

ПРОТОКОЛ**заседания № 24 консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области (далее – консультативно-экспертный совет)**

30 августа 2024 года

в формате видеоконференцсвязи

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ

Первый заместитель председателя Комитета градостроительной политики Ленинградской области – главный архитектор Ленинградской области
председатель консультативно-экспертного совета
Лутченко Сергей Иванович

ПРИСУТСТВОВАЛИ

| | |
|--|----------------------------------|
| Первый заместитель председателя Комитета градостроительной политики Ленинградской области – главный архитектор Ленинградской области | Лутченко Сергей Иванович |
| Заместитель руководителя ГКУ «ГРТ ЛО», заместитель председателя консультативно-экспертного совета | Хмелёва Екатерина Владимировна |
| Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов | Бобылев Сергей Юрьевич |
| Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов | Опарин Федор Андреевич |
| Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов | Бойцов Дмитрий Анатольевич |
| Начальник управления архитектуры и градостроительства администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области | Будник Марина Леонидовна |
| Начальник отдела архитектуры и строительства администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области | Тарасова Татьяна Александровна |
| Главный специалист сектора архитектуры и градостроительства КУМИ администрации муниципального образования Сертоловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области | Голощапова Людмила Николаевна |
| Главный специалист сектора архитектуры и градостроительства КУМИ администрации муниципального образования Сертоловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области | Разумовская Елена Хаджимуратовна |

| | | |
|--|-------------|--|
| Главный инженер проекта, проектировщик ООО «Альянс» Представитель АО «СевНИИГиМ» | генеральный | Кривенко Алексей Константинович Карзова Александра Анатольевна Буслаева Лия Рамазановна |
| Представитель АО «СевНИИГиМ» | | Шустерман Сергей Владимирович |
| Главный архитектор ООО «АМ» | | Панченко Юрий Вячеславович |
| Главный инженер ООО «АМ» | | Шкурский Дмитрий Владимирович |
| Представитель ИП Чичоян Ю.И. | | Хриштакян Самвел Оникович |
| Представитель ИП Чичоян Ю.И. | | Алексеев Сергей Анатольевич |
| Представитель ИП Чичоян Ю.И. | | Трубеко Василий Александрович |
| Представитель ИП Чичоян Ю.И. | | Рудко Карина Владимировна |
| Генеральный директор ООО «Землеустройство» | | Уразов Андрей Андреевич |
| Коммерческий директор ООО «Землеустройство» | | Волкова Елизавета Владиславовна |
| Архитектор ООО «Землеустройство» | | |

Повестка дня:

1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Многokвартирные жилые дома № 5.1, 5.2, 5.3, 5.4» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский р-н, муниципальное образование «Аннинское городское поселение», г.п. Новоселье, расположенные в квартале №5, земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0504001:7774, 47:14:0504001:7780, 47:14:0504001:7781, 47:14:0504001:7782 (далее – АГО «МЖД №5.1, 5.2, 5.3, 5.4»).

2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Дома блокированной застройки» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Юкковское сельское поселение, д. Лупполово, кадастровый номер: 47:07:0479002:2787 (далее – АГО «Дома блокированной застройки»).

3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Школа на 825 мест» по адресу: Ленинградская область, г. Сертолово, кадастровый номер земельного участка 47:08:0103001:3387 (далее – АГО «Школа на 825 м.»).

Вопрос 1. Рассмотрение материалов АГО «МЖД №5.1, 5.2, 5.3, 5.4»

Докладчик:

Кривенко Алексей Константинович – главный инженер проекта (генеральный проектировщик) ООО «Альянс»

Рецензент (член градостроительного совета ЛО):

Бойцов Дмитрий Анатольевич – член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелёва, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, Д.А. Бойцов

1.1. Рецензент озвучил следующее:

I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

– состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям;

– не представлено задание на проектирование. В связи с этим нет возможности проверить проект на соответствие требованиям задания.

