

ПРОТОКОЛ
заседания № 33 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)

22 ноября 2024 года

в формате видеоконференцсвязи

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ

Заместитель руководителя Государственного казенного учреждения
«Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»
Хмельёва Екатерина Владимировна

ПРИСУТСТВОВАЛИ

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Бобылев Сергей Юрьевич
Первый заместитель председателя Комитета по строительству	Енокаев Евгений Кемилевич
Президент ЛенОблСоюзСтрой	Юсупов Руслан Дамирович
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Опарин Федор Андреевич
Директор Высшей школы дизайна и архитектуры, д-р арх, член СА СПб	Перькова Маргарита Викторовна
Ведущий архитектор ООО «Союз-Проект»	Плотников Михаил Олегович
Архитектор ООО «СЗ «Ригора»	Шишов Данил Владимирович
Генеральный директор ООО "СТЕП"	Иванов Аркадий Борисович

Повестка дня:

1. «Эскизный проект жилого дома №8» по адресу: Ленинградская область,
Тосненский район, поселок Тельмана;

2. «Многоквартирные жилые дома, расположенные на участке по адресу» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское поселение, дер. Касимово;

3. «Гостиница» на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 18, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301049:60.

Вопрос 1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Эскизный проект жилого дома №8» по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, поселок Тельмана.

Докладчик:

Заместитель директора ООО «Союз-Инжиниринг»– Греб Сергей Викторович

Рецензент:

М.В. Перькова – Директор Высшей школы дизайна и архитектуры, доктор архитектуры, член СА СПб.

В обсуждении приняли участие:

Е.В. Хмелёва, С.Ю.Бобылев, Е.К. Енокаев. Ф.А. Опарин

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту: «Эскизный проект жилого дома №8» по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, поселок Тельмана.

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

1. Состав и содержание проектных и аналитических материалов в целом соответствует требованиям. Нет ППТ. Желательна схема межевания территории.

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

II. Отмеченные достоинства работы

Представленные материалы обладают достаточным уровнем проработки.

Пояснительная записка и графические материалы в целом описывают архитектурно-градостроительные решения. Чертежи и визуализации выполнены достаточно качественно.

Уличные фасады обладают рядом индивидуальных характеристик.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

К решению генерального плана

- Желательно представить материалы ППТ. Отражена ли подземная парковка.

- Желательно представить схему межевания территорию. Видится, что целесообразно объединить земельные участки, если это один собственник и представить общее решение генерального плана с местными проездами.

2. 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. Недостаточное количество высокорослых деревьев и кустарников (имеющиеся на визуализации деревья не масштабны и не в полном объеме отражены на плане благоустройства). Недостаточно убедительно и обосновано на плане размещение верхнего, среднего и низкого яруса растительности, нет ассортиментной ведомости растений. Видится излишней площадь непроницаемого покрытия дворовой территории.

- 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. В расчетах со ссылками на ПЗЗ представлены минимальные параметры исходя из 5м.кв./чел., (Согласно ведомости площадок, озеленение 5м²/чел.). Требуется уточнения и перепроверка расчетов.

2. К проектным решениям по планировочной организации земельного участка есть ряд вопросов и замечаний с учетом требований формирования комфортной городской среды:

- Размещение малых архитектурных форм на плане благоустройства (на листе «Схема планировочной организации земельного участка. План благоустройства») и ведомость малых архитектурных форм сложно коррелируются. Требуется уточнения по размещению малых архитектурных форм детских игровых площадок, спортивных и прочих малых архитектурных форм. Возможно, детские игровых площадки целесообразно размещать ближе к дому (например, на месте спортивной).

2. К проектным решениям по фасадам:

- Оконные проемы первого этажа дворовых фасадов на визуализациях (например, лист №16 - 17) располагаются достаточно низко относительно уровня земли.

- Имеются вопросы к точечной подсветке фасадов в уровне третьего этажа.

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 отражено

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. Имеются вопросы к точечной подсветке фасадов в уровне третьего этажа.

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:

В большей степени соответствует

1.1. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к доработке благоустройство по результатам отработки представленных замечаний.

По результатам рассмотрения проекта АГО: эскизный проект жилого дома №8 по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, поселок Тельмана рекомендую к согласованию при учете замечаний, которые могут быть сняты без повторного рассмотрения на КЭС.

1.2. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылёва:

- об отсутствии ясной схемы проездов к планируемому земельному участку, а так же к сопутствующим объектам обслуживания, проезды не выделены в отдельные территории общего пользования, доступ к участку организован через территорию смежного земельного участка.

Решили:

1.3. «Эскизный проект жилого дома №8» по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, поселок Тельмана отправить на доработку для устранения замечаний и предложений 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 вывод озвученной рецензии М.В. Перьковой:

«За»- 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против»- 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 член консультативно-экспертного совета

Вопрос 2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многokвартирные жилые дома, расположенные на участке по

адресу» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское поселение, дер. Касимово

Докладчик:

Архитектор ООО «СЗ «Ригора» – Шишов Данил Владимирович

Рецензент:

М.В. Перькова – Директор Высшей школы дизайна и архитектуры, доктор архитектуры, член СА СПб

В обсуждении приняли участие:

Е.В. Хмелёва, С.Ю.Бобылев, Е.К. Енокаев. Ф.А. Опарин.

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту: «Многоквартирные жилые дома, расположенные на участке по адресу» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское поселение, дер. Касимово:

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

1. Состав и содержание проектных и аналитических материалов

В аналитической части:

- не представлено обоснование представленного проектного решения
- на слайдах 8, 9, 10, 11: «1.5 Фотофиксация. Участок проектирования» создается впечатление, что показаны разные участки.

