

ПРОТОКОЛ № 3
засідання архітектурно-містобудівної ради
при управлінні архітектури та містобудування
Сумської міської ради

м. Суми

28.07.2017

Місце проведення: вул. Горького, 21, коференц-зал управління «Центр надання адміністративних послуг у м. Суми»

ПРИСУТНІ ЧЛЕНИ РАДИ:

- Кривцов А. В.** - начальник управління архітектури та містобудування Сумської міської ради, голова ради
- Бондаренко О.О.** - заступник начальника управління архітектури та містобудування Сумської міської ради, заступник голови ради
- Фролов О.М.** - начальник відділу генерального плану та архітектурного планування управління архітектури та містобудування міської ради, секретар ради
- Біленко О.І.** - архітектор, член управління Сумської обласної організації Національної спілки архітекторів України
- Бурячков Б.Б.** - архітектор, директор ТВМ АП «Б.Б.Б.», заступник голови управління Сумської обласної організації Національної спілки архітекторів України
- Вінтоняк С.Я.** - архітектор, директор проектної організації «А.Б.В.», член Національної спілки архітекторів України
- Головін Е.В.** - архітектор, керівник Архітектурної майстерні члена Національної спілки архітекторів України Головіна Едуарда Валерійовича
- Івченко С.О.** - архітектор, член Національної спілки архітекторів України
- Кривцов О.В.** - начальник управління містобудування та архітектури Сумської обласної державної адміністрації
- Коджушко В.П.** - архітектор, директор Сумської філії інституту «Укооппроект», член управління Сумської обласної організації Національної спілки архітекторів України
- Павленко О.О.** - архітектор, член управління Сумської обласної організації Національної спілки архітекторів України
- Пелягін О.М.** - архітектор, громадський діяч
- Сулим Ю.І.** - архітектор, головний архітектор проектів КП «А.Б.К.», член Сумської обласної організації

- Харченко Ю.О.** - Національної спілки архітекторів України директор приватного підприємства "Студія Ю. Харченка", голова правління Сумського обласного осередку спілки дизайнерів України, член Національної спілки архітекторів України
- Смолянін А.Ф.** - начальник відділу «Служба містобудівного кадастру» управління архітектури та містобудування Сумської міської ради, член правління Сумської обласної організації Національної спілки архітекторів України
- Шахов В.М.** - архітектор, директор ППВМ АП «Каріа-Ш», член правління Сумської обласної організації Національної спілки архітекторів України
- Никоненко В.В.** - директор КП «Архітектура. Будівництво. Контроль», депутат Сумської міської ради.
- Липовий А.О.** - т.в.о. начальника Сумського міського відділу управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій у Сумській області
- Макарюк О.В.** - заступник директора КП «Міськвітло» Сумської міської ради
- Осадчий Є.М.** - провідний спеціаліст групи охорони історико-культурної спадщини при управлінні культури і туризму Сумської облдержадміністрації
- Яковенко М.І.** - заступник начальника управління «Інспекція з благоустрою м. Суми» Сумської міської ради

Загальна кількість присутніх членів ради: **21** з **32** затверджених рішенням виконавчого комітету Сумської міської ради від 26.01.2017 № 41.

Присутні:

Волошина О.М. – заступник Сумського міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради,

Представники громадських організацій, підприємці м. Суми.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Концептуальне обговорення будівництва торговельно-готельного комплексу з апартаментами та покращеними номерами по вул. Ковпака, 59/4.

Замовник: ТОВ «Торговий центр».

Проектна організація ТОВ «Архітектурний центр».

Доповів: Директор **Биков В.Б.**

Головним архітектором м. Суми було запропоновано відповідно до статті 14 Закону України «Про архітектурну діяльність» розглянути розміщення торговельно-готельного комплексу з апартаментами та покращеними номерами на містобудівній раді.

Об'єкт розміщується на земельній ділянці площею 1,4705 га, що розташована згідно з Планом зонування території міста Суми в зоні Г-6,

торговельній зоні, де супутнім видом використання території є готелі. Планувальних обмежень для розміщення такого об'єкту немає. Площа забудови складає 3060 кв.м. Об'єкт на побажання головного архітектора міста має каскадне вирішення. Найвища поверховість комплексу – 10 поверхів. Для більшої наглядності та сприйняття об'єкту автори виконали панорамну розгортку по всій вулиці Ковпака. Проаналізувавши силует забудови вулиці прийшли до такого рішення: поряд торговий центр на 3 поверхи, далі за ним – житловий будинок на 10 поверхів (містобудівні умови та обмеження надані).

