

Правительство Московской области
Главное управление архитектуры Московской области



Рассмотрение архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и выдача Свидетельства о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства на территории Московской области

Красногорск
2016 г.



рассмотрение архитектурно-градостроительного облика на территории Московской области

Предмет рассмотрения:

подлежат рассмотрению вновь возводимые и реконструируемые объекты капитального строительства

не подлежат рассмотрению реконструктивные работы (ремонт фасадов, устройство навесов, тамбуров, витрин, изменение конфигурации крыши без изменения характеристик надежности и безопасности здания)

Цели:

- ✓ формирование облика населенных пунктов Московской области
- ✓ учет современных стандартов качества организации территорий
- ✓ обеспечение транспортной и пешеходной доступности объектов
- ✓ благоустройство (парковки, детские и спортивные площадки, озеленение и т.д.)



не рассматриваются

(если не размещаются непосредственно вдоль федеральных и региональных а/д):

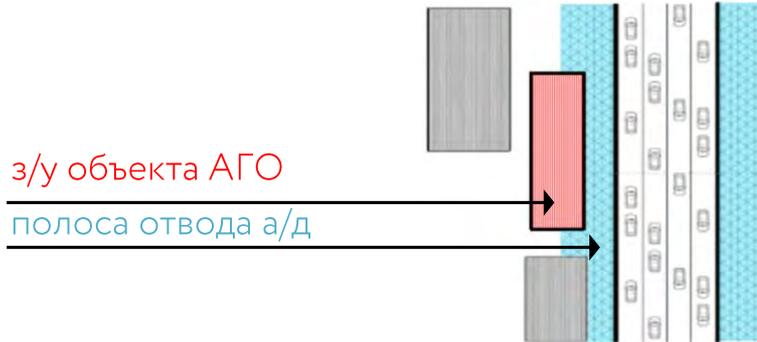
- объекты, предназначенные (используемые) для ведения сельского хозяйства, в т.ч. для производства, хранения, первичной и глубокой переработки с/х продукции с сопутствующей инфраструктурой (КПП, АБК);
- объекты, предназначенные (используемые) для коммунального обслуживания;
- объекты, предназначенные (используемые) для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде;
- объекты, предназначенные (используемые) для добычи, производства и переработки (изготовления вещей промышленным способом), первичного хранения, изыскательской деятельности в сферах тяжелой, автомобилестроительной, легкой, фармацевтической, пищевой, строительной, нефтехимической, целлюлозно-бумажной промышленности с сопутствующей инфраструктурой (КПП, АБК);
- объекты энергетики, сооружения связи (в том числе антенно - мачтовые сооружения), средства и линии связи;
- склады с сопутствующей инфраструктурой (КПП, АБК), являющиеся частями производственных комплексов (зон), ОЭЗ, многопрофильные индустриальные парки, промышленные площадки, промышленные комплексы, технопарки (технологические парки), технопарки в сфере высоких технологий и технополисы;
- гидротехнические сооружения (за исключением набережных);
- объекты, предназначенные (используемые) для заготовки древесины и лесных ресурсов с сопутствующей инфраструктурой (КПП, АБК);
- объекты, предназначенные (используемые) для производства и хранения взрывчатых веществ и средств взрывания, военного назначения, полезных ископаемых с сопутствующей инфраструктурой (КПП, АБК);
- линейные объекты транспортной инфраструктуры, дорожные сооружения, автозаправочные станции и комплексы;
- объекты инженерной инфраструктуры;



примеры размещения объекта непосредственно вдоль федеральных и региональных а/д:

автомобильная дорога включает в себя:

- земельные участки и объекты в границах полосы отвода, дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью;



Вывод:
объект вне зависимости от площади и назначения подлежит рассмотрению АГО

- защитные дорожные сооружения - элементы озеленения, имеющие защитное значение, заборы, шумозащитные и ветрозащитные устройства и подобные сооружения;