II. Отмеченные достоинства работы

– представленные материалы обладают высоким уровнем проработки от общего анализа до локальных решений;

– пояснительная записка и графические материалы подробно и детально описывают все архитектурно-градостроительные решения. Чертежи и визуализации выполнены качественно;

– уличные фасады разработаны с учетом контекста окружающей застройки, обладают рядом индивидуальных характеристик. Ритмичное чередование цветных участков облицовки обоснованно с учетом восприятия фасадов с подходов путей и с удаленных ракурсов. Ступенчатый силуэт домов по ул. Большая Балтийская исключает монотонность застройки;

– организация движения пешеходов и транспорта, размещение на территории парковочных мест обоснованы и проработаны.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. К проектным решениям по озеленению территории есть ряд вопросов и замечаний с учетом требований формирования комфортной среды:

– минимальное озеленение по внешнему периметру застройки: чередование проездов, асфальтового покрытия парковок, тротуарной плитки и цветного асфальта. Не учтены рекомендации СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» п. 8.23 и п. 8.37 о формировании озеленения придомовой территории между отмосткой жилого дома и проездом (придомовые полосы озеленения);

– при этом на визуализациях (например, листы 30,32) указаны деревья на тротуарах, а в СПОЗУ их нет;

– в ТЭП не указана общая площадь озеленения квартала. В связи с этим невозможно считать обоснованными представленные параметры озеленения по каждому из участков;

– общая площадь озеленения ниже нормируемых СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Суммарная площадь озеленения по СП должна быть не менее 25% от общей площади территории: $76460 \times 0.25 = 19115 \text{ м.кв.}$, из них только газонов должно быть не менее 13380 м.кв. В расчетах со ссылками на ПЗЗ представлены минимальные параметры

исходя из 5м.кв./чел., однако данные минимальные требования ПЗЗ не исключают обязательности соблюдения норм. Также в расчетах озеленения включено более 30% тротуаров из бетонных плиток и мягких цветных покрытий площадок. Требуется уточнения и перепроверка расчетов.

2. Проектные решения по дворовым фасадам не обеспечивают визуальную привлекательность и комфорт застройки:

- дворовые фасады лишены индивидуальности и выразительности. В условиях глубоких дворов с периметральной застройкой такая аскетичная архитектура дворовых фасадов не создают комфортную среду;

- первый этаж дворовых фасадов с навесными блоками кондиционеров и большими глухими плоскостями темного цвета на высоту 6м (лист фасадов №17, листы визуализаций №№50,86,87) создает образ стен, выходящих с служебно-технологические двory.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

Соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Обеспечено

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

Необходимо дополнительное обоснование или корректировка по благоустройству территории с учетом замечаний.

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства:

Необходимо дополнительное обоснование или корректировка по благоустройству территории с учетом замечаний.

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

- рекомендуется к доработке внешнего вида ОКС и благоустройства и к повторному прохождению согласования архитектурно-градостроительного облика по результатам отработки представленных замечаний.

1.3. Отметить:

- особое мнение Е.В. Хмелёвой и Ф.А. Опарина о необходимости предоставить вариативность архитектурно-градостроительного облика объекта в

части фасадных решений с использованием светлых элементов и проработкой пластики в сторону южной малоэтажной застройки

Решили:

1.4. Материалы АГО «МЖД №5.1, 5.2, 5.3, 5.4.» отправить на доработку для устранения замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Откорректированные материалы направить для повторного рассмотрения на очередном заседании консультативно-экспертного совета.

Результаты голосования:

«За»-5 членов консультативно-экспертного совета

«Против»-0 членов консультативно-экспертного совета

Вопрос 2. Рассмотрение материалов АГО «Дома блокированной застройки».

Докладчик:

Шустерман Сергей Владимирович – главный архитектор ООО «АМ»

Рецензент (член градостроительного совета ЛО):

Бойцов Дмитрий Анатольевич – член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Е.В. Хмельёва, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, Д.А. Бойцов

2.1. Рецензент озвучил следующее:

I. Характеристика работы.

1. Материалы откорректированы по результатам следующих замечаний Протокола №03-06-19/24 от 24.07.2024:

– предоставить архитектурно-градостроительные решения с проработкой торцевых фасадов, выходящих на Приозерское шоссе;

