

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