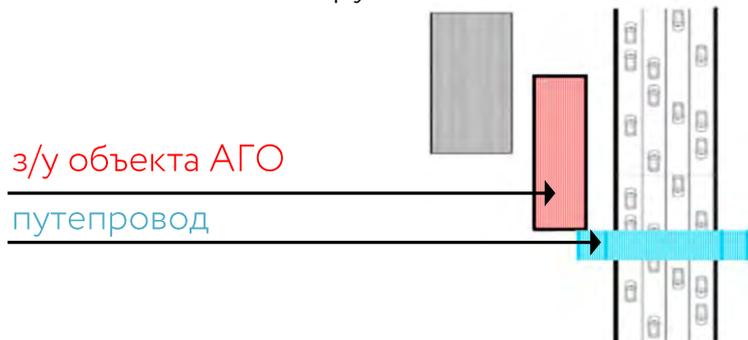
Вывод:
объект вне зависимости от площади и назначения подлежит рассмотрению АГО



примеры размещения объекта непосредственно вдоль федеральных и региональных а/д:

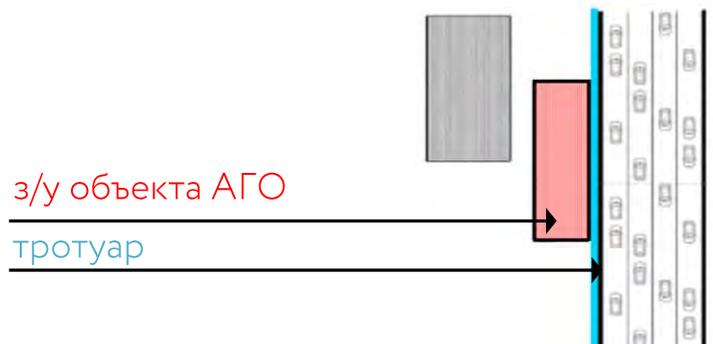
автомобильная дорога включает в себя:

- искусственные дорожные сооружения - сооружения, предназначенные для движения транспортных средств, пешеходов и прогона животных в местах пересечения а/д с другими а/д, водотоками, оврагами, в местах зимников, мостов, переправ, путепроводов, трубопроводов, тоннелей, эстакад и подобных сооружений;



ВЫВОД:
объект вне зависимости от площади и назначения подлежит рассмотрению АГО

- элементы обустройства автомобильных дорог - дорожные знаки, дорожные ограждения, светофоры и другие устройства для регулирования дорожного движения, места отдыха, остановочные пункты, объекты, предназначенные для освещения автомобильных дорог, пешеходные дорожки, пункты контроля транспортных средств, пункты взимания платы, стоянки (парковки) транспортных средств, сооружения, предназначенные для охраны а/д и искусственных дорожных сооружений, тротуары, другие предназначенные для обеспечения дорожного движения, за исключением объектов дорожного сервиса;



ВЫВОД:
объект вне зависимости от площади и назначения подлежит рассмотрению АГО



подлежат рассмотрению:

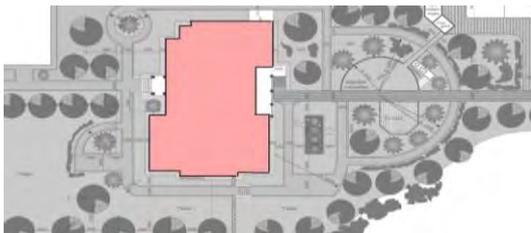
ОБЪЕКТЫ ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. многоквартирные жилые дома (в т.ч. многоквартирные блокированные жилые дома)



ОБЪЕКТЫ НЕЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

2. объекты социального и бытового обслуживания, здравоохранения, науки и образования, религиозного использования, физической культуры и спорта
3. объекты общественного и административно-делового назначения, ветеринарного обслуживания, гостиницы, апартаменты и иные объекты, предоставляющие услуги для временного проживания, объекты туризма и отдыха:
 - более 1 500 кв.м
 - вне зависимости от площади:
 - ✓ в ЗОУИТ (за исключением зон объектов инженерной инфраструктуры и приаэродромных территорий);
 - ✓ на территориях, прилегающих к бульварам, площадям, проспектам, улицам, шоссе;
 - ✓ на территориях, исторически связанных с объектами культурного наследия, территориях объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, в зонах охраны объектов культурного наследия

