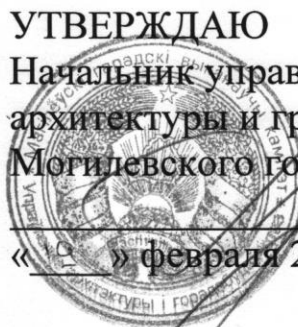


УТВЕРЖДАЮ

Начальник управления
архитектуры и градостроительства
Могилевского горисполкома

Д.Н.Бабкунов

« 2 » февраля 2021 г.



ПРОТОКОЛ

заседания архитектурно- градостроительного совета при управлении
архитектуры и градостроительства Могилевского горисполкома

19 февраля 2021 г.

г.Могилев

Присутствовали

Бабкунов
Дмитрий Николаевич

Петрова
Юлия Геннадьевна

Балашенко
Александр Анатольевич

Барановский
Олег Петрович

Батищева
Ирина Анатольевна

Беляев
Сергей Геннадьевич

Белясов
Роман Васильевич

Члены совета

начальник управления архитектуры и градо-
строительства Могилевского городского ис-
полнительного комитета, председатель совета
главный специалист сектора капитальной за-
стройки управления архитектуры и градо-
строительства Могилевского городского ис-
полнительного комитета, секретарь комис-
сии

заместитель председателя комитета по
архитектуре и строительству Могилевского
областного исполнительного комитета (по
согласованию)

главный архитектор проектов государствен-
ного унитарного коммунального дочернего
проектно-изыскательского предприятия
«Институт «Могилевсельстройпроект» (по
согласованию)

начальник отдела идеологической работы и
по делам молодежи Могилевского город-
ского исполнительного комитета

главный архитектор общества с ограничен-
ной ответственностью «Научно-производст-
венная фирма «Экология» (по согласованию)

директор общества с ограниченной
ответственностью «АрхСтройКомплекс» (с
согласия)

Бородько Игорь Васильевич	заместитель начальника Могилевской городской инспекции природных ресурсов и охраны окружающей среды (по согласованию)
Воробьев Андрей Олегович	председатель Могилевской областной организации общественного объединения «Белорусский Союз художников», скульптор (с согласия)
Дудниченко Дмитрий Васильевич	научный руководитель исторического центра г.Могилева (по согласованию)
Клепчукова Марина Валентиновна	заместитель начальника управления культуры Могилевского городского исполнительного комитета
Колоева Галина Александровна	член Белорусского совета архитекторов (с согласия)
Кузьмич Константин Васильевич	председатель Могилевской областной организации общественного объединения «Белорусское общество инвалидов» (с согласия)
Орлова Ирина Николаевна	заведующий отделом гигиены учреждения здравоохранения «Могилевский зональный центр гигиены и эпидемиологии» (по согласованию)
Пантелеева Светлана Владимировна	главный специалист архитектурного отдела, главный архитектор института коммунального дочернего проектно-изыскательского унитарного предприятия «Институт «Могилевжилпроект» (по согласованию)
Пушкин Игорь Александрович	доцент кафедры гуманитарных дисциплин учреждения образования «Могилевский государственный университет продовольствия», кандидат исторических наук (по согласованию)
Ратомский Владимир Александрович	эксперт дочернего республиканского унитарного предприятия «Госстройэкспертиза по Могилевской области» (по согласованию)
Роговцов Виталий Васильевич	главный архитектор проекта открытого акционерного общества «Институт «Могилевгражданпроект» (по согласованию)
Ромашков Владимир Андреевич	представитель общественности (с согласия)

Саханков
Владимир Анатольевич

начальник межрайонного отдела
организации дорожного движения
государственной автомобильной инспекции
управления внутренних дел Могилевского
областного исполнительного комитета (по
согласованию)

Сиваков
Александр Александрович
Чуйко
Александр Романович

директор архитектурно - реставрационной
фирмы «АРТ.М» (с согласия)
начальник управления землеустройства
Могилевского городского исполнительного
комитета

Шарапова
Елена Ивановна
Шпаников
Юрий Олегович

член Белорусского совета архитекторов (с
согласия)
начальник отдела нормативно-технической
работы и предупреждения чрезвычайных
ситуаций учреждения «Могилевское
областное управление Министерства по
чрезвычайным ситуациям Республики
Беларусь» (по согласованию)

Приглашенные участники совета

Баранов
Сергей Петрович

Директор открытого акционерного
общества «Институт
«Могилевгражданпроект»

Казак
Ирина Владимировна

начальник архитектурной группы
открытого акционерного общества
«Институт «Могилевгражданпроект»

Повестка дня:

«Детальный план района многоэтажной жилой застройки
«Соломинка-2» в г.Могилеве»

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Могилевского городского исполнительного комитета

Докладывал: Бабкунов Д.Н.

