

ПРОТОКОЛ
заседания № 32 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)

15 ноября 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

Заместитель руководителя Государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»	Хмелёва Екатерина Владимировна
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Бобылев Сергей Юрьевич
Первый заместитель председателя Комитета по строительству	Енокаев Евгений Кемилович
Президент ЛенОблСоюзСтрой	Юсупов Руслан Дамирович
Советник РААСН, Член правления СПБСА	Филимонов Илья Александрович
Начальник сектора градостроительного зонирования Отдела территориального планирования и градостроительного зонирования Комитета градостроительной политики Ленинградской области	Наумова Елена Юрьевна
Главный архитектор проекта ИП Липгарт С.В.	Липгарт Степан Владиславович
Руководитель проекта УК "Фондовый дом"	Бородаенко Артем Евгеньевич
Главный архитектор проекта от ООО Специализированный застройщик «НоваГрад»	Маклаков Роман Алексеевич
ООО Специализированный застройщик «НоваГрад»	Чижевская Александра Александровна

Повестка дня:

1. «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах, участок 15 по ППТ» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., земли САОЗТ "Ручьи", к.н. 47:07:0722001:4099;

2. «Физкультурно-оздоровительный комплекс с универсальным игровым залом 42x24м» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., г.п. им. Свердлова, мкр.2, земельный участок с к.н. 47:07:0602009:4002;

3. «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., Бугровское г.п., г. Бугры, земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0713003:16468, 47:07:0713003:16469, 47:07:0713003:16470, 47:07:0713003:16471, 47:07:0713003:16472, 47:07:0713003:161.

Вопрос 1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах, участок 15 по ППТ» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., земли САОЗТ "Ручьи", к.н. 47:07:0722001:4099.

Докладчик:

Липгарт Степан Владиславович – Главный архитектор проекта ИП Липгарт С.В.

Рецензент:

Филимонов Илья Александрович – Советник РААСН, Член правления СПбСА.

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю.Бобылев, Е.К. Енокаев, Е.В. Хмелёва.

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах, участок 15 по ППТ» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., земли САОЗТ "Ручьи", к.н. 47:07:0722001:4099:

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

Альбом не соответствует составу и содержанию документов, обязательных для представления.

Отсутствуют материалы ППТ, невозможно проверить проект на соответствие.

Отсутствует обоснование изменения решений, заложенных в ППТ.

II. Отмеченные достоинства работы

Архитектурная концепция имеет потенциал развития.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Отсутствует обоснование отступления от объемно-пространственного решения заложенного в ППТ (если создавать композицию из 3-х равнозначных домов).

Отсутствуют материалы ППТ

Проигнорирована концепция акцентов, заложенная в ППТ.

Отсутствуют зоны безопасности инвалидов на первом жилом этаже.

СПОЗУ выполнен не по нормам, отсутствуют показатели.

Проезд к парковке 5.7 расположен ближе 7 метров от окон квартир, что противоречит СанПиН.

Подъезд к парковкам 5.1, 5.2, 5.4, 5.8 осуществляются через территорию, отведенную для внутриквартальных проездов, тротуаров и озеленения, образуются карманы шириной от 17.5 до 30 метров мешающие организации тротуаров.

Отсутствуют визуализации, а контексте окружающей застройки.

Отсутствуют материалы, дающие представление о декоративных элементах, формирующих фасад.

Расстекловка лоджий чрезмерно измельчена, не является комфортной для жителей и таким образом велика вероятность, что собственники посещений будут ее менять.

Подсветка не однозначная, множественные засветы жилых помещений.

Цвета фасадов не обоснованы с точки зрения формирования единого комплекса и в целом застройки территории.

Отсутствуют развертки и панорамные изображения в контексте среды, обосновывающие градостроительное решение.

Углы под 45 градусов не обоснованы, и расположены исходя из форм смежных участков, а не исходя из архитектурно-градостроительной концепции.

Архитектурное решение северного фасада не соответствует остальным внешним фасадам.

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, для обеспечения открытыми парковками ОКС используются внутриквартальные проезды за пределами ЗУ.

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

Не соблюдены (см. замечания).