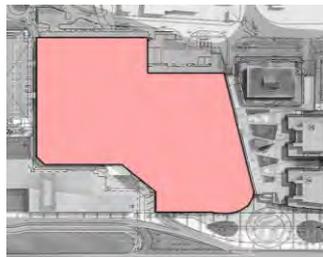




подлежат рассмотрению:

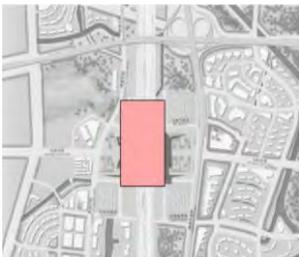
4. рынки, магазины, объекты общественного питания, иные объекты торгового, развлекательного, досугового назначения, объекты сферы ритуальных услуг:

- более 1 500 кв.м
- вне зависимости от площади:
 - ✓ в ЗОУИТ (за исключением зон объектов инженерной инфраструктуры и приаэродромных территорий);
 - ✓ на территориях, прилегающих к бульварам, площадям, проспектам, улицам, шоссе;
 - ✓ на территориях, исторически связанных с объектами культурного наследия, территориях объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, в зонах охраны объектов культурного наследия;
 - ✓ на пристанционных территориях;



5. объекты транспортной инфраструктуры, в т.ч.: многоэтажные автостоянки, вокзалы, объекты ТПУ

- более 1 500 кв.м
- вне зависимости от площади:
 - ✓ в ЗОУИТ (за исключением зон объектов инженерной инфраструктуры и приаэродромных территорий);
 - ✓ на территориях, прилегающих к бульварам, площадям, проспектам, улицам, шоссе;
 - ✓ на территориях, исторически связанных с объектами культурного наследия, территориях объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, в зонах охраны объектов культурного наследия;





подлежат рассмотрению:

6. объекты производственного (включая лаборатории и мастерские) и складского назначения (за исключением объектов, включенных в перечень не рассматриваемых)

➤ вне зависимости от площади:

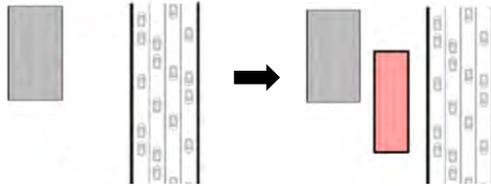
✓ в ЗОУИТ

✓ в 3-х планировочных зонах:

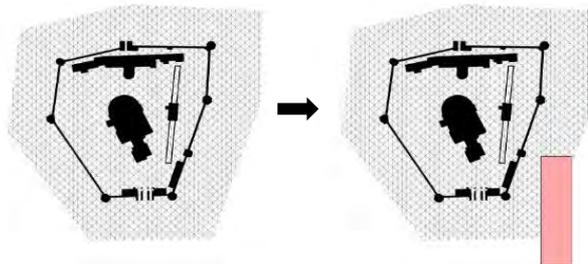
Зона 1 размещение на территории, прилегающей к территориям жилого назначения (в т.ч. к придомовому благоустройству), в т.ч. к объектам индивидуального жилищного строительства, дачным и садовым домам, приусадебным участкам личного подсобного хозяйства, блокированным домам



Зона 2 размещение на территории, прилегающей к бульварам, площадям, проспектам, улицам, шоссе, а/д федерального и регионального значения;



Зона 3 исторически связанных с объектами культурного наследия, территориях объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, в зонах охраны объектов культурного наследия, зонах охраняемого природного ландшафта

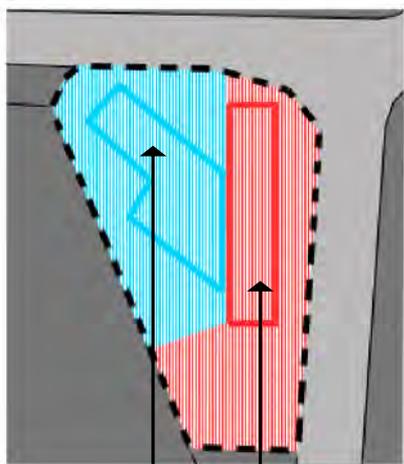




основные проблемы, возникающие при рассмотрении АГО

I несоответствие (не учет) СТП МО, СТП и ГП, ППТ, ГПЗУ

ППТ предусмотрено:



