

ПРОТОКОЛ № 6
засідання архітектурно-містобудівної ради
при управлінні архітектури та містобудування
Сумської міської ради

20.04.2018

Місце проведення: вул. Горького, 21, конференц-зал Центру 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 Сумської міської ради, секретар ради |
| Бурячков Б.Б. | - | архітектор, директор ТВМ АП «Б.Б.Б.», заступник голови правління Сумської обласної організації Національної спілки архітекторів України |
| Вінтоняк С.Я. | - | архітектор, директор підприємства «А.Б.В.», член Національної спілки архітекторів України |
| Івченко С.О. | - | архітектор, член Національної спілки архітекторів України |
| Ільченко М.Т. | - | архітектор, лауреат премії Ради Міністрів СРСР у галузі архітектури, член правління Сумської обласної організації Національної спілки архітекторів України |
| Коджушко В.П. | - | архітектор, директор Сумської філії інституту «Укооппроект», член правління Сумської обласної організації Національної спілки архітекторів України |
| Кривцов О.В. | - | начальник управління містобудування та архітектури Сумської обласної державної адміністрації |
| Міняйло М.М. | - | завідувач сектора містобудування та архітектури Сумської районної державної адміністрації, член Національної спілки архітекторів України |
| Павленко О.О. | - | архітектор, член правління Сумської обласної організації Національної спілки архітекторів України |
| Рибачок С.І. | - | архітектор, член Національної спілки архітекторів України |

- Сулим Ю.І.** - архітектор, головний архітектор проектів КП «А.Б.К.», 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 «Карина-Ш», член правління Сумської обласної організації Національної спілки архітекторів України
- Харченко Ю.О.** - директор приватного підприємства «Студія Ю. Харченка», голова правління Сумського обласного осередку спілки дизайнерів України, член Національної спілки архітекторів України
- Голоп'яров Р.В.** - начальник управління «Інспекція з благоустрою м. Суми» Сумської міської ради
- Кирьянов І.В.** - начальник Сумського міського відділу Управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій у Сумській області
- Манько В.П.** - головний інженер філії «Сумський міський район електричних мереж» ПАТ «Сумиобленерго»
- Овчаренко К.А.** - провідний спеціаліст Головного управління Держспоживслужби України
- Скоромний В.В.** - заступник начальника управління архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради

Загальна кількість присутніх членів ради: **21 з 31** затверджених рішенням виконавчого комітету Сумської міської ради від 18.04.2018 № 221.

Присутні:

Представники громадських організацій, учасників антитерористичної операції та членів сімей загиблих учасників антитерористичної операції, представники ПрАТ «Альфасистембуд».

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Організаційні питання та формування порядку денного засідання архітектурно-містобудівної ради.

Виступив: **Кривцов А.В.**

Інформував про новий склад архітектурно-містобудівної ради, затверджений рішенням виконавчого комітету міської ради від 18.04.2018 № 221. Рішення прийнято у зв'язку з кадровими змінами у складі виконавчих органів державної влади, комунальних підприємств Сумської міської ради, представники яких входять до складу архітектурно-містобудівної ради.

Інформував членів ради, що до порядку денного включено питання:

Проект містобудівної документації «Детальний план території між вулицями Нахімова, Проектна № 9, Соколина, Проектна № 10 у м. Суми»

Проектна організація: ТОВ «Сумський інститут архітектурного проектування (директор Бурячков Б.Б.)».

Запропонував наступний регламент роботи ради:

На виступи – 30 хв., питання – відповідь – 3 хв., виступи для обговорення – 3 хв.

2. Проект містобудівної документації: «Детальний план території мікрорайону між вулицями Нахімова, Проектна № 9, Соколина, Проектна № 10 в м. Суми».

Замовник: управління архітектури та містобудування Сумської ради.

Проектна організація: ТОВ «Сумський інститут архітектурного проектування (директор Бурячков Б.Б.)».

Доповів: головний архітектор проектів **Іванцова Н.Б.**

Територія, на яку розроблено детальний план території (надалі - ДПТ), знаходиться у західній частині міста Суми. Рельєф території полого-хвилястий, з окремими підвищеннями і пониженнями рівня землі. Існуючі абсолютні відмітки поверхні землі змінюються від 143,50 м (в південно-східній частині) до 140,63 м (в центрі західної частини). Проектом визначились існуючі планувальні обмеження: газопроводу високого тиску – 10,0 м; каналізаційна насосна станція – 20,0 м; санітарно-захисна зона від існуючих гаражів – 50,0 м.

