



Калужская область

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОБНИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.02.2013 № 212-п

Об утверждении протокола № 1 от
30.01.2013 Градостроительного совета

В соответствии с п. 5 ст. 7 «Положения о градостроительном совете муниципального образования «Город Обнинск», утвержденного постановлением Администрации города Обнинска № 453-п от 30.03.2011, постановлением Администрации города Обнинска № 1006-п от 29.05.2012,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

Утвердить протокол № 1 от 30.01.2013 Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск» (Приложение).

Глава Администрации города
п.п.



А.А. Авдеев

ПРОТОКОЛ № 1

Градостроительного совета муниципального образования «Город Обнинск»
от 30.01.2013 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., Белоусов М.М., Багдасаров А.И., Гордеева Н.И., Клименко С.В., Краско С.П., Круглов А.Л., Короткова В.И., Козлов А.П., Лапина О.И., Помещикова С.А., Савин В.Н., Тюрин А.И., Юрков Ю.И.

Представители средств массовой информации

Повестка заседания:

1. Рассмотрение эскизного проекта физкультурно-оздоровительного комплекса на земельном участке по ул. Аксенова, район бизнес - центра «Британика» (заявитель ООО «Лидер», разработчик проекта ООО «АПБ Атриум»);
2. Рассмотрение эскизного проекта «Торгово-офисный центр со стоянкой» по ул. Курчатова (заявитель ООО «Альянс-1», разработчик проекта ЗАО «Технолига»);
3. Рассмотрение форэскиза «Концепция размещения застройки в районе дома 27 по улице Курчатова» (заявитель Администрация города, разработчик Управление архитектуры и градостроительства Администрации города).

По вопросу № 1

Эскизный проект физкультурно-оздоровительного комплекса на земельном участке по ул. Аксенова в районе бизнес - центра «Британика» представил архитектор Багдасаров А.И.

Представитель от заявителей - Погосян В.С.

Погосян В.С.: Компания ООО «Лидер» занимается строительством и эксплуатацией физкультурно-оздоровительных комплексов для всей семьи. У нас есть уже эксплуатируемые комплексы в Белгородской, Липецкой, Московской областях, также ведется строительство в г. Дубна. Наши комплексы всегда предполагают наличие тренажерного зала, зала йоги, также детские развивающие залы. Рассматриваемый земельный участок привлек наше внимание в 2012 году, мы приобрели его в собственность, и считаем развитие данного направления в городе перспективным.

Багдасаров А.И.: Проектируемый спортивно-оздоровительный комплекс предназначен не для массовых занятий спортом, а для занятий фитнесом, йогой и рассчитан на небольшую посещаемость. Участок расположен в районе бизнес - центра «Британика» в рекреационной зоне.

На первом этаже расположены два зала для занятий йогой, раздевалные и душевые, холл, административное помещение. На втором этаже зал для занятий фитнесом, зал тренажеров, раздевалные и душевые, подсобные помещения. На кровле размещена под навесом открытая площадка для занятий фитнесом, обеспечен выход с обеих лестничных клеток.

Наружные стены здания облицовываются навесными фасадными панелями "KMEW" под природный камень и деревянные панели фиброцемента.

Технико-экономические показатели:

Общая площадь здания	1444,95 кв.м
Полезная площадь	1366,47 кв.м
Площадь застройки	718,75 кв.м
Строительный объём	9846,87 куб.м
Количество машиномест	5 м/м

В ходе обсуждения были обозначены следующие вопросы и замечания:

Лежнин В.В.: У Вас по проекту обозначено 17 машино-мест, однако, учитывая сложившуюся ситуацию с парковочными местами в городе, необходимо проработать вопрос заключения инвестиционного соглашения с Администрацией города для обустройства дополнительного парковочного кармана вдоль ул. Аксеново.

Погосян В.С.: Этот вопрос будет проработан.

Лежнин В.В.: Ваш выезд не совпадает с выездом с территории бизнес - центра «Британика»?

Багдасаров А.И.: Нет, не совпадает, между выездами около 100 м.

Лежнин В.В.: С другой стороны от Аксеново ведется строительство нового жилого комплекса «Звездный», необходимо проработать дополнительные пешеходные маршруты с другой стороны от проектируемого комплекса.

Багдасаров А.И.: Такая возможность имеется.