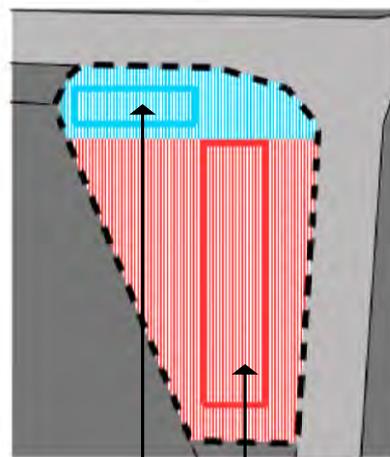
Медцентр:

общая площадь – 5 100 кв.м
кол-во п/смену – 350
около 50% от з/у!!!

Жилье:

общая площадь
квартир – 6 300 кв.м

АГО предусмотрено:



Медцентр:

общая площадь – 2 366,3 кв.м
кол-во п/смену – около 150
около 25 % от з/у!!!

Жилье:

общая площадь
квартир – 17 162,84 кв.м

сравнительный анализ

ВЫВОД: АГО противоречит ППТ (сокращение медцентра на 25%)

РЕЗУЛЬТАТ: АГО направлен на доработку

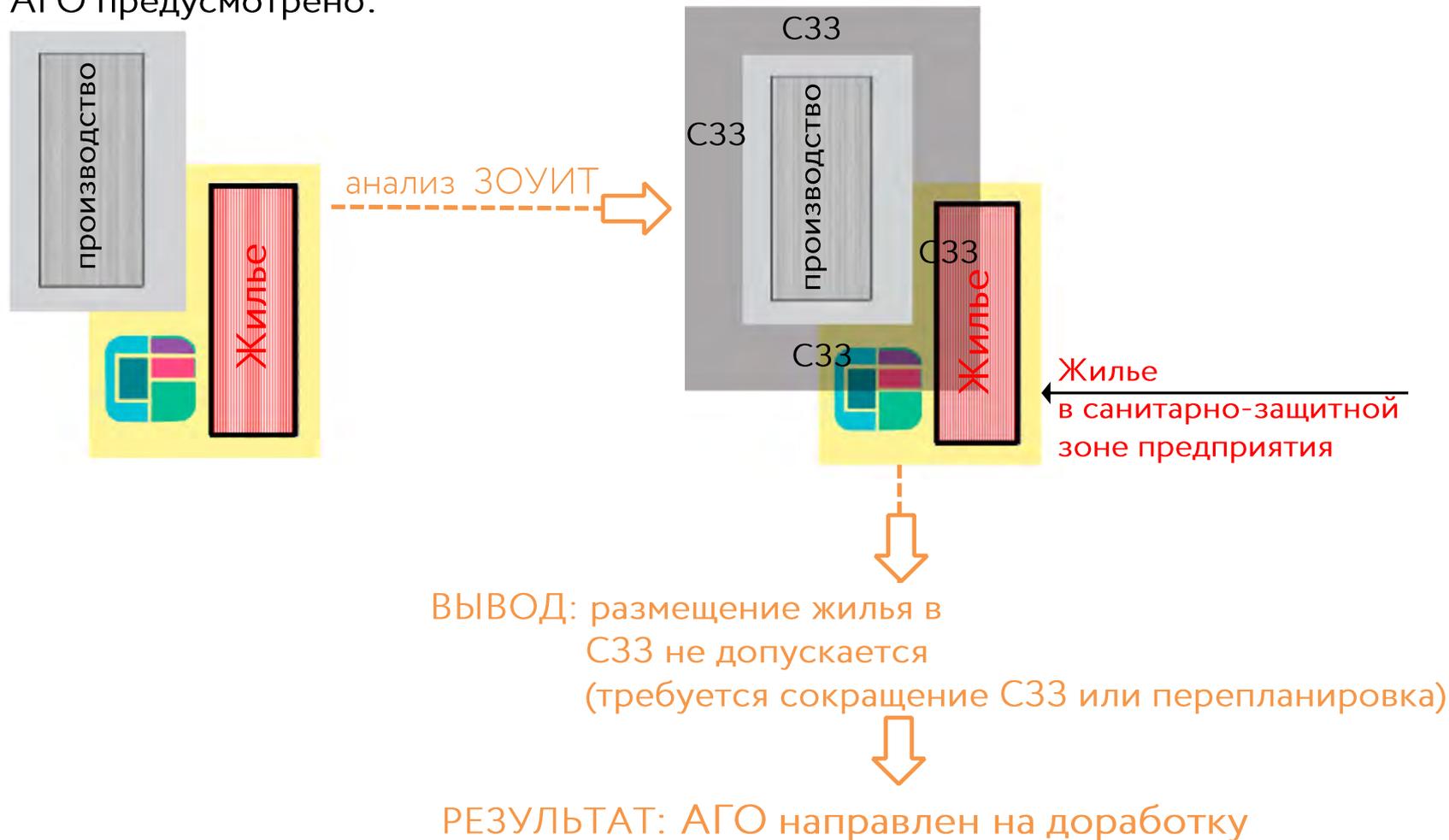


основные проблемы, возникающие при рассмотрении АГО

II

не учет зон с особыми условиями использования территории

АГО предусмотрено:





основные проблемы, возникающие при рассмотрении АГО

III

не учет сложившейся застройки и благоустройства

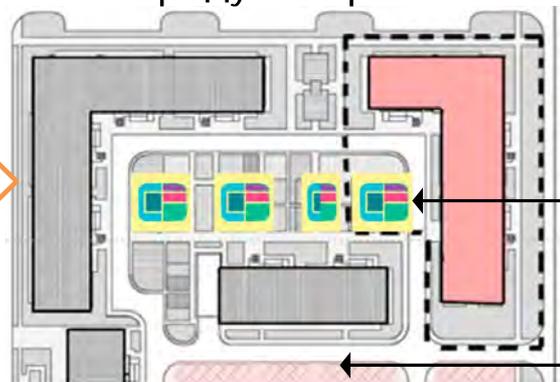
существующее положение:



сравнение



АГО предусмотрено:



новые площадки
не предусмотрены
(дефицит по кварталу)