Загальна площа апартаментів – 8510 кв. м.; загальна площа нежитлових вбудованих приміщень торговельного призначення – 2363 кв.м.

Показники благоустрою території: площа проїздів – 1990 кв.м., площа тротуарів – 1315 кв.м., площа озеленення – 3033 кв. м. Замовник запропонував поряд з цією ділянкою розташувати каплицю. Окрім того запропоновано на неблагоустроєній території зелених насаджень загального користування площею 1,5 га створити парк українсько-азербайджанської дружби з пам'ятником Григорію Сковороді. На його території будуть фонтан та будинок чаю.

Запитання:

Яковенко М.І. Як урахується міська програма по розміщенню вело доріжок. **Биков В.Б.** Велодоріжки будуть розміщені в парковій зоні на плсці 1,5 га.

Фролов О.М. Яка загальна кількість торгових залів у комплексі? **Биков В.Б.** Близько 700 кв. м. **Фролов О.М.** Чи достатньо для цього місць паркування автомобілів. **Биков В.Б.** По розрахунку достатньо.

Кривцов А.В. Скільки паркувальних місць для відвідувачів апартаментів підвищеної комфортності? **Биков В.Б.** На весь комплекс достатньо, точну кількість буде уточнено в ескізному проекті.

Смолянiнов А.Ф. Завантаження торгових приміщень передбачено з торців готельного комплексу? **Биков В.Б.** Завантаження передбачено як з торців, так і з внутрішнього двору торгового центру.

Біленко О.І. По генеральному плану міста 1985 та 2002 років ця територія передбачалася під бульвар, що розділяє зону лікувальних закладів та житлову зону. Бульвар проходить між магістральною дорогою та дорогою місцевого значення. В 2004 році було розроблено містобудівне обґрунтування, де було запропоновано в структурі бульвару розмістити невеликі, до 2-х поверхів, торгові об'єкти. Зараз пропонується 10-ти поверховий об'єкт, який по своїй планувальній структурі нагадує житловий будинок. Для того, щоб вийти на більшу висотність, інше призначення, необхідно розробляти проект детального планування території. **Биков В.Б.** Якщо проаналізувати кадастрову карту, то стає зрозумілим, що всі сусідні ділянки на колишньому бульварі розподілено. Бульвар залишається далі за ними, на площі 1,5 га, і авторами пропонується його благоустроїти. На силуетній розгортці вулиці вже є житловий будинок на 10 поверхів. Автори пропонують розмістити каскадний об'єкт, що відкріє вулицю Ковпака з мосту по вулиці Чернігівська.

Кривцов А.В. Яка площа ділянки і яке співвідношення щодо її забудови? **Биков В.Б.** Площа 1,4 га на два об'єкти; співвідношення щодо її забудови –

30%. **Кривцов А.В.** Які об'єкти інфраструктури передбачені для відвідувачів апартаментів підвищеної комфортності: ресторани, басейни, салони? Яка категорія готельних номерів? **Биков В.Б.** Є торговий центр для обслуговування. Для апартаментів категорія не встановлюється. Апартаменти розглядаються, як приміщення для тимчасового проживання. **Кривцов А.В.** Об'єкт знаходиться в зоні Г-6, де основний вид забудови – торгові об'єкти, а готелі – супутній вид забудови. Яке співвідношення торгових приміщень об'єкту до приміщень готелю. **Биков В.Б.** Загальна площа торгових приміщень більше 2000 кв. м., що більше ніж площа апартаментів.

Головін Е.В. Скільки місць паркування для комплексу передбачено? По розрахунку необхідно – 70 місць для торгового центру і 30 місць для апартаментів. **Биков В.Б.** Території достатньо, щоб розмістити ці паркувальні місця. **Головін Е.В.** Яка орієнтація приміщень об'єкту. **Биков В.Б.** Торгові приміщення орієнтовані на магістральну вулицю, апартаменти – на паркову зону.

Харченко Ю.О. Включаємо зелене світло для переушільнення житлової забудови. В районі не достатньо місць в школах і дитячих садках. Під виглядом готелю розміщується житловий будинок.

Кривцов А.В. Така ситуація в місті вже відбулася. По вулиці Воскресенська, 13А під виглядом готелю побудовано житловий будинок. Зараз постає питання, що немає під'їздів до будинку, необхідних майданчиків для його обслуговування. Архітектурно-планувальне завдання тоді видавалося управлінням архітектури та містобудування на готель.