Детальный план района многоэтажной жилой застройки
«Соломинка-2» в г.Могилеве»

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Могилевского городского исполнительного комитета

Информация об объекте:

Детальный план района «Соломинка-2», является основным градостроительным документом общего планирования, разрабатываемым на территории города, целью которого является определение стратегии социально-экономического и социального развития; определение оптимальной планировочной структуры и функционального зонирования территории; принципов охраны окружающей среды; развитие системы общественного обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктуры, долгосрочное планирование инвестиционных процессов.

Цель проекта:

- оценка градостроительного потенциала территории в границах работ;

- формирование нового современного жилого района в северо-восточной части города Могилева;

- установление градостроительных регламентов генплана города на основании реальных условий освоения;

- оценка экологических особенностей освоения проектируемой территории, развитие его потенциала – природного ландшафта и пространственного своеобразия, сохранение растительного и биологического многообразия;

- обеспечение реализации жилищной политики;

- комплексное развитие городской территории в увязке с общей планировочной структурой города, развитие привлекательности для инвестиционной и предпринимательской деятельности;

- создание оптимально комфортных условий проживания, безопасной, безбарьерной, благоприятной и разнообразной среды жизнедеятельности населения.

Жилой район «Соломинка-2» расположен в северной части города Могилева. Границами проектируемого района «Соломинка-2» являются:

- на северо-западе - улица Жемчужная, микрорайон «Соломинка-1»;

- на северо-востоке - улица Центральная;

- на юго-западе - коридор ЛЭП;

- на юге, юго-востоке - тальвег и коридор инженерных сетей.

Большая часть территории района свободна от застройки. По улице Жемчужной располагаются боксовые гаражи (последующий снос), рядом карьер завода силикатных изделий и технологический пруд (недействующий, с последующей рекультивацией).

Площадь территории детального плана составляет 250,50 га

Рельеф участка пологоволнистый, характеризуется наличием неглубоких тальвегов, местами поросшими мелкими деревьями и кустарником, понижающийся в южном направлении к оврагу, связанному с поймой реки Днепр.

Выступили:

Петрова Ю.Г.: Общественное обсуждение проведено горисполкомом в период с 25 января 2021 г. по 18 февраля 2021 г. В ходе проведения общественных обсуждений поступили обращения от членов гаражного кооператива «Соломинка», выступающих против сноса гаражей. Против сноса СТО и существующей парковки никто не высказывался.

Бабкунов Д.Н.: Мнения членов совета?

Члены совета: Не принимается, все остается в рамках существующей концепции.

Бородько И.В.: Как будут устроены ливневые стоки?

Баранов С.П.: Будут устроены магистральные сети, очистные сооружения предусмотрены генпланом на Половинном Логе, но при проектировании магистральных сетей они будут предусмотрены в коллектор «Трансмаша».

Бабкунов Д.Н.: С Трансмашем данный вопрос уже отработан.

Баранов С.П.: Возле 4-го квартала будут очистные, которые будут забирать весь этот район.

Бородько И.В.: Мы приходим к мысли, что локальных очистных сооружений там нет до сих пор.

Баранов С.П.: На самом деле при новом проектировании очистные садятся на каждый объект. Это не правильно их действительно нужно строить глобально: на микрорайон, квартал, т.е. на большой объем. Затраты меньше, когда строятся большие очистные сооружения, в том числе и эксплуатационные.

Шарапова Е.И.: Может проектная организация обозначит основные моменты проекта?

Белясов Р.В. поддержал предложение Шараповой Е.И., чтобы присутствующие разработчики в сокращенном варианте представили проект.

