

Протокол № 1
засідання архітектурно-містобудівної ради
при управлінні містобудування та архітектури
Кіровоградської міської ради

05 листопада 2020 року

м.Кропивницький
приміщення міськвиконкому
кімната № 215
14-00 год

Присутні члени ради:

Мартінова І.В., Жарова І.М., Мездрін В.М., Довченко П.І., Штогрін В.І.,
Пенязь Ю.О., Дрофа І.О., Згама В.В., Вовенко О.В., Білокінь С.В., Ковальова
Р.Г., Коваленко С.М., Олійник П.П., Пирогова А.В., Постолатій О.О.,
Рак О.В. (по мобільному зв'язку), Філоненко О.О., Харламова Л.В.,
заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради –
Вергун О.С, представники забудовника – Підковський Г.Б., Бабіч С.М.,
збудовники Сергійчук А.С., Сергійчук А.А.

Порядок денний:

1. розгляд ескізного проекту «Нове будівництво адміністративно-торгівельної будівлі по вул. Віктора Чміленка, 82 в м. Кропивницькому»

Інформує:

головний архітектор проекту

Вадим МЕЗДРІН

2. розгляд ескізного проекту «Реконструкція з будівництвом будівель і споруд торговельного комплексу з рестораном під багатофункціональний комплекс по вул. Великій Перспективній, 50 в м. Кропивницькому»

Інформує:

головний архітектор проекту

ПП «Сервісінвест»

Ірина ДРОФА

2. Обговорення.

3. Підсумки

Вступне слово т.в.о. начальника управління містобудування та архітектури міської ради міста Кропивницького – голови архітектурно-містобудівної ради - **Мартінової І.В.**

Ознайомила всіх присутніх з новим складом і структури архітектурно-містобудівної ради у зв'язку з прийняттям рішення Виконавчого комітету Міської ради міста Кропивницького від 15 жовтня 2020 року № 510.

На підставі заяви Сергійчука А.А. та документів, що надані відповідно до чинного законодавства, управління містобудування та архітектури Міської ради міста Кропивницького видані вихідні дані забудовнику, а саме містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва – (далі – МУО) адміністративно-торговельної будівлі по вул. Віктора Чміленка, 82 в м. Кропивницькому.

Замовником отримані всі дозвільні документи на початок виконання будівельних робіт, але на стадії будівництва виникло бажання змінити інвестиційні наміри забудови, а саме змінити поверховість будівлі з трьох поверхів на чотири.

Враховуючи те, що запроєктована будівля розташована в центральній історичній зоні міста, а також біля громадської будівлі по вул. Тараса Карпи, 59, що є пам'яткою архітектури місцевого значення згідно з Переліком пам'яток містобудування, архітектури місцевого значення в Кіровоградській області, який затверджено розпорядженням Голови Кіровоградської обласної державної адміністрації від 28 грудня 2004 року № 792, виникла необхідність розгляду питання щодо зміни поверховості на архітектурно-містобудівній раді при управлінні містобудування та архітектури

Пропонується розгляд ескізного проекту «Нове будівництво адміністративно-торговельної будівлі по вул. Віктора Чміленка, 82 в м. Кропивницькому.

Слухали:

1. головного архітектора проекту - Мездріна В.М.

Концепція проекту.

Розгляд проектної пропозиції будівництва адміністративно-торговельної будівлі по вул. Віктора Чміленка, 82 в м. Кропивницькому у зв'язку зі зміною інвестиційних намірів будівництва, а саме зміною поверховості будівлі.

Земельна ділянка на якій будується адміністративно-комерційний комплекс (адміністративно-торговельна будівля) розташована в центральній частині міста. Земельна ділянка надана в користування з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування будівель торгівлі для розміщення адміністративно-торгівельного приміщення.

