таким образом, никакого влияния АЗС на нас не оказывает.

Лапина О.И.: Есть технический регламент пожарной безопасности, где указано, что для заправок с подземными резервуарами нормативное расстояние до парковок 18 м.

Кузнецов: В нормативах есть примечание, где указано, что расстояние может быть установлено от источника опасности по расчету пожарных рисков.

Лапина О.И.: Вами выполнен этот расчет?

Кузнецов П.А.: Пока нет, это дорогостоящий расчет, мы его при проектировании выполним. Аналогичные расчеты делались.

Лежнин В.В.: В зависимости от этого расчета, может сократиться количество парковочных мест.

Синчуков В.А.: В данном случае есть возможность выполнения компенсирующих мероприятий и у нас есть уверенность, что все пройдет.

Лапина О.И.: Ранее в 2008 эти участки предоставлялись под размещение автомастерских, автосервиса. Сформированы были два участка, т.к. между ними проходит коммуникационный коридор с большим количеством инженерных сетей. Далее заявитель будет обращаться за изменением вида разрешенного использования земельного участка, поскольку в градостроительной зоне ПК-1 торговые объекты свыше 800 кв.м. – условно разрешенный. Поэтому перечень вопросов очень важен для дальнейшей проработки. Также здесь отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Синчуков В.А.: На инженерные сети коммуникационного коридора получены все технические условия, все собственники сетей нам согласовали размещение стоянки.

Козлов И.А.: Подключение к ливневой канализации необходимо дополнительно проработать, поскольку большая площадь, то только очистными сооружениями здесь не обойтись.

Синчуков В.А.: Нами запроектирована ливневая канализация на эту территорию.

Тюрин А.И.: Как Вами решен вопрос охраннысти коммуникационного коридора, т.к. по нему проходят все энергоресурсы на муниципальную промзону?

Синчуков В.А.: В створе у нас расположены парковки, все технические условия на пересечение коммуникаций получены. Мы гарантируем всем сетевикам, что парковка будет выполнена из съемных плит и в течение одного дня в случае аварии мы своими силами обеспечиваем к ней доступ, где необходимо будет выполнено гильзевание.

По проекту предусматривается только вынос ЛЭП 110 по бровке существующего проезда и один кабель электросетей, который будет вынесен по той же трассе, но углублен на 1 метр.

Карасиков В.Э.: Технические условия на водоснабжение получены?

Синчуков В.А.: Технические условия у МП «Водоканал» еще не запрашивались, этот вопрос прорабатывается с ООО «Эвтек-сервис».

Шапиро Л.В.: В СЗЗ каких предприятий вы попадаете и возможно ли размещение этого объекта в СЗЗ?

Ивашкин С.С.: Мы не попадаем в СЗЗ Росметаллургии и такой объект может размещаться в СЗЗ.

Омельченко Н.Г.: Визуально объект напоминает «двухэтажную коробку», на въезде в город хочется видеть более интересный объект, который будет запоминаться. Хочется взять здание из первого вопроса нашего сегодняшнего заседания и разместить здесь. На въезде необходима некая доминанта, можно сделать стилобатную часть здания и многоэтажную доминанту.

Барсуков П.А.: Размещение такого объекта ухудшит транспортную ситуацию на въезде в город.

Лежнин В.В.: Как в проекте учтена охранная зона магистрального газопровода?

Ивашкин С.С.: Охранная зона проходит по противоположной стороне дороги.

Лежнин В.В.: На чертежах необходимо отобразить охранную зону магистрального газопровода.

Белоусов М.М.: Необходимо выполнить схему, где будут нанесены СЗЗ всех предприятий и в том числе инженерных коммуникаций, транспортную схему с обозначением движения пешеходов и транспорта, а также сводный план сетей к проектируемому зданию.

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

1. Проработать систему отвода ливневых стоков.
2. Представить схему транспортной инфраструктуры с обозначением движения автомобилей и пешеходов.
3. Представить расчет по уменьшению нормативного расстояния от существующей АЗС до проектируемой парковки.
4. Проработать варианты изменения этажности и конфигурации здания согласно ранее указанным рекомендациям.
5. На чертежах отобразить СЗЗ существующих предприятий, в том числе охранную зону магистрального газопровода.

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

о доработке эскизного проекта ТЦ «Фаворит» по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, промзона Мишково с учетом предложений и замечаний Градостроительного совета МО «Город Обнинск».

**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