Казак И.В. рассказала о расположении проектируемого района, транспортных сетях. Концептуально район запланирован как «спальный». Предусмотрены места для объектов общественных сооружений со встроенными паркингами, которые будут обеспечивать жизнь района. Район представляет собой пять микрорайонов, которые взаимосвязаны не только пешеходными связями, но и общими территориями озеленения. Каждый микрорайон представляет группу кварталов замкнутого типа, приоритетно со среднеэтажной застройкой. Вдоль основных магистралей первые этажи домов предусмотрены как «встройка» для торгово-общественных объектов. Кварталы представляют собой не только замкнутую систему внутри себя, но и замкнутую систему внутри микрорайона, который увязан общим бульваром. Бульвар будет являться общественным центром. Предусмотрены детские сады и школы. Расчет

производился по действующим нормам и требованиям. Предусмотрен культурно-просветительский центр в первом микрорайоне. Парковочные места полностью обеспечивают требования жильцов. Коммунальная зона представляет собой строительство паркингов, которые на сегодняшний момент востребованы. Во втором микрорайоне предусмотрено строительство спортивно-оздоровительного центра. Место выбрано в том числе с учетом расположения хвойного леса. Каждый микрорайон может функционировать самостоятельно. В пятом микрорайоне будет расположен крупный торговый объект по примеру «Казимировки».

Белясов Р.В.: При строительстве крупных торговых объектов нужно производить расчеты их окупаемости. Размещение торгового объекта в данном месте не позволит ему окупиться. Он не будет интересен в данном месте.

Казак И.В.: Строительство объекта в данном месте предусмотрено на 3-м этапе и позволит заменить необходимость в таких больших торговых объектах как «е-сити» и «парк-сити».

Белясов Р.В.: на существующем пересечении улицы Жемчужная и Турова нет близлежащих больших торговых объектов. С учетом первой очереди есть необходимость в данном объекте.

Казак И.В.: обеспечение потребности жителей будут обеспечиваться встроенными торговыми объектами реализующими товары повседневного использования, специализированные и не специализированные магазины продовольственных и промышленных товаров, объекты оказания услуг.

Белясов Р.В.: На «Спутнике» много «домов у дома», которыми никто не пользуется.

Шарапова Е.И.: поддерживаю утверждение Белясова Р.В. в части размещения торгового объекта. Также не согласна с размещением паркингов. Размещение их в данных местах — это незначительное использование земли. На данных территориях лучше разместить дома, в том числе из-за рельефа.

Казак И.В.: Ваши предложения по иному размещению паркингов.

Шарапова Е.И.: На данных местах разместить дома, а «коммуналку» куда угодно.

Казак И.В.: Радиус «коммуналки» 800 метров.

Баранов С.П.: В каждом микрорайоне свой паркинг, что обеспечивает замкнутую экосистему для обеспечения потребностей жителей.

Шарапова Е.И. предложила иное место размещения.

Казак И.В.: Это ландшафтно-рекреационная территория.

Шарапова Е.И.: Найдите иное место.

Казак И.В.: Строить микрорайон с размещением паркинга в ином месте не будет отвечать концепции замкнутых микрорайонов обеспечивающих потребности жителей.

Шарапова Е.И.: Разместите там «высотки».

Казак И.В.: Высотки будут формировать магистральные улицы.

Шарапова Е.И. не согласилась с размещением парковки микрорайона №2.

Баранов С.П.: В настоящее время дома не могут строится без парковок.

Шарапова Е.И.: Я имела в виду, что строить парковки на центральных улицах не целесообразно.

Баранов С.П.: У нас замкнутый микрорайон. Если парковки не будет в этом месте микрорайона, то нам её в любом случае необходимо разместить в другом месте этого же микрорайона.

Шарапова Е.И.: Значит не концентрируйте парковки.

Баранов С.П.: Устройство парковки связано с санитарно-защитной зоной.

Шарапова Е.И.: Рассмотрите возможность подземных паркингов.

Бабкунов Д.Н.: Подземные паркинги увеличат стоимость квадратного метра жилья, которое потом никто не купит.

Баранов С.П.: Реализация решения с подземными паркингами не будет конкурентно. В разы увеличивается стоимость квадратного метра.

Белясов Р.В.: Переместить паркинг на другую сторону дороги.

Казак И.В.: Проект разрабатывался в грайицах действующего ПДП. По проекту в данных местах предусмотрена усадебная застройка. Размещение в данном месте не возможно, так как оно выходит за границы города.

Бабкунов Д.Н.: В данном месте Могилевским райисполкомом предусмотрен район частной застройки.

Белясов Р.В.: Проектируемая дорога размещена за пределами города.