Територія площею 43,6 га практично вільна від забудови; в північній частині розташовані чотири зблоковані малоповерхові будинки та чотири садибні будинки, які розташовані вздовж провулку Гетьманського, також проходять інженерні мережі водогону, каналізації, газопостачання, електропостачання. Частина території зайнята лісопарком та іншими зеленими насадженнями. Територія проектування обмежена магістральними вулицями районного значення та межує: з півночі – ділянка комунальної власності, орендована Сумською кондитерською фабрикою, яка не діє; з північного сходу та південного сходу – багатоповерхова житлова забудова; зі сходу- садибна житлова забудова по вул. Нахімова; з південного заходу – автогаражний кооператив «Вікторія»; із заходу – межа міста Суми, за якою знаходяться землі, призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Територію передбачається розподілити на функціональні зони: житлову, громадську, рекреаційну, зону спецпризначення для будівництва пожедепо та зону доріг в червоних лініях. Проектом передбачається малоповерхова зблокована забудова висотою 2 поверхи, середньо- та багатоповерхова забудова від 5 до 16 поверхів з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, що розміщуються на перших та першому-третьому поверхах.

Під частиною території житлової забудови запроектовано будівництво підземного паркінгу, над яким створена зона зелених насаджень. Для утворення більш комфортного середовища для проживання, місця зберігання автомобілів розташовані на периферії житлової забудови на нормованій відстані від вікон будинків.

Проектом передбачається містобудівне освоєння ділянки шляхом розміщення двох ділянок житлової забудови різної поверховості, де забезпечується належний рівень комфорту. Поверховість забудови визначена згідно умов інсоляції, в тому числі прилеглих територій, на яких

розташовуються квартали садибної забудови. Всього по житловому мікрорайону: загальна площа житлового фонду – 208 000 м², кількість населення – 7 582 чол., кількість квартир у новому житловому фонді – 4338.

Вулична мережа в проектних межах житлового кварталу представлена проектними магістральними вулицями районного значення в червоних лініях 30 м., місцевими вулицями – 15 м. та проїздами – 8 м. Автомобільні під'їзди житлового кварталу запроектовані кільцевими, а тупикові проїзди закінчуються розворотними майданчиками.

Прилеглими вулицями мікрорайону проходять інженерні мережі: водогін, газопровід високого та низького тиску, кабельна каналізація зв'язку, електрична кабельна мережа, повітряна лінія електропередач, господарсько-побутова самопливна та напірна каналізації. Розроблена проектна схема дощової каналізації, передбачена установка двох трансформаторних підстанцій. Газопостачання мікрорайону пропонується від існуючої ШРП та існуючого газопроводу високого тиску. Інженерне забезпечення мікрорайону відповідає чинним містобудівним нормативам.

Кривцов А.В. Уточніть техніко-економічні показники проекту.

Іванцова Н.Б. Площа мікрорайону – 43,6319 га, площа під будівництво житлового масиву – 6,0 га, площа під іншу житлову забудову – 22,2866 га. Середня житлова забезпеченість в житловій забудові за розрахунками складатиме 26,71 м²/чол. Щільність населення на території – 296 чол./га.

Відповідно до генерального плану міста та даним управління освіти і науки Сумської міської ради рівень забезпеченості даного району дитячими дошкільними закладами менше нормативних, а рівень забезпеченості місцями у школах більше нормативного. Але урахувавши, що відстань до найближчої школи 900 метрів, на території житлової забудови проектом передбачається будівництво дитячого садку на 315 місць (313 за розрахунком), суміщеного з початковою школою на 100 місць.

ПИТАННЯ

Івченко С.О. Яка чисельність населення? **Іванцова Н.Б.** Кількість населення – 8000 чол., площа під житлову забудову – 22,0 га.

Манько В.П. Скільки запроектовано трансформаторних підстанцій? **Іванцова Н.Б.** Проектом передбачено дві закриті трансформаторні підстанції ТП – 10/0,4 кВ з двома трансформаторами 2х1000 кВА.

Ільченко М.Т. Звідки взявся парк? Рельєф на території нерівний, рівень ґрунтових вод піднявся. Чи не загрожує підтоплення підземному паркінгу? **Іванцова Н.Б.** Парк утворився на місці існуючого колишнього питомника квітково-декоративних культур. Підтоплення не загрожує. Для улаштування паркінгу використовуються природні перепади рельєфу, так що відмітка полу підземного паркінгу відповідає нижній точці природного перепаду рельєфа.