Выполнено

– предоставить вариативность архитектурно-градостроительного облика здания в части оформления разрыва между застройкой по оси композиции застройки (альтернатива решениям с острыми углами);

Представлен один вариант

– рассмотреть варианты архитектурно-планировочных решений с меридиональной посадкой зданий, ориентацией дворовых пространств на южную сторону участков и парковок автомобилей на северную сторону соответственно;

Не выполнено в части посадки зданий, парковки с северной стороны дополнены

– выделить в планировочном решении территории общего пользования или сервитуты сквозного проезда/прохода с целью обеспечения доступа ко всем частям земельных участков и возможной прокладки инженерных коммуникаций;

Выполнено

– предусмотреть варианты центрального водоснабжения и канализования застраиваемой территории (с локальными очистными сооружениями);

Изначальные решения с артезианской скважиной с ЛОС остались

– заменить решения по наружному ограждению территории на варианты с использованием светопрозрачного материала или живой изгороди;

Выполнено

– обеспечить нормативный показатель обеспеченности машино-местами с соблюдением требований санитарного разрыва не менее 10 м.;

Выполнено

– рассмотреть варианты планировочной структуры с прямоугольными земельными участками;

Не выполнено

– проработать вопросы обеспеченности жителей объектами социальной инфраструктуры;

Не выполнено. В ПЗ дополнительной информации по данному вопросу нет

– проработать вопросы размещения игрового оборудования на детской площадке с учетом требований безопасности

Выполнено. Детская зона отделена от спортивной зоны и исключен транзит через неё.

II. Отмеченные достоинства и недостатки работы. Замечания по работе

– к достоинствам проекта можно отнести переработку торцевых фасадов, выходящих на Приозерское шоссе. Благодаря обновленному решению комплекс домов выглядит более собранно и структурированно;

– решение оформления разрыва между застройкой по оси композиции в виде ажурной конструкции визуально собирает дома блокированной застройки в более цельные группы, являясь неким декоративным акцентом.

III. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

Соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Соответствует

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

Соответствует

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства:

Итоговая оценка внешнего вида ОКС возможна после отработки всех замечаний Протокола №03-06-19/24 от 24.07.2024

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

– обработку части замечаний считаю успешной, однако без обработки ключевого замечания по предоставлению вариантов архитектурно-планировочных решений с меридиональной посадкой зданий, ориентацией дворовых пространств на южную сторону участков, рекомендуется к повторному прохождению согласования архитектурно-градостроительного облика по результатам обработки представленных замечаний.

Решили:

2.3. Доработать проект по замечаниям членов консультативно-экспертного совета (прилагаются) и доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области для согласования снятых замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета, на повторное рассмотрение очередного заседания консультативно-экспертного совета не выносить.

Результаты голосования:

«За»-4 членов консультативно-экспертного совета

«Против»-1 член консультативно-экспертного совета

Вопрос 3. Рассмотрение материалов АГО «Школа на 825 м.»

Докладчики:

Рудко Карина Владимировна – генеральный директор ООО «Землеустройство»

Рецензент (член градостроительного совета ЛО):

Бойцов Дмитрий Анатольевич – член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Е.В. Хмельёва, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, Д.А. Бойцов

3.1. Рецензент озвучил следующее:

I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

1. В Пояснительной записке и в графической части содержится ряд противоречивых сведений:

– в ПЗ указано, что здание общеобразовательной школы выполнено по индивидуальному проекту. Однако представленный на КЭС проект является аналогом школы, расположенной в соседнем квартале в городе Сертолово. Реализованный аналогичный проект (общеобразовательная школа №3 г. Сертолово) расположен на Кореловском пер. по оси Тихвинской ул. и имеет увязку с контекстом окружающей застройки;

– в перспективных визуализациях большое кол-во расхождений со схемой планировки земельного участка в части организации проездов, площадок, озеленения.

II. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

– задание на проектирование имеет ссылки на устаревшие недействующие нормы. Например, ПП РФ от 26.12.2014 N 1521. "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил). Вместо него действуют иные документы, в т.ч. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815. В Задании на

проектирование перечислены нормативные документы, утратившие силу или замененные на актуализированные редакции.