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

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

1.1. Рецензент озвучил следующий вывод:

Необходимо сформировать полный альбом в соответствии образцом, представленным на сайте комитета. Объемно-пространственное и цветовое решение комплекса не обосновано в общем контексте окружающей застройки. Фасад формируется за счет локальных декоративных элементов и расстекловки, необходимо продолжить поиск пластического решения. Необходимо обосновать изменение объемно-пространственного решения, заложенного в ППТ, предоставив комплексные визуализации в контексте застройки. Учесть перспективную застройку Бугровского городского поселения, западное участка.

Проект необходимо переработать по замечаниям и повторно представить его на рассмотрение КЭС.

1.2. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылёва:

- о необходимости отображения окружающей застройки и элементов благоустройства на Схеме планировочной организации земельного участка;
- о необходимости предоставления технологических чертежей механизированного паркинга с целью уточнения расчёта машино-мест.

Решили:

1.3. «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах, участок 15 по ППТ» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., земли САОЗТ "Ручьи", к.н. 47:07:0722001:4099 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 вывод озвученной рецензии И.А. Филимонова:

«За»- 6 члена консультативно-экспертного совета

«Против»-0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 член консультативно-экспертного совета

Вопрос 2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Физкультурно-оздоровительный комплекс с универсальным игровым залом 42x24м» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., г.п. им. Свердлова, мкр.2, земельный участок с к.н. 47:07:0602009:4002.

Докладчики:

представители администрации Свердловского городского поселения.

Вопрос снят с рассмотрения в связи с отсутствием заявителя на Совете.

Вопрос 3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., Бугровское г.п., г. Бугры, земельные участки с кадастровыми номерами

47:07:0713003:16468, 47:07:0713003:16469, 47:07:0713003:16470,
47:07:0713003:16471, 47:07:0713003:16472, 47:07:0713003:161.

Докладчик:

Главный архитектор проекта от ООО Специализированный застройщик «НоваГрад»
- Маклаков Роман Алексеевич.

Рецензент:

Филимонов Илья Александрович – Советник РААСН, Член правления СПбСА.

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю.Бобылев, Е.К. Енокаев, Е.В. Хмелёва.

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту: «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., Бугровское г.п., г. Бугры, земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0713003:16468, 47:07:0713003:16469, 47:07:0713003:16470, 47:07:0713003:16471, 47:07:0713003:16472, 47:07:0713003:161:

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

Альбом соответствует составу и содержанию документов, обязательных для представления.

Отсутствует ТЗ заказчика на проектирование.

II. Отмеченные достоинства работы

Материалы, поданные на КЭС в полной мере, позволяют оценить архитектурные и градостроительные решения.

Объемно-пространственное решение комплекса лаконично и в сочетании с разнообразной архитектурой фасадов создаёт целостную композицию в контексте городской среды.

Качественное благоустройство создает комфортную городскую среду.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Паркинг занимает центральное положение в структуре комплекса. Фасады сформированы плоскими перфорированными панелями. Пластика фасадов отсутствует. Эффект от перфорации, представленный на визуализациях, может быть достигнут при определенных ракурсах и при определенном освещении. Таким образом над пластикой фасадов еще предстоит работать.

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):

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

Соответствует.

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.

3.2 Рецензент озвучил следующий вывод:

Необходимо рассмотреть дополнительные варианты фасадных решений паркинга, с применением более развитой пластики.

Рекомендуется согласовать проект.

3.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылёва:

- о необходимости доработки поперечных пешеходных связей в направлении Запад-Восток.

Особое мнение Администрации Бугровского ГП:

- о необходимости доработки фасадов зданий, размещенных вдоль прогулочной зоны и примыкающих к паркингу.

Особое мнение Е.В. Хмельовой:

- о необходимости доработки фасада паркинга.

Решили:

3.3 «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., Бугровское г.п., г. Бугры, земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0713003:16468, 47:07:0713003:16469, 47:07:0713003:16470, 47:07:0713003:16471, 47:07:0713003:16472, 47:07:0713003:161 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. При этом доработанные материалы по корпусу 3 и корпусу 4, а также многоуровневого паркинга с представлением вариантов фасадных решений направить для повторного рассмотрения на очередном заседании консультативно-экспертного совета.

Результаты голосования за вывод озвученной рецензии И.А. Филимонова:

«За» - 6 члена консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 члена консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 член консультативно-экспертного совета

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 27 л. в 1 экз.

2. Рецензии Советника РААСН, Члена правления СПБСА И.А. Филимонова, на 8 л. в 1 экз.

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

С.И. Лутченко