Ділянка межує:

- з північного сходу з земельною ділянкою наданою для обслуговування будівель торгівлі;
- з південного сходу з земельною ділянкою яка перебуває в користуванні та на сьогодні використовується для тимчасового паркування автотранспорту;

- з південного заходу вул. Тараса Карпи;
- з північного заходу розташована двоповерхова будівля № 59 по вул. Тараса Карпи – пам'ятка архітектури;

В найближчому оточенні забудова складається переважно з малоповерхових житлових будинків з вбудованими приміщеннями торговельного та іншого громадського призначення. Для транспортного обслуговування об'єкта під'їзд здійснюється з вул. Тараса Карпи...

Згідно з планом зонування міста зазначена територія відноситься до Громадських зон загальноміського центру та ділових... що призначаються для розташування об'єктів адміністративних будівель, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та багатофункціональних об'єктів.

Комплекс, що будується, являє собою окремо розташовану будівлю прямокутної форми у плані з габаритними розмірами 9 на 28 метрів, яка розташована в межах земельної ділянки наданої в користування і не виходить за межу червоної лінії вул. Тараса Карпи. Головний вхід в будівлю заплановано з вул. Тараса Карпи. На ганку головного входу розміщені сходи по межі існуючої лінії забудови кварталу. Крім цього також є два другорядні входи розміщені з боку фасадів, орієнтованих на південний схід та північний захід. Один з яких передбачено проектною документацією із застосуванням піднімального пристрою для доступу до приміщень першого поверху і ліфтового холу маломобільних груп населення.

Розроблено ескізний проект зовнішнього вигляду даної будівлі і враховуючи що об'єкт будівництва знаходиться в Центральному історичному ареалі міста запропоновано розглянути архітектурно-містобудівною радою.

Планувальні рішення:

Головний фасад має симетричну форму с балконами і головними сходами .

Для візуального горизонтального поділу стіни будівлі пропонується застосувати в оздобленні цокольної частини і першого поверху натуральний камінь світло сірого кольору.

Для гармонійного вписання нової забудови у сформоване середовище частину другого, третій та четвертий поверх виконати облицювальною плиткою під цеглу. Пропонується застосувати два види плитки. Основну частину виконати з врахуванням кольору і фактури оточуючих будинків а для виділення окремих частин фасаду застосувати темнішу за кольором і грубішу за фактурою.

На сходах головного входу застосувати блясини з натурального каменю а на балконах металеві ковані огороження. Віконні і дверні блоки з ПВХ темно коричневого кольору під дерево, що перекликається з опорядженням пам'ятки архітектури, що розташована поруч.

Верхню частину стін пропонується розділити з дахом широким карнизом. Для оздоблення дахових слухових вікон і фронтона головного

фасаду застосувати пінополіуретановий декор.

Обговорення:

У обговоренні приймали участь:

Ковальова Р.Г., Цертій О.М., Олійник П.П., Постолатій О.О., Філоненко О.О., Рак В.О., Пенязь Ю.О.

Ковальова Р.Г.: питання – яка поверховість передбачена МУО?

Мездрін В.М. – згідно з вихідними даними – МУО – проектна поверховість – три поверхи.

Олійник П.П. – як буде виглядати 4 фасад, з боку вул. Віктора Чміленка.

Мездрін В.М. – по об'єму та формі буде виглядати як головний, тільки глухий, без вікон.

Цертій О.М. – чи гарантує забудовник виконання точно таких фасадів, що запропоновані ескізною пропозицією, чи не буде суперечностей?

Боковий фасад виконаний без вікон та декору, який запропонований головним архітектором проекту.

Сергійчук А.С. – по боковому фасаду буде муляж вікон та деталей згідно з ескізною пропозицією. На теперішній час ведуться перемовини з власниками або користувачами суміжної земельної ділянки, яка розташована поруч з боку готелю «Київ». Якщо буде можливість придбання земельної ділянки буде вирішено питання щодо відкриття закладених вікон бокового фасаду.

Філоненко О.О. – на теперішній час вже зафіксовано відхилення від робочого проекту, недотримання зовнішнього вигляду фасадів.

Постолатій О.О. – у мене питання до автора проекту щодо мобільності та симетричності головного фасаду з вхідною системою, технічне питання щодо балюстради (класичне рішення коли балясини починаються з розташування першої балясини на тумбі).