2. По генплану участка:

- не обоснована конфигурация школы на данном участке застройки. Нет обоснований, почему здание симметричное, как увязан план и расположение здания с кольцевой улицей;
- в альбоме представлен СПОЗУ в схематичном отображении без информации о входах в здание, путях подъезда и загрузке;
- условные обозначения в экспликации не соответствуют плану;
- в ПЗ нет описания по организации территории школы. Соответственно, нет обоснований большим асфальтированным участкам (в зоне загрузки более 1000м.кв., перед входами в корпуса протяженные асфальтированные участки)

3. По планировочным решениям:

- коридорный тип зонирования не отвечает современным тенденциям формирования комфортных общественных пространств (протяженные коридоры имеют ширину около 2,5м, а коридор в спортзал шириной менее 2м);
- входные холлы/вестибюли отсутствуют, вестибюлями названы фрагменты коридоров. Нет места для организации зоны контроля (мест для досмотровых рамок, автоматических систем контроля и т.п.);
- нет связи выходов из корпусов с площадками для отдыха №5 и №6 (входы и выходы через 4 лестничные клетки не считаются, поскольку они не контролируются постами охраны);
- допущены принципиальные нарушения организации движения в местах пересечения больших потоков учащихся (двери коридора спортзала напротив дверей столовой, двери лифтового холла также напротив дверей столовой). Соответственно, при одновременном открытии встречно расположенных дверей в коридоре №1.35 нет возможности транзитного прохода.

4. Фасадные решения:

- в ПЗ заявлено, что «внешний вид объекта органично вписывается в окружающую застройку, поддерживая общую концепцию решения фасадов для жилого комплекса «Новая история». На визуализациях не представлены перспективные виды, панорамы или развертки здания школы совместно с ЖК, чтоб оценить данную концепцию;
- фасады представляют собой ряд цветовых включений, создающих образ типовой индустриальной архитектуры.

III. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

Соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Информация недостаточно подтверждена проектными решениями

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

Нет подтверждения в связи со ссылками на устаревшую нормативно-техническую документацию

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства:

Оценка решений по внешнему виду ОКС возможна только после обоснований градостроительных и объемно-планировочных решений.

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Не соответствует с учетом отсутствия обоснованны проектных решений по п.2 и п.3

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

– приспособление проекта, имеющего полный аналог в г. Сертолово, к участку застройки на земельном участке с кадастровым номером 47:08:0103001:3387 считаю не уместным. Проект требует значительных переработок. Рекомендуются переработать проект с учетом формы участка, связей с окружающей застройкой и с более современными объемно-планировочными и фасадными решениями, обеспечивающими больший уровень комфорта для школьников. Рекомендуются к повторному прохождению согласования архитектурно-градостроительного облика по результатам отработки представленных замечаний.

3.3. Отметить:

– особое мнение С.И. Лутченко о необходимости предоставить вариативность проработки архитектурно-градостроительного облика объекта;

– особое мнение С.И. Лутченко о необходимости проработать и дополнить проектные решения малыми архитектурными формами;

– особое мнение С.И. Лутченко о необходимости предусмотреть нанесение мурала с художественным изображением животного или растительного мира, характерного для среды обитания в Ленинградской области

Решили:

3.4. Материалы АГО «Школа на 825 м.» отправить на доработку для устранения замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Откорректированные материалы направить для повторного рассмотрения на очередном заседании консультативно-экспертного совета.

Результаты голосования:

«За»-5 членов консультативно-экспертного совета

«Против»-0 членов консультативно-экспертного совета

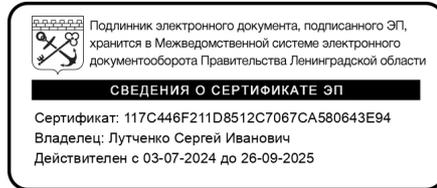
Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 33 л. в 1 экз.

2. Рецензии Д.А. Бойцова, на 6 л. в 1 экз.

Дополнительные материалы на 4 л. в 1 экз.

Первый заместитель председателя Комитета –
главный архитектор Ленинградской области,
председатель консультативно-
экспертного совета



С.И. Лутченко