Шахов В.М. Усі питання та розрахунки інсоляції, місць зберігання автомобілів, санітарних розривів, параметрів забезпечення школами та дитячими садками, щільності населення та інші розглядаються відповідно до чинних будівельних норм та законів України. Як це відображено в проекті ДПТ? **Іванцова Н.Б.** Проект ДПТ виконано відповідно до законів України та чинних будівельних норм. Усі норми дотримані, проведені розрахунки

інсоляції, щільності населення, параметрів забезпечення школами і дитячими садками та інші; санітарні розриви витримано.

Шахов В.М. У Вас запроектовані закриті дворові простори житлових кварталів. Як забезпечена їх вентиляція? Повинні бути кругові та протипожежні проїзди. **Іванцова Н.Б.** Дворові простори частково відкриті, не повністю замкнені. На схемі всі дороги і проїзди відображені, є дороги та проїзди внутрішні. Навколо мікрорайону запроектована мережа доріг на нормативній відстані від будівель.

Шахов В.М. Де розміщені школи та дитячі садки? **Іванцова Н.Б.** За розрахунком передбачається будівництво дитячого садку на 315 місць, суміщеного з початковою школою на 100 місць. Існуюча школа № 25 забезпечує потреби мікрорайону місцями у школі, відстань до якої в межах нормативної доступності.

Манько В.П. Як виконано електрозабезпечення багатоповерхової забудови? **Іванцова Н.Б.** Розроблені план електромереж кожного будинку, схема електромереж всього мікрорайону, окрема схема освітлення території.

Рибачок С.І. Скільки замовників? Один? Яке відношення він має до міста? **Іванцова Н.Б.** Замовник будівництва один – управління капітального будівництва та дорожнього господарства Сумської міської ради, представляє інтереси міста, приватні інтереси відсутні. Замовник проекту ДПТ – управління архітектури та містобудування міської ради.

Вінтоняк С.Я. Питання до Кривцова А.В. Чому на виконання цієї роботи не був проведений конкурс? Це порушення законодавства **Кривцов А.В.** В якій статті якого закону прописано обов'язкове проведення конкурсу?

Коваленко В.В. представник громадської організації АТО. Спілка учасників АТО надала пропозицію змінити багатоповерхову житлову забудову території на садибну житлову забудову учасникам АТО. Чому не врахована ця пропозиція? **Кривцов А.В.** Відповідно до затвердженої містобудівної документації у 2012 році зазначена територія визначена для розміщення багатоповерхової житлової забудови. До 2012 року частина цієї території була передбачена під розміщення садибної житлової забудови.

Коваленко В. В. Ми не підтримуємо цей проект. Наша пропозиція є доречною та її проігнорували. На нараді членів громадської організації АТО буде розглядатися цей проект ДПТ. Вважаємо, що дана забудова не відповідає запитам і потребам учасників АТО.

Рибачок С.І. Яке відношення має цей проект ДПТ, генеральний план міста до подій в зоні АТО? Вирішення питання забезпечення учасників АТО земельними ділянками повинно вирішуватися на іншому рівні.

Вінтоняк С.Я. Чи реально забезпечити зазначений мікрорайон всіма інженерними мережами? Пропоную змінити цільове призначення території під розміщення садибної житлової забудови. **Іванцова Н.Б.** Всі мережі проходять вздовж прилеглих вулиць, схеми інженерних мереж погоджені з відповідними службами міста.

Міняйло М.М. Члени громадської організації АТО мають право ставити питання про виділення відповідного проценту квартир у зазначеній багатоповерховій забудові для учасників АТО. Також мають право внести

пропозиції щодо змін до генерального плану. Всі пропозиції будуть розглядатися на засіданні виконавчого комітету. Архітектурно-містобудівна рада не має повноважень розглядати такі питання. Пропоную розглядати матеріал, який наданий на затвердження, в рамках професійності архітектурної містобудівної ради.

Кривцов А.В. Існує пропозиція, яка ще не затверджена, що право забудови цієї території буде надаватись через конкурс або аукціон, де буде передбачений відсоток квартир, які повинні надаватись учасникам АТО безоплатно. У містобудівних умовах та обмеженнях, які будуть надаватись на забудову цього району, буде прописано процент відсотків квартир для учасників АТО.