Клименко С.В.: Предложение обустроить не просто подходы к зданию, а благоустроить участок леса.

Багдасаров А.И.: В планах есть предложение благоустроить прилегающую территорию, но это будет за пределами участка.

Клименко С.В.: По инвестиционному соглашению с Администрацией.

Погосян В.С.: Мы готовы сотрудничать с Администрацией.

Ашварина О.И.: Очень удачное решение, такой комплекс будет востребован у жителей города.

Козлов А.П.: Территория заболочена, поэтому необходимо обратить внимание на водоотведение, и может быть в рамках разработки схемы благоустройства прилегающей территории, Вы рассмотрите возможность обустройства искусственного водоема.

Барсуков П.А.: По архитектуре, образ все-таки административного здания, не совсем фитнес центра, хотелось бы еще поработать над архитектурой объекта.

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

об утверждении эскизного проекта физкультурно-оздоровительного комплекса на земельном участке по ул. Аксенова в районе бизнес - центра «Британика» с учетом предложений и замечаний Градостроительного совета. Компании ООО «Лидер» дополнительно разработать схему благоустройства прилегающей территории.

Решение принято единогласно

По вопросу № 2

Эскизный проект «Торгово-офисный центр со стоянкой» по ул. Курчатова представил архитектор Мисюрева Т.Г.

Директор от ЗАО «Технолига» – Горбачев А.П.

Мисюрева Т.Г.: «Торгово-офисный центр со стоянкой» представляет собой трехэтажное здание без подвала, главным фасадом ориентированное на ул. Курчатова. Здание состоит из четырех независимых секций и единой вставки общего назначения, в которой размещаются: центральный вход, лестница, лифт, встроенная котельная, электропитовая. Каждая секция имеет второй самостоятельный выход и лестницу.

Эскизным проектом не прорабатывались внутренние планировки, в дальнейшем при разработке проекта планировочные решения будут разрабатываться с минимумом перегородок, которые на этапе рабочего проектирования будут учитывать пожелания Арендаторов. Здание трехэтажное с навесом, который в дальнейшем может быть преобразован в 4-ый этаж.

При проектировании здания, инженерных сетей и оборудования может быть реализована концепция автономной эксплуатации каждого сегмента с отдельным учетом потребляемой энергии и воды. При этом под контролем управляющей компании могут находиться централизованный тепловой узел, система приточной вентиляции и кондиционирования, АТС, серверная с локальными сетями, системы охранной и противопожарной сигнализации, система видеонаблюдения.

Проектом предусмотрена парковка автотранспорта на 20 машино-мест для работников Торгово-офисного центра и гостевая парковка на 50 машино-мест.

Технико - экономические показатели:

Площадь земельного участка	0,4 Га
Площадь застройки	1 080 кв. м
Строительный объем выше нуля	11 502,7 кв. м
Общая площадь здания	3 240 кв. м
В том числе на 1 инвестора	810 кв. м
Площадь для арендаторов	2 520 кв. м
В том числе на 1 арендатора	630 кв. м
Количество машино-мест	70 м/м
В том числе на 1 инвестора	17,5 м/м

В ходе обсуждения были обозначены следующие вопросы:

Лежнин В.В.: Кровля предполагается эксплуатируемая?

Мисюрева Т.Г.: Да.

Клименко С.В.: Существующий проезд между рассматриваемым участком и компанией «Алнас Электрон» очень узкий. Предполагается ли его расширение?

Мисюрева Т.Г.: Да, его предлагается расширить до 6 м.

Тюрин А.И.: Какие характеристики по энергоносителям у этого объекта?

Горбачев А.П.: По предварительному расчету для электроснабжения необходимо 366 кВт.

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

об утверждении эскизного проекта «Торгово-офисный центр со стоянкой» по ул. Курчатова.

Решение принято: «за» - 16, «воздержался» - 1

По вопросу № 3

Форэскиз «Концепция размещения застройки в районе дома 27 по улице Курчатова» представила ведущий специалист Управления архитектуры и градостроительства Радович А.С.

Лежнин В.В.: Учитывая в городе большой спрос на жилье, также федеральные программы по строительству жилья, Главой Администрации города была поставлена задача, найти на территории города место для размещения жилой застройки. Управлением архитектуры и градостроительства подготовлена Концепция размещения застройки в районе дома 27 по улице Курчатова.