Мездрін В.М. – автор має право на своє бачення, це моє бачення із застосуванням елементів та прийомів псевдокласики.

Рак В.О. – на кресленнях немає розрахунків, планів, плану підвальної частини, мансарди, парковки із зазначенням автостоянки готелю «Україна»,

під'їзду та об'їзного шляху пожежного автотранспорту. Містобудівні плани недопрацьовані.

Ковальова Р.Г. – максимальна висота будинків, мається на увазі історичної забудови, яка склалася, у нашому регіоні два поверхи, що надає привабливості нашому місту і цим наше місто відрізняється від сучасної місцями хаотичної забудови. Моя думка 4 поверхи – це багато.

Пенязь Ю.О. – можливо, як варіант, звільнити частину четвертого поверху, а саме: перенести частину на 1/3 довжини плану, та на звільненому місці влаштувати терасу, внаслідок чого з вулиці Тараса Карпи буде проглядатись три поверхи, а з боку вул. Віктора Чміленка – 4 поверхи. Моя думка що більш реально перенести частину поверху.

Надійшли пропозиції.

1. Дозволити добудову зі зміною поверховості, зробити поверх терасного типу.
2. Врахувати зауваження, зібратись ще раз для розгляду питання або розглянути це питання на віддаленні онлайн.

Вирішили:

Головному архітектору проекту врахувати зауваження по ескізній пропозиції «Нове будівництво адміністративно-торговельної будівлі по вул. Віктора Чміленка, 82 в м. Кропивницькому» та подати ще раз на розгляд архітектурно-містобудівною радою на віддаленні «онлайн».

Голосування по першому питанню Порядку денного:

«за» - 10
 «проти» - 7
 «утримались» - 2

Рішення по даному питанню прийнято.

Слухали:

1. головного архітектора проекту - **Дрофу І.О.**

Концепція проекту.

Розгляд ескізного проекту «Реконструкція з будівництвом будівель і споруд торговельного комплексу з рестораном під багатофункціональний комплекс по вул. Великій Перспективній, 50 в м. Кропивницькому»

Загальна (сумарна) площа ділянки - 0,3479 га.

Будівля розташована в центральній частині міста, в зоні периметральної квартальної забудови, що формувалася в кінці ХХ та на початку ХІ століття.

Ділянка межує із такими територіями та об'єктами: - з південно-східного боку – проїжджа частина вулиці Велика Перспективна; - з північно-східного боку – тротуар (червона лінія) по вул. Преображенській; - з північно-західного боку – внутрішній проїзд та існуюча будівля торговельного центру "Мурай".

На даний час на ділянці проектування розташовані 1-но та 2-оповерхові будівлі торговельного призначення, що будувались в різний час та із різних будівельних конструкцій (цегляна 2-поверхова будівля із підвалом, 1-но та 2-оповерхові будівлі із металевих каркасних конструкцій). Найближчі будівлі в оточенні ділянки мають висоту від 4-х до 7-и поверхів (крім 2-поверхової будівлі торговельного комплексу «Мурай»).

Через територію ділянки вздовж вул. Преображенської проходять інженерні мережі – водопровід, каналізація, дощова каналізація та тепла мережа. Ескізною пропозицією передбачається перенос мереж, що наближені до фундаменту будівлі.

Архітектурно-планувальні рішення.

Ескізна пропозиція передбачає реконструкцію шляхом знесення (демонтажу) існуючих будівель та створення універсального торговельного простору з можливістю багатофункціонального використання.

Багатофункціональний комплекс являє собою 4-поверхову будівлю складної форми з максимальними розмірами в осях 62,8м x 38,0м. Висота поверху - 4,2 м. Гранична висота будівлі - 24 м. Умовна висота будівлі - 16,9м. Орієнтовна загальна площа будівлі - 7818,0 м.