Як головний архітектор міста я проти розміщення такого об'єкту на цій ділянці. Це грубе порушення містобудівної документації, плану зонування території міста. Співвідношення апартаментів готелю до торгових приміщень: 8000 кв. м. до 2000 кв. м.; майже в 4 рази супутній вид використання переважає переважний вид використання. Ураховуючи, що містобудівний розрахунок по цьому об'єкту двічі надходив до управління для отримання містобудівних умов та обмежень, двічі був відхилений, останній раз з пропозицією - розглянути на містобудівній раді, вношу пропозицію для голосування по об'єкту: управлінню архітектури та містобудування Сумської міської ради не надавати містобудівні умови та обмеження для проектування цього об'єкту.

Ніконенко В.В. Пропонується голосувати за два варіанти цієї пропозиції:

1. Управлінню архітектури та містобудування Сумської міської ради надати містобудівні умови та обмеження для проектування цього об'єкту;
2. Управлінню архітектури та містобудування Сумської міської ради не надавати містобудівні умови та обмеження для проектування цього об'єкту.

Голосували по першому варіанту: «за» - 1 голос, «проти» - 18 голосів, «утрималися» - 2 голоси.

Ураховуючи, що члени архітектурно-містобудівної ради більшістю голосів проти надання містобудівних умов та обмежень для проектування цього об'єкту, голосувати по другому варіанту немає сенсу.

Вінтоняк С.Я. Вніс пропозицію: управлінню архітектури та містобудування Сумської міської ради звернутися до обласного управління Державної архітектурно-будівельної інспекції щодо скасування містобудівних

умов та обмежень на забудову земельної ділянки по вул. Ковпака багатоповерховим житловим будинком, як такі, що суперечать містобудівній документації.

Голосували: «за» - 19 голосів, «проти» - 0 голосів, «утрималися» - 2 голоси.

Вирішили:

1. Управлінню архітектури та містобудування Сумської міської ради не надавати містобудівні умови та обмеження для проектування торговельно-готельного комплексу з апартаментами та покращеними номерами по вул. Ковпака, 59/4.

2. Управлінню архітектури та містобудування Сумської міської ради звернутися до обласного управління Державної архітектурно-будівельної інспекції щодо скасування містобудівних умов та обмежень на забудову земельної ділянки по вул. Ковпака багатоповерховим житловим будинком, як таких, що суперечать містобудівній документації.

2. Концептуальне рішення реконструкції кафе «Бистро» по вул. Набережна р. Стрілки.

Замовник: ФОП Гусєв О.М.

Проектна організація: ППВМ АП «Карина-Ш».

Доповів: Директор, головний архітектор проектів **Шахов В.М.**

Автором запропоновано концептуальне рішення об'єкта реконструкції – кафе «Бистро» по вул. Набережна р. Стрілки, в оточенні існуючих об'єктів кварталу біля відкритого відрізка річки Стрілки. Проектне рішення цього об'єкту в різний час пропонувалося архітекторами: Біленком О.І., Вінтоняком С.Я., Магерею А.М. Кожен з них мав вирішити однакову проблему: частина річки Стрілки відкрита для доступу з боку прилеглих об'єктів торгівлі, в наслідок чого перетворюється на звалище сміття, що час від часу підлягає розчищенню.

Реконструкцію необхідно вирішувати відповідно до водоохоронного законодавства: від об'єкту забудови до річки повинно бути не ближче 25 м. В той же час, йде активна експлуатація території навколо річки об'єктами торгівлі. Залишається єдиний вихід зберегти водний ресурс річки від засмічення – закрити доступ до водного середовища, як це зроблено далі впродовж всієї вулиці Набережна р. Стрілки. Запропонований прийом на цьому об'єкті у своїх проектних рішеннях використовували інші архітектори. Річку Стрілка згідно з розробками спеціалізованого інституту «Діпроводгосп» на цьому відрізку необхідно взяти в закритий колектор - дюбінг, щоб захистити її від потрапляння сміття. Цим вирішується інше питання: куди направити пішохідний потік з проїжджої частини вулиці Набережна р. Стрілки напроти Центрального ринку, де він переривається. Внизу в закритому просторі протікає водний об'єкт, зверху проходить пішохідна зона.