18 м/м за счет
существующей парковки
(увеличение дефицита)



ВЫВОД: существующая застройка
не учтена (увеличение дефицита
парковок и площадок)

цель



РЕЗУЛЬТАТ: АГО направлен на доработку



основные проблемы, возникающие при рассмотрении АГО

IV не проработаны фасадные решения

АГО предусмотрено:



- облик не соответствует функции (магазин)
- материалы облицовки не определены
- окна не соответствуют помещениям



анализ потребности
и возможностей



Вывод: фасады не сформированы,
не соответствуют функции

цель



учет:

- + функции и особенностей торговли;
- + фасадной системы;
- + бюджета отделки;
- + оконных проемов, дверей и деталей (навесы, вывеска, МАФ, освещение фасада);
- + МГН;

РЕЗУЛЬТАТ: АГО направлен на доработку



основные проблемы, возникающие при рассмотрении АГО

IV не проработано благоустройство

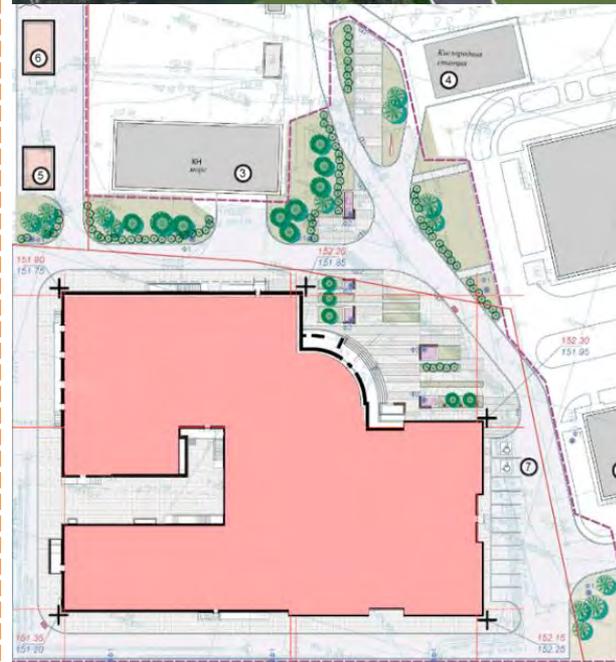
АГО предусмотрено:



