

ПРОТОКОЛ
заседания № 26 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)

20 сентября 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 председателя Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области

Губинская
Ксения Юрьевна

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Бобылев
Сергей Юрьевич

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Опарин
Федор Андреевич

Президент ЛенОблСоюзСтрой

Юсупов
Руслан Дамирович

Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации муниципального образования «Аннинского городского поселения» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

Мучанко
Алина Сергеевна

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Филимонов
Илья Александрович

Главный архитектор проекта ООО «Лига»

Артёменко
Екатерина Алексеевна

Руководитель проекта ООО СЗ «Новоселье-2»

Рожинов
Сергей Валентинович

Главный архитектор проекта ООО «ВиДиСИ»

Гальперина
Ксения Андреевна

Ведущий архитектор ООО «ВиДиСИ»

Лунева
Мария Сергеевна

Руководитель архитектурного бюро SAP,
ООО «Проектное бюро Р1»

Соловьев
Дмитрий Александрович

Главный инженер проекта ООО «Проектное бюро Р1»

Калугин
Артем Константинович

Заместитель главного инженера проекта
ООО «Проектное бюро Р1»

Мохирева
Людмила Константиновна

Главный архитектор проекта ООО «Проектное бюро
Р1»

Кузеванова
Татьяна Анатольевна

Ведущий инженер ГП ООО «Проектное бюро Р1»

Налетова
Анна Сергеевна

Повестка дня:

1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Многokвартирные жилые дома со встроено - пристроенными помещениями поз. 3.1, 3.2» расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельных участков 47:14:0504001:8786, 47:14:0504001:8797 (далее – АГО «МЖД, поз. 3.1, 3.2, г.п. Новоселье»).

2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Многokвартирные жилые дома со встроено-пристроеными помещениями поз. 3.3, 3.4» расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельных участков 47:14:0504001:8808, 47:14:0504001:8819 (далее – АГО «МЖД, поз. 3.3, 3.4, г.п. Новоселье»).

3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Многokвартирные жилые дома со встроено - пристроенными помещениями поз. 3.5, 3.6, 3.7» расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельных участков 47:14:0504001:8824, 47:14:0504001:8825, 47:14:0504001:8826 (далее – АГО «МЖД, поз. 3.5, 3.6, 3.7, г.п. Новоселье»).

Вопрос 1. Рассмотрение материалов АГО «МЖД, поз. 3.1, 3.2, г.п. Новоселье».

Докладчик:

Артёменко Екатерина Алексеевна – главный архитектор проекта ООО «Лига»

Рецензент (член градостроительного совета ЛО):

Мучанко Алина Сергеевна – начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации муниципального

образования «Аннинского городского поселения» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов, Р.Д. Юсупов, А.С. Мучанко

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 **не соответствует** требованиям:

- не представлено задание на проектирование, утвержденное заказчиком. В связи с этим нет возможности проверить проект на соответствие требованиям задания;

- в пояснительной записке отсутствуют подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС, а также сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети и иных элементов благоустройства. Требуется подтверждение сроков строительства от владельца земельных участков;

- в случае отсутствия подтверждения синхронности строительства требуется схема временного размещения парковок (подтвержденная согласием собственника) и схемы временной УДС и благоустройства;

- схема планировочной организации земельных участков представлена не в полном объеме. Отсутствует информация о проездах и местах хранения транспортных средств за границами земельного участка (выделенных под конкретный объект) и на период строительства/отсутствия выделенных мест хранения а/м.;

- схемы разверток фасадов по основным улицам (или по фасаду с главным входом) с отображением существующей застройки и элементов природного ландшафта в ортогональной проекции выполнены не в полном объеме – отсутствует информация о планируемой окружающей застройке. Проекты застройки были ранее представлены на согласование АГО или уже возведены.

II. Отмеченные достоинства работы

Уличные фасады объекта разработаны с индивидуальным подходом и обладают рядом положительных характеристик. Спокойные оттенки отделки фасадов создают комфортные условия для визуального восприятия комплекса в целом. Деликатные цветовые акценты задают ритм. Ступенчатый силуэт домов снижает монотонность застройки. Отмечена хорошая проработка визуальных параметров восторено-пристроенной части корпуса 2 участка **47:14:0504001:8786**.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. К планировочным решениям есть ряд вопросов и замечаний с учетом требований формирования комфортной среды:

- часть элементов благоустройства жилых домов (пешеходной сети и проездов) размещены за границами участка на территории общего пользования, что не допустимо (после передачи земельных участков в собственность администрации

МО разграничение содержания данных элементов благоустройства не представляется возможным);

– ориентация дворовых территорий жилых домов участка **47:14:0504001:8786** на жилые улицы создают не комфортные условия проживания и отрезают визуально и физически застройку участка от территории остального квартала, рекомендуется ориентация на бульвар/общественную территорию с увязкой пешеходных путей;

– отсутствие частной дворовой территории корпуса 1 участка **47:14:0504001:8786** (или ограждения дворовой территории) снижает безопасность и комфорт проживания;

– не ясны границы частной дворовой территории участка **47:14:0504001:8787**. Не однозначны сценарии использования пространств дворовой/общественной территории. Требуется доработка;

– не проработано благоустройство территории в целом. Отсутствие информации по используемым МАФ.