Два головні фасади будівлі спрямовані відповідно на вулиці Велику Перспективну та Преображенську. Головний вхід в будівлю – кутовий, розташований з боку рози вулиць Великої Перспективної та Преображенської. Також передбачено другий вхід - з боку вул. Преображенської. Плануванням передбачена можливість транзитного руху відвідувачів, що пересуваються з боку Будинку побуту, через вхід, що розміщений з боку вул. Преображенської, з подальшим виходом через кутовий (головний) вхід, та далі по критій перехідній площадці (з підпорними стінками) до існуючої площадки входу готеля «Київ», та виходу на зупинку, що по вул. Великій Перспективній.

Крім основних входів в будівлю багатофункціонального комплексу, за побажанням замовника для декількох магазинів 1-го поверху передбачені також входи ззовні. Для комунікації між поверхами передбачені ескалатор та сходово-ліфтовий вузол із двома пасажирськими ліфтами, а також службові сходи і вантажний ліфт. Для евакуації людей із будівлі у випадку надзвичайної ситуації передбачено влаштування 2-ох евакуаційних сходів типу СК-1, що розташовані в протилежних частинах будівлі. Виходи на ці

сходи забезпечені протипожежними тамбуршлюзами. В зоні ескалатора, а також сходово-ліфтового вузла передбачається влаштування протипожежних завіс. Передбачено влаштування протипожежних зовнішніх стін із керамічної цегли (товщ. 380мм) з боку існуючих будівель (по осям 1, 1а, Ж/И, 2/3 та Н).

Обговорення:

У обговоренні приймали участь:

Ковальова Р.Г., Цертій О.М., Коваленко С.М., Постолатій О.О., Філоненко О.О., Рак В.О., Пенязь Ю.О., Харламова Л.В.

Пенязь Ю.О. - Спочатку потрібно розробити детальний план території центральної частини міста, а потім розглядати такі об'єкти.

Ковальова Р.Г. – на теперішній час в центральній частині міста колапс з автотранспортом, особливо на розі вул. Великої Перспективної та Преображенської.

Рак В.О. – фасади будівлі цікаві, продумані, але ця будівля, на мою думку, повинна будуватися у іншому місці. Дане місце розташування – це «зона небезпечності». На першому поверсі потрібно запроектувати місця для тимчасового зберігання гостевого автотранспорту, також звертаю увагу всіх присутніх на те, що розглядати дане питання без розроблення ДПТ – не розумно.

Харламова Л.В. – фасадів може бути тисячі варіантів, але не вирішуються містобудівні питання. Не витримуються нормативні відстані розміщення об'єкта будівництва від червоних ліній вул. Великої Перспективної та вул. Преображенської.

Коваленко С.М. - потрібно залишатися патріотами міста і не порушувати цілісний комплекс готелю «Київ».

Цертій О.М. – центр міста – це важка проблема, але на сьогодні потрібно вирішувати цю проблему, а також йти назустріч інвесторам, забудовникам. Не потрібно бути категоричними. Моя пропозиція наступна: доопрацювати ескізний проект та спробувати розв'язати озвучені проблеми.

Пенязь Ю.О. – в нас є норми, спочатку потрібно перевірити як виконувався Генеральний план міста, потім прийняти рішення щодо розроблення детального плану території центральної частини міста, пройти всю процедуру згідно із законодавством.

Мартінова І.В. – як архітектурний об'єкт, цей об'єкт може бути, але для вирішення містобудівної ситуації необхідно зменшити площу забудови земельної ділянки, як того вимагають державні будівельні норми (ДБН) «Громадські споруди і будинки»

Вирішили:

Відкласти розгляд ескізного проекту «Реконструкція з будівництвом будівель і споруд торговельного комплексу з рестораном під багатофункціональний комплекс по вул. Великій Перспективній, 50 в м. Кропивницькому» до розроблення та затвердження детального плану території центральної частини міста.

Голосування по другому питанню Порядку денного:

«за» - 12

«проти» - 0

«утримались» - 5

Рішення по даному питанню прийнято.

Голова архітектурно-містобудівної ради

Ірина МАРТИНОВА

Протокол вела

Ірина ЖАРОВА