Реконструкцію кварталу необхідно вирішувати в 2 етапи будівництва. Перший етап: реконструкція об'єктів по вулиці Набережна р. Стрілки та взяття

водного об'єкту в дюбінг. Другий етап: реконструкція будівель колишньої бази міськводоканалу, з улаштуванням парковки на 32 машиномісця.

Призначення нового об'єкту – оздоровчо-молодіжний центр: дитячі заклади, спортивні та тренажерні зали, гральні та виставкові зали, невеликі дитячі кафе. Призначення об'єкту відповідає контактному поєднанню водного об'єкту з дозвіллям дітей та молоді.

Архітектуру об'єкту запропоновано вирішувати в стильовій ує'язці з існуючими об'єктами цього району: торговельні центри «Фестиваль», «Євробазар», інші прилеглі до ринку будівлі.

Запитання:

Волошина О.М. Покажіть кафе, що буде реконструюватися, на розгортці забудови кварталу. Чи є фотофіксація існуючого стану кафе? Це невелике вкраплення в забудові. Чому реконструкція кварталу прив'язується до цього невеликого кафе? Яка його площа?

По генеральному плану міста ділянка належить до зеленої зони. Необхідно відкрити річку Стрілка і будувати не ближче 25 метрів. Торгові центри «Фестиваль» та «Євробазар» напівпусті, а архітектори поряд все втискують нові торгові об'єкти. По закінченню терміну оренди землі це кафе не повинно тут бути.

ФОП Гусєв О.М. (власник кафе «Бистро») Кафе працює вже 17 років. У мене є право власності на цей об'єкт. У мене є бажання його реконструювати в контексті всієї реконструкції кварталу.

Шахов В.М. Мова не йде про експансію торгівлі в цей квартал. Автором пропонується розмістити дитячий заклад для різних груп дітей. Це буде культурний та оздоровчий центр.

Кривцов А.В. Яка форма власності на земельну ділянку і її площа?

ФОП Гусєв О.М. Площа земельної ділянки 160 кв. м. під забудовою. Земля надана в оренду.

Івченко С.О. На який строк земля в оренді? **ФОП Гусєв О.М.** Земля в оренді на 5 років до 2020 року. **Івченко С.О.** Якщо немає права власності на землю або довгострокової оренди, то чому ми розглядаємо цей об'єкт.

Шахов В.М. Це концепція розвитку об'єкту, а не проектна документація. Якщо архітектурно-містобудівною радою буде схвалено концептуальне рішення, визначено подальші кроки по реконструкції кварталу і цього об'єкту в ньому, то надалі буде ставитися питання і про земельні відносини.

Коли був відсутній дорадчий орган – архітектурно-містобудівна рада при управлінні, містобудівною секцією правління обласної спілки архітекторів 26.12.2014 вже розглядалася і була схвалена ця концепція. З часом деякі креслення змінилися, але сам підхід, саме концептуальне рішення залишилися. Є протокол засідання, з яким можна ознайомитися.

Кривцов А.В. В чийй власності чи оренді знаходяться приміщення колишньої бази міськводоканалу? **ФОП Гусєв О.М.** Всі приміщення, що запропоновані на перспективну реконструкцію кварталу, викуплені мною, крім одного – магазину «Саммаркет», з власником якого у мене є домовленість про співпрацю у разі реконструкції кварталу.

Виступили:

Фролов О.М. Тема реконструкції 10-го історичного кварталу не нова. Починаючи з 1994 року було декілька спроб привести забудову цього кварталу у належний стан шляхом реконструкції. Представники влади намагалися зібрати зацікавлених власників та орендарів будівель, щоб об'єднати їх зусилля і кошти на таку масштабну роботу. Тепер сама ситуація склалася позитивно: є один власник приміщення, який зацікавлений у реконструкції кварталу.

Концепцію розглядали на засіданні містобудівної секції правління обласної організації спілки архітекторів, прийшли до висновку про необхідність розроблення проекту детального планування території кварталу. Було запропоновано автору взяти кращі підходи з попередніх концептуальних робіт. Якщо раніше квартал пропонували заповнювати торговельно-розважальними приміщеннями, то тепер автор пропонує заклади культурно-оздоровчого призначення. Провівши аналіз наявних культурно-оздоровчих закладів в центральній частині міста, стає зрозумілим запропоноване автором функціональне наповнення приміщень кварталу.

Волошина О.М. Чи узгоджувалося розміщення таких закладів з управліннями охорони здоров'я, освіти та культури?