2. Пластика фасада МКД на участке **47:14:0504001:8786** формируется в основном конструкцией лоджий. Фасады (в том числе дворовые), ориентированные на север (в сторону КАД), не выразительны и могут ухудшать визуальное восприятие, как квартала, так и населенного пункта в целом. Требуется доработка.

3. На территории МО Аннинское городское поселение все балконы и лоджии должны быть остеклены. Использование на участке **47:14:0504001:8787** сочетания открытых и остекленных балконов одновременно выглядит избыточным и перегружает фасад.

4. Решения по дополнительному оборудованию на фасадах и вывескам требуют доработки в соответствии с требованиями правил благоустройства.

5. Рекомендуется рассмотреть возможность использования архитектурной подсветки или фасадных элементов создающих архитектурный акцент на значимых частях фасадов (фасады в прямой видимости с КАД, фасады на пересечении планируемых улиц 16 и 19).

6. Качество графических материалов визуализации не позволяет в полной мере оценить цветовые решения фасадов и фактуру отделки, на части визуализаций отсутствует фасадное остекление.

7. Цветовые решения фасадов и элементов фасадов не соответствуют дизайн коду МО Аннинское городское поселение. Необходимо внести предложения об изменениях в правила благоустройства в случае утверждения комиссии по рассмотрению АГО предлагаемых цветовых решений.

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):*

Не обеспечено

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

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

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к доработке внешнего вида ОКС, решений по планировке участка и благоустройства и к повторному прохождению согласования архитектурно-градостроительного облика по результатам отработки представленных замечаний.

Решили:

1.3. Материалы АГО «МЖД, поз. 3.1, 3.2, г.п. Новоселье» 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»- 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против»-0 членов консультативно-экспертного совета

Вопрос 2. Рассмотрение материалов АГО «МЖД, поз. 3.3, 3.4, г.п. Новоселье».

Докладчик:

Гальперина Ксения Андреевна – главный архитектор проекта ООО «ВиДиСИ»

Рецензент (член градостроительного совета ЛО):

Мучанко Алина Сергеевна – начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации муниципального образования «Аннинского городского поселения» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов, Р.Д. Юсупов, А.С. Мучанко

2.1. 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 **не соответствует** требованиям:

- не представлено задание на проектирование, утвержденное заказчиком. В связи с этим нет возможности проверить проект на соответствие требованиям задания;
- в пояснительной записке отсутствуют подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС, а также сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети и иных элементов благоустройства. Требуется подтверждение сроков строительства от владельца земельных участков. В случае отсутствия подтверждения синхронности строительства требуется схема временного размещения парковок (подтвержденная согласием собственника) и схемы временной УДС и благоустройства;
- схема планировочной организации земельных участков представлена не в полном объеме. Отсутствует информация о местах хранения транспортных средств за границами земельного участка (выделенным под конкретный объект) а также парковочных зонах на время строительства основных парковочных мест.

II. Отмеченные достоинства работы

Фасады объекта разработаны в спокойных оттенках, создающих комфортные условия для визуального восприятия комплекса в целом. Деликатные цветовые акценты задают ритм.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. К планировочным решениям есть ряд вопросов и замечаний с учетом требований формирования комфортной среды:

- часть элементов благоустройства жилых домов (пожарные проезды) размещены за границами участка на территории общего пользования, что не допустимо (после передачи земельных участков в собственность администрации МО разграничение содержания данных элементов благоустройства не представляется возможным). Требуется подтверждение от администрации по содержанию пожарных проездов в случае передачи общественной территории на баланс МО;
- благоустройство территории в целом. Отсутствие информации по используемым МАФ;
- отсутствует увязка проекта с примыкающей общественной территорией в части пешеходных путей и велодорожек.

2. Пластика фасадов представленных домов формируется в основном конструкцией лоджий. Фасады не выразительны. Общая концепция фасадных решений диссонирует со сложившейся тенденцией подхода к застройке населенного пункта. Требуется доработка в части форм, материалов и деталей фасада. Следует опираться на второй вариант представленных цветовых решений и фасадные решения.