отсутствует благоустройство:

- газоны, деревья, цветники
- пешеходные дорожки;
- МАФ;

не проработано мощение



цель →

↓
анализ потребности
и возможностей

↓
ВЫВОД: фасады не сформированы,
не соответствуют функции

РЕЗУЛЬТАТ: АГО направлен на доработку

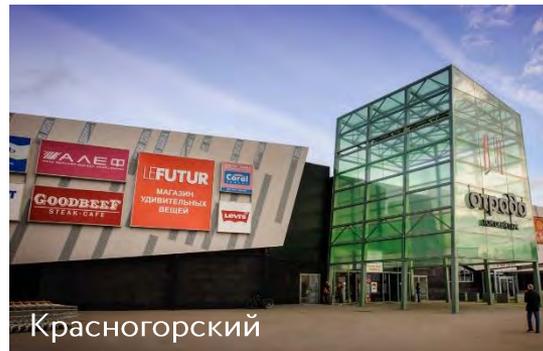


положительные примеры производственных объектов (объекты торговли)





положительные примеры архитектурного облика (объекты торговли)





положительные примеры архитектурного облика (объекты образования)



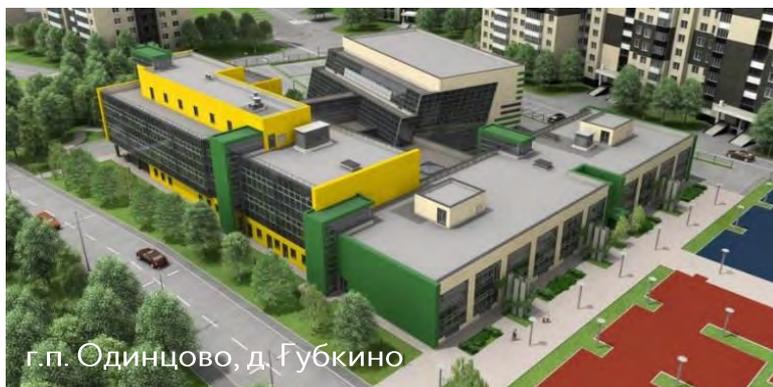
Райсеменовское



Красногорский район,



Мамонтовка



г.п. Одинцово, д. Губкино



Одинцово



Щелково-3



РАССМОТРЕНИЕ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЛИКА
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВЫДАЧА СВИДЕТЕЛЬСТВА
О СОГЛАСОВАНИИ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЛИКА
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 30.12.2014 № 1188/52)

2014 г.



ЦЕЛИ РАССМОТРЕНИЯ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЛИКА ОБЪЕКТА

I

обеспечение пространственной интеграции, композиционной гармонизации, средового разнообразия в структурной организации застройки муниципальных образований Московской области

II

формирование силуэта, архитектурно-художественного облика и средовых характеристик муниципальных образований Московской области с учетом требований по сохранению историко-культурного и природного наследия, а также современных стандартов качества организации жилых, общественных, производственных и рекреационных территорий

III

обеспечение пространственной связности отдельных элементов планировочной структуры в условиях необходимости повышения эффективности использования территорий Московской области

IV

формирование комфортного визуального восприятия территорий Московской области



ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ ОБЪЕКТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ПОЛУЧЕНИЮ СВИДЕТЕЛЬСТВА

ПО ВИДУ РАБОТ

1. новое строительство
2. изменение облика существующего объекта (реконструкция, капитальный ремонт)

ПО ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИМ ПОКАЗАТЕЛЯМ И МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЮ ОБЪЕКТА