Кривцов А.В. Це бажання замовника. При реконструкції не буде задіяно бюджетних коштів. **Шахов В.М.** Запропоновано розмістити не лікувальні заклади і школи, не лікарні з ліжками. Це тренажерні зали, масажні салони, приміщення для занять танцями, спортивні секції, виставкові приміщення, дитячі кружки, тощо.

Яковенко М.І. Свого часу був учасником цієї роботи, як голова депутатської комісії міської ради з питань архітектури. Тоді комісією було схвалено проектну пропозицію, розроблену Біленком О.І. Але з часом все змінилося. АвтоЗАЗ звільнив територію, реконструйовано будівлі синагоги, банку, побудовано торговий центр. Проект детального планування території кварталу розробляти необхідно з урахуванням нових умов, але закривати річку не можна.

Харченко Ю.О. Не можна називати цю роботу реконструкцією. Замість 160 кв. метрів замовник отримує 600 кв. метрів. Самий кращий бізнес в центральній частині міста. Коли влада міста йде на звільнення території біля ринку, будуються для цього торгові центри, в той же час, зростає в незаконний спосіб універмаг «Київ», будуються торгові павільйони на території школи по вулиці Засумська, доповнюємо все це цим об'єктом. Майнові відносини до будівель не дають права підмінювати архітектурні принципи.

Павленко О.О. Потрібно покласти край практиці проектування окремих об'єктів без детальних планів території. Спочатку необхідно розробити проект ДПТ, а потім розміщувати або реконструювати об'єкт, як вимагає законодавство. Виступаю за збереження природних ландшафтів, без закриття річки.

Смолянінов А.Ф. На сесії міської ради прийнято рішення про розроблення детального плану території в районі вулиць Лугова – Нижньохолодногірська. Територію цього кварталу можна об'єднати з цим районом для розробки проекту ДПТ.

Кривцов А.В. Таку ж думку має перший заступник міського голови Войтенко В.В. Він пропонує включити для розробки ДПТ всю територію до універмагу «Київ». Замовником буде виступати міська рада, завдання на проектування готувати управління архітектури та містобудування.

Головін Е.В. Пропонується розробити на цю територію єдине комплексне історико-містобудівне обґрунтування, затвердити в установленому порядку, щоб потім не розробляти його на кожен невеликий об'єкт в цьому кварталі.

Коджушко В.П. Робота має достатньо переваг, цікавих підходів. Якщо у автора є відповіді на питання екологів, санітарної служби, землевпорядних органів, якщо все вирішується відповідно до законодавства, пропонується її прийняти. Надалі створити творчий колектив за участі автора концепції з розроблення проекту ДПТ цього кварталу.

Біленко О.І. В 1993 році розробляв проект реконструкції 10-го історичного кварталу. Історична вулиця Кооперативна мала 2-х поверхове вирішення, а більш нова вулиця Набережна р. Стрілки – до 4-х поверхів. Річку Стрілку огорожували гранітні береги. Коли містобудівна ситуація змінилася, забудова стала наближатися до річки, в 2006 році спеціалізованим інститутом «Діпроводгосп» було запропоновано взяти річку в дюбінг, забезпечивши їй екологічне збереження від замулювання та належний санітарний стан. Це надасть можливість зменшити відстані від проектних будівель до межі дюбінгу до 7 м, а не 25 м, як до річок. «Підземну» річку Стрілку по верху можна зафіксувати каскадом фонтанів.

Автор концепції йшов по вірному шляху. Необхідно його врахувати при розробленні проекту детального планування території. Таке ж рішення свого часу схвалила містобудівна секція обласної організації спілки архітекторів.

Кривцов О.В. Запропонував проект рішення засідання архітектурно-містобудівної ради з цього питання в наступній редакції: Прийняти концептуальне рішення реконструкції кварталу по вул. Набержна р. Стрілки, внесені автором, для його урахування при розробленні проекту детального планування території цього кварталу.

Голосували: «за» - 17 голосів, «проти» - 4 голоси, «утрималися» - 0 голосів.

Вирішили:

Концептуальне рішення реконструкції кварталу по вул. Набержна р. Стрілки з кафе «Бистро», розроблене ППВМ АП «Карина-Ш», прийняти для його урахування при розробленні проекту детального планування території цього кварталу.

Голова архітектурно-містобудівної ради
головний архітектор м. Суми

Протокол склав
секретар архітектурно-містобудівної ради


А.В.Кривцов


О.М.Фролов