Радович А.С.: Проанализировав территорию города, был выбран участок в районе дома 27 по улице Курчатова. В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Город Обнинск» участок расположен в градостроительной зоне ОД-2, в которой возможно строительство многоквартирных домов.

Рассматриваемый участок общей площадью 1,3 га ограничен ул. Красных Зорь, территорией общежития по адресу: ул. Курчатова, 27, СЗЗ (50 м) ЗАО «Сван-Сервис» и продолжением ул. Королева. Разрыв от железнодорожного полотна составляет 141 м, от котельной МП «Теплоснабжение» 250 м, что соответствует требованиям нормативов.

На участке предлагается разместить современную жилую застройку с общественными функциями на первых этажах, а именно два многоквартирных дома переменной этажности 5-9, предприятия общественно-делового назначения на первых этажах, площадки для отдыха и игр, автостоянку на 58 м/м.

Также Концепцией предлагается обустройство основного проезда с карманами на 28 м/м и 16 м/м между жилым комплексом и общежитием. Общее количество парковочных мест составляет 168, учитывая, что в соответствии с нормативами в 800 м радиусе доступности расположены гаражи «Иншанс», количество машино-мест расположенных на территории застройки составляет 100 м/м.

Основными задачами Концепции является формирование высококачественной жилой среды, поэтому размещение новых объектов пешеходно-транспортной инфраструктуры, высокий уровень благоустройства, применение современных отделочных материалов позволит сформировать устойчивую, комфортную и гармоничную жилую среду.

Технико-экономические показатели:

Площадь земельного участка	1,3 га
Общая площадь застройки	16 000 кв.м
Количество жителей	560 чел.
Этажность	5 - 9
Общее количество парковочных мест	168 м/м
из них гостевых	22 м/м

В ходе обсуждения были обозначены следующие вопросы и замечания:

Савин В.Н.: Предусмотрены ли подземные паркинги? Необходимо рассмотреть возможность по размещению на прилегающей территории многоярусный паркинг.

Радович А.С.: Подземные паркинги не предусмотрены, но размещение многоярусного паркинга в СЗЗ ЗАО «Сван-Сервис» возможно.

Барсуков П.А.: По сути, сегодня мы впервые видим то задание на проектирование, которое в дальнейшем ляжет в основу проекта. Архитектура на себя роль проектировщика не берет, но это фактически подготовка площадки для проектирования.

Учитывая количество жителей, около 20 мест необходимо предусмотреть либо во встроенном детском саду либо в существующем детском саду в радиусе доступности, т.е. необходимо проработать социальную инфраструктуру в этом комплексе.

Также необходимо проработать вопрос с зелеными насаждениями, это должны быть обустроенные городские рекреационные территории.

Думаю необходимо провести конкурс по предложениям застройки этой территории.

Лежнин В.В.: Спасибо, хорошее предложение.

Клименко С.В.: Также, на мой взгляд, необходимо проработать пешеходную зону, чтобы был выход на ул. Курчатова, от существующей автобусной остановки к участку.

Лежнин В.В.: Спасибо, хорошее предложение.

Лежнин В.В.: Автобусная остановка находится в радиусе пешеходной доступности?

Радович А.С.: Да.

Лежнин В.В.: Какие мероприятия предусмотрены по защите территории от шумового загрязнения железной дороги?

Радович А.С.: Выдержаны нормативные разрывы и предусмотрена трехрядная посадка деревьев (25 м) вдоль границы земельного участка со стороны железной дороги.

Радович А.С.: Хотелось бы услышать мнение архитекторов по этажности на данном участке?


Белюсов М.М.: Как мне кажется, этажность можно увеличить, 5-9 этажей маловато для этой территории, но надо смотреть.

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

об утверждении параметров застройки форэскиза «Концепция размещения жилого комплекса в районе дома 27 по улице Курчатова» с учетом предложений Градостроительного совета для дальнейшего формирования земельного участка под застройку.

Решение принято единогласно


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

 В.В. Лежнин

Ответственный секретарь Градостроительного
совета, Инженер – ведущий специалист Управления
архитектуры и градостроительства Администрации
г. Обнинска

 А.С. Радович

Согласовано:



Лапина О.И.