3. Качество графических материалов не позволяет в полной мере оценить цветовые решения фасадов и фактуру отделки.

4. Цветовые решения фасадов и элементов фасадов не соответствуют дизайн коду МО Аннинское городское поселение. Необходимо внести предложения об изменениях в правила благоустройства в случае утверждения комиссии по рассмотрению АГО предлагаемых цветовых решений.

5. Решения по дополнительному оборудованию и вывесках на фасадах и вывескам требуют доработки.

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):*

Не обеспечено

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

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

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к доработке внешнего вида ОКС, решений по планировке участка и благоустройства и к повторному прохождению согласования архитектурно-градостроительного облика по результатам отработки представленных замечаний.

2.3. Отметить:

– необходимость устранить замечания администрации муниципального образования «Аннинского городского поселения» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

Решили:

2.4. Материалы АГО «МЖД, поз. 3.3, 3.4, г.п. Новоселье» 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»- 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против»-0 членов консультативно-экспертного совета

Вопрос 3. Рассмотрение материалов АГО «МЖД, поз. 3.5, 3.6, 3.7, г.п. Новоселье»

Докладчики:

Соловьев Дмитрий Александрович – руководитель архитектурного бюро SAP, ООО «Проектное бюро Р1»

Рецензент (член градостроительного совета ЛО):

Мучанко Алина Сергеевна – начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации муниципального образования «Аннинского городского поселения» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов, Р.Д. Юсупов, А.С. Мучанко

3.1. 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 **не соответствует** требованиям:

- не представлено задание на проектирование, утвержденное заказчиком. В связи с этим нет возможности проверить проект на соответствие требованиям задания;

- в пояснительной записке отсутствуют подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС, а также сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети и иных элементов благоустройства. Требуется подтверждение сроков строительства от владельца земельных участков;

- в случае отсутствия подтверждения синхронности строительства требуется схема временного размещения парковок (подтвержденная согласием собственника) и схемы временной УДС и благоустройства;

- схема планировочной организации земельного участка не читаема/отсутствует;

- отсутствует информация о проездах и местах хранения транспортных средств за границами земельного участка (выделенных под конкретный объект) и на период строительства/отсутствия выделенных мест хранения а/м.;

- отсутствует ситуационная схема.

II. Отмеченные достоинства работы

Фасады объекта разработаны качественно с индивидуальным подходом и обладают рядом положительных характеристик. Спокойные оттенки отделки фасадов создают комфортные условия для визуального восприятия комплекса в целом. Деликатные цветовые акценты задают ритм. Ступенчатый силуэт домов снижает монотонность застройки. Достаточная степень проработки деталей и элементов фасадов. Отмечена хорошая проработка визуализаций.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. К планировочным решениям есть ряд вопросов и замечаний с учетом требований формирования комфортной среды:

– часть элементов благоустройства жилых домов (пожарные проезды) размещены за границами участка на территории общего пользования, что не допустимо (после передачи земельных участков в собственность администрации МО разграничение содержания данных элементов благоустройства не представляется возможным);

– не проработано благоустройство территории в целом. Отсутствие информации по используемым МАФ.

2. Решения по дополнительному оборудованию на фасадах требуют доработки в соответствии с требованиями правил благоустройства.

3. Цветовые решения фасадов и элементов фасадов не соответствуют дизайн коду МО Аннинское городское поселение. Необходимо внести предложения об изменениях в правила благоустройства в случае утверждения комиссии по рассмотрению АГО предлагаемых цветовых решений.

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):*

Не обеспечено

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

Необходима доработка

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

Достаточна в части архитектурных решений, требует доработки в части благоустройства.

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

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая степень проработки проекта и расположение объектов рекомендуется к доработке проектных решений в части решений по планировке участка и благоустройства в рабочем порядке без повторного прохождения

процедуры рассмотрения на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

3.3. Отметить:

- особое мнение Ф.А. Опарина о необходимости предоставить вариативность архитектурно-градостроительного облика объекта в части фасадных решений;
- особое мнение С.Ю. Бобылева об отсутствии в проекте разнообразия и органичности решений.

Решили:

3.4. Материалы АГО «МЖД, поз. 3.5, 3.6, 3.7, г.п. Новоселье» согласовать с учетом замечаний 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 члена консультативно-экспертного совета

«Против» - 1 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 1 член консультативно-экспертного совета

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 36 л. в 1 экз.
2. Рецензии А.С. Мучанко, на 7 л. в 1 экз.

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



С.И. Лутченко