- на листе 17: «2.1 Схема застройки квартала» не выделен проектируемый участок. В связи с этим на слайде 21: «3.1 Ситуационный план» участок не идентифицируется. С какой целью на этом же слайде показана планировка соседнего участка?

- на слайде 22 «3.2 Генеральный план» не отражены элементы озеленения территории

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

II. Отмеченные достоинства работы

Представленные материалы обладают достаточным уровнем проработки локальных решений.

Предпринята попытка разработать фасады с учетом контекста окружающей застройки, но они не в полной мере обладают индивидуальными характеристиками. Заданный ритм на фасаде исключает монотонность, но не делает здание приятным для визуального восприятия из-за использования излишне темных оттенков материала облицовки.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. К решению генерального плана

- Проектируемый проезд с севера, граничащий с участком проектирования, отсутствует на генеральном плане.

- Организация движения пешеходов и транспорта, размещение на территории парковочных мест в целом проработаны, однако внутриворотовое пространство перегружено парковками. Требуется обоснование решения, не в полной мере соответствующего требованиям.

- Детская игровая площадка со всех сторон окружена внутриворотовым проездом и парковкой с двух сторон.

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

- озеленение территории хаотично, не отражено на генеральном плане. Минимальное озеленение по внешнему периметру застройки. На визуализациях указаны деревья на тротуарах, а на листе «3.2 Генеральный план» их нет;

- указанный процент озеленения 23,5. 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. Требуются уточнения и перепроверка расчетов.

3. Проектные решения по дворовым фасадам не в полной мере обеспечивают визуальную привлекательность и комфорт застройки:

- колористическое решение вызывает сомнение из-за излишне темных оттенков и не создает комфортную среду;

- не хватает визуализации в ночное время и сведений по освещению территории и подсветке здания;

- требуют уточнения объемно-планировочное решение объекта проектирования.

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):

Необходимо дополнительное обоснование или корректировка с учетом замечаний.

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 и/или корректировка 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:

В большей степени соответствует

2.1. Рецензент озвучил следующий вывод:

Внешний облик и планировочное решение объекта, а также МАФы, благоустройство и градостроительные решения требуют доработки.

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

Решили:

2.3. «Многоквартирные жилые дома, расположенные на участке по адресу» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское поселение, дер. Касимово 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 М.В. Перьковой:

«За»- 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против»- 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 член консультативно-экспертного совета

Вопрос 3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Гостиница» на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 18, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301049:60

Докладчик:

Генеральный директор ООО "СТЕП" – Иванов Аркадий Борисович

Рецензент:

М.В. Перькова – Директор Высшей школы дизайна и архитектуры, доктор архитектуры, член СА СПб.

В обсуждении приняли участие:

Е.В. Хмелёва, С.Ю.Бобылев, Е.К. Енокаев. Ф.А. Опарин.

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту: «Гостиница» на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 18, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301049:60:

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

1. Состав и содержание проектных и аналитических материалов

Аналитических материалов для обоснования решения в целом недостаточно

- План благоустройства территории практически отсутствует

- Ситуационная схема в большей степени является схемой кадастрового деления территории

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

II. Отмеченные достоинства работы

Представленные материалы обладают достаточным уровнем проработки локальных решений.

Предпринята попытка разработать фасады с учетом контекста окружающей застройки и обладающие индивидуальными характеристиками. Согласно описанию композиционных приемов и фасадных решений объекта, «...основной симметричный объем ориентирован на уличный фронт, со двора имеет развитый флигель, имеющий ступенчатую структуру и отвечает сложившимся условиям окружающей застройки и границам участка. Главный фасад ориентирован на улицу Заводская, выполнен симметричным, имеет три основных шага, разделенных лопатками. Фасад облицован декоративным кирпичом темного цвета с контрастной светлой затиркой. Рядовая кладка чередуется в характерных местах поясами вертикальной кладки и микрорельефом за счет смещения рядов кирпичей и выделением декоративных лопаток. Углы здания решены в виде «эркеров», образованных группами угловых окон, межэтажные простенки в этих местах декорированы рельефными панелями из металла, зрительно объединяющими всю группу в единый элемент фасада. Такие элементы повторяются и на фасаде дворового флигеля.»

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. К генеральному плану

- Отсутствует ситуационный план с обоснованием и генеральный план территории.

- Практически отсутствует план благоустройства территории.

- Конфигурация плана объекта проектирования не в полной мере обоснована существующей градостроительной ситуацией.

2. К проектным решениям:

- В целом планировочное решение не соответствует заявленной типологии здания. Экспликация помещений не в полной мере соответствует гостинице.

- Фасадные решения выглядят излишне монументальным. Имеет место монотонность и непривлекательность решений фасадов проектируемого объекта.
- Решение эксплуатируемой кровли вызывает сомнение.
- Не хватает визуализации в ночное время и сведений по освещению территории и подсветке здания.

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:

Не в полной мере соответствует, требует корректировки в соответствии с типологией зданий.

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 выявлено

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

Не выявлено

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

Необходима корректировка объемно-планировочного решения в соответствии с типологией здания и 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:

В большей степени не соответствует

3.1. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

3.2. Отметить:

Общее единогласное мнение комиссии о несоответствии планировочных решений заявленной типологии здания.

Решили:

3.3. «Гостиница» на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 18, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301049:60 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 М.В. Перьковой:

«За»- 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против»- 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 член консультативно-экспертного совета

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 24 л. в 1 экз.

2. Рецензии Директора Высшей школы дизайна и архитектуры, доктор архитектуры, члена СА СПб – Перьковой М.В, на 6 л. в 1 экз.

3. Дополнительные материалы на 1 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя ГКУ «ГРТ ЛО»,
Заместитель председателя консультативно-
экспертного совета

Е.В. Хмелёва

