

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