Шахов В.М. Маємо проблему в даному районі: магістральних вулиць не має, рух тролейбусного транспорту вирішується складно. Чи розглядалося питання міграційних навантажень на мережі громадського транспорту? Як вирішено питання по забезпеченню даного мікрорайону мережами громадського транспорту? **Кривцов А.В.** Територія мікрорайону обмежена чотирма магістральними вулицями районного значення, які відображені в проекті ДПТ. Транспортна схема в складі генерального плану передбачає зупинки автобусного транспорту. **Іванцова Н.Б.** Транспортне обслуговування населення забезпечується існуючими та проєктованими автобусними маршрутами, що проходять вздовж магістральних вулиць із забезпеченням нормативного радіусу доступності до зупинок громадського транспорту – 500 м. Передбачена реконструкція шляхом розширення існуючих магістральних вулиць, які служать зв'язком між територією житлових кварталів та центром міста Суми.

ВИСТУПИЛИ:

Скоромний В.В. Визначив, що проєктне рішення виконано якісно, цікаво. Але наданий вид забудови більше підходить для розміщення в іншому районі міста. В середовищі садибної забудови даний район виглядає чужим. **Іванцова Н.Б.** З північного сходу та південного сходу мікрорайону розташована багатоповерхова житлова забудова. Відстань між існуючою садибною забудовою і багатоповерховою забудовою, що проєктується – 30 м.

Вінтоняк С.Я. На багато питань відповіді не отримані. Зокрема питання забезпечення мікрорайону мережами водопостачання та каналізації, газопроводу. Проблема учасників АТО забезпечення земельними ділянками не вирішена. **Іванцова Н.Б.** Інженерні мережі: водогін, каналізація, газопровід високого та низького тиску, електричні мережі – проходять прилеглими вулицями Нахімова, Проєктною № 10 та провулком Гетьманський.

Ільченко М.Т. Надана якісна робота, але немає детальної розробки матеріалу. Вихідні данні, як опорний план, загальна схема міських вулиць і проїздів та інше відсутні. Проєкт ДПТ повинен розглядатись в розрізі генерального плану всього міста, зв'язки з окружними магістралями міста, такими як вул. Чернігівська, вул. Кутузова та інші.

Голоп'яров Р.В. Запропонував надати квартири учасникам АТО в одному із багатоповерхових будинків житлового кварталу даного району.

Коваленко В. В. На нараді членів громадської організації АТО буде обговорюватися питання надання квартир учасникам АТО. Але де гарантія того, що вони отримають квартири, якщо будівництво житлового комплексу затягнеться? Питання складне.

Рибачок С.І. Відзначив, що проектне рішення відповідає положенням чинного генерального плану. Вніс пропозицію: розглядати конкретну роботу на професійному рівні, з урахуванням містобудівної ситуації. Запропонував рекомендувати її до затвердження.

Кривцов А.В. на поставлене питання **представників ПрАТ «Альфасистембуд»**. Управління архітектури та містобудування, як замовник проекту вищезазначеної містобудівної документації, з огляду на заяву ПрАТ «Альфасистембуд» щодо урахування наявних документів на будівництво житлових будинків садибного типу (64 котеджі) в районі охопленому проектом ДПТ: затвердженого містобудівного обґрунтування «План детального планування території в районі вул. Нахімова» з містобудівними умовами та обмеженнями від 13.04.2010, проекту «Будівництво житлових будинків садибного типу (64 котеджі) в м. Суми пров. Баумана – вул. 6-та Продольна (в районі вул. Нахімова)» та декларації про початок виконання будівельних робіт на цей об'єкт від 23.05.2014, вважає необхідним їх урахувати в планувальній структурі цього мікрорайону.

Після виступів **Кривцов А.В.** поставив на голосування пропозицію: рекомендувати для подальшого затвердження в установленому порядку проект містобудівної документації «Детальний план території мікрорайону між вулицями Нахімова, Проектна № 9, Соколина, Проектна № 10 у м. Суми».

Голосували: «за» - 13 голосів, «проти» - 3 голосів, «утрималися» - 2 голоси.

ВИРІШИЛИ:

Рекомендувати для подальшого затвердження в установленому порядку проект містобудівної документації «Детальний план території мікрорайону між вулицями Нахімова, Проектна № 9, Соколина, Проектна № 10 у м. Суми», розроблений ТОВ «Сумський інститут архітектурного проектування».

Голова архітектурно-містобудівної ради
головний архітектор м. Суми

Протокол склав
секретар архітектурно-містобудівної ради


А.В. Кривцов


О.М. Фролов