Бабкунов Д.Н.: В настоящий момент идет корректировка. Данный момент будет учтен.

Казак И.В.: Проект разрабатывается с учетом корректировки.

Баранов С.П.: В БелНИИП направлялись чертежи для рассмотрения и учета в работе. Хижняк давал письмо о том, что при корректировке генплана будут учтены изменения, которые реализуются в данном проекте.

Белясов Р.В.: Акцентируйте на этом внимание, чтобы проект реализовывался в черте города.

Баранов С.П.: Обязательно будет учтено.

Шарапова Е.И.: Если идет вопрос о том быть данной территории или не быть, то однозначно – быть, с учетом того, что назначение земельных участков уже изменено. Но вопрос застройки для меня остается открытым.

Скачек В.И.: Предлагаю, когда будет разработана стадия «А», каждый квартал рассматривать на градсовете.

Бабкунов Д.Н. поддержал Скачека В.И. по данному предложению.

Шарапова Е.И.: Проект должен быть общим.

Белясов Р.В. задал вопрос о размещении объекта энергетики вдоль улицы Жемчужная.

Казак И.В.: Данный вопрос прорабатывался. Преимущественное размещение таких объектов вдоль улицы.

Баранов С.П.: Расположение таких объектов определяется могилевэнерго. Им предоставлялась схема и специалисты могилевэнерго определяли места размещения объектов – подстанций.

Белясов Р.В. высказал мнение, что возможно смещение объектов не влияющее на эксплуатацию сети на 50 м. для оптимизации проекта.

Баранов С.П.: Проектом учтено расположение подстанций установленных могилевэнерго. Иное расположение не рассматривалось.

Белясов Р.В.: Застройка должна быть застройкой и размещение технических сооружений не должно быть продиктовано Смещение ОПС от улицы Жемчужная позволит закрыть застройку улицы и тогда будет реализована концепция квартальной застройки.

Баранов С.П.: Проработаем данный вопрос.

Казак И.В.: Даже с проектируемым расположением подстанции был реализован принцип «закрытый двор».

Скачек В.И.: Действительно, лучше не размещать между двумя микрорайонами сооружение энергетики.

Белясов Р.В.: Рассмотреть вопрос о размещении коммунальной территории будет логично на землях района. Согласен, что по причине нагрузок размещение сооружения энергетики в центре обоснованно. Речь идет, чтобы сместить это сооружение и «закрыть» район – замкнуть линию улицы Жемчужная.

Шарапова Е.И.: Уделялось ли внимание небольшой речке? Она действующая?

Баранов С.П.: Там нет реки. Там сухо. Только после таяния там появляются поверхностные воды.

Казак И.В.: Это технологический ручей. Он в водоохранную зону не попадает.

Белясов Р.В.: Если подвести итог, то считаю необходимым изменение места расположения коммунальной зоны в северной части, торгового объекта, сооружения энергетики.

Скачек В.И. поддержал размещение торгового объекта в запланированном месте. Высказал мнение о целесообразности удалении больших торговых объектов от мест проживания людей для повышения качества жизни жилых районов с учетом того, что потребность людей в товарах и услугах будет удовлетворена встроенными магазинами шаговой доступности.

Белясов Р.В.: Размещение большого торгового центра решало бы вопрос с парковками. Размещать торговый центр также следует ближе к магистральной дороге. В центральных частях застройки. Нужно учитывать и пешеходную доступность. При данном размещении торгового центра инвесторам он будет не интересен.

Шарапова Е.И. поддержала мнение Белясова Р.В.

Скачек В.И. предложил поменять место размещение торгового центра и общественного многофункционального парка.

Белясов Р.В. высказал мнение о том, что вышеуказанное изменение позволит улучшить месторасположение торгового центра делая его более доступным.

Бабкунов Д.Н.: Поддерживаю перенос торгового центра.

Участники обсудили возможность размещения торгового центра и устройство парковки с учетом рельефа.

Бабкунов Д.Н. предложил подвести итоги с учетом замечаний и предложений.

Решили:

Единогласно:

1. Рассмотреть возможность переноса торгового центра.
2. Проработать вопрос переноса проектируемой подстанции.
3. После корректировки генерального плана вернуться к изменению ПДП, рассмотреть вопрос в части переноса паркингов на другую сторону дороги.

Протокол вел



Петрова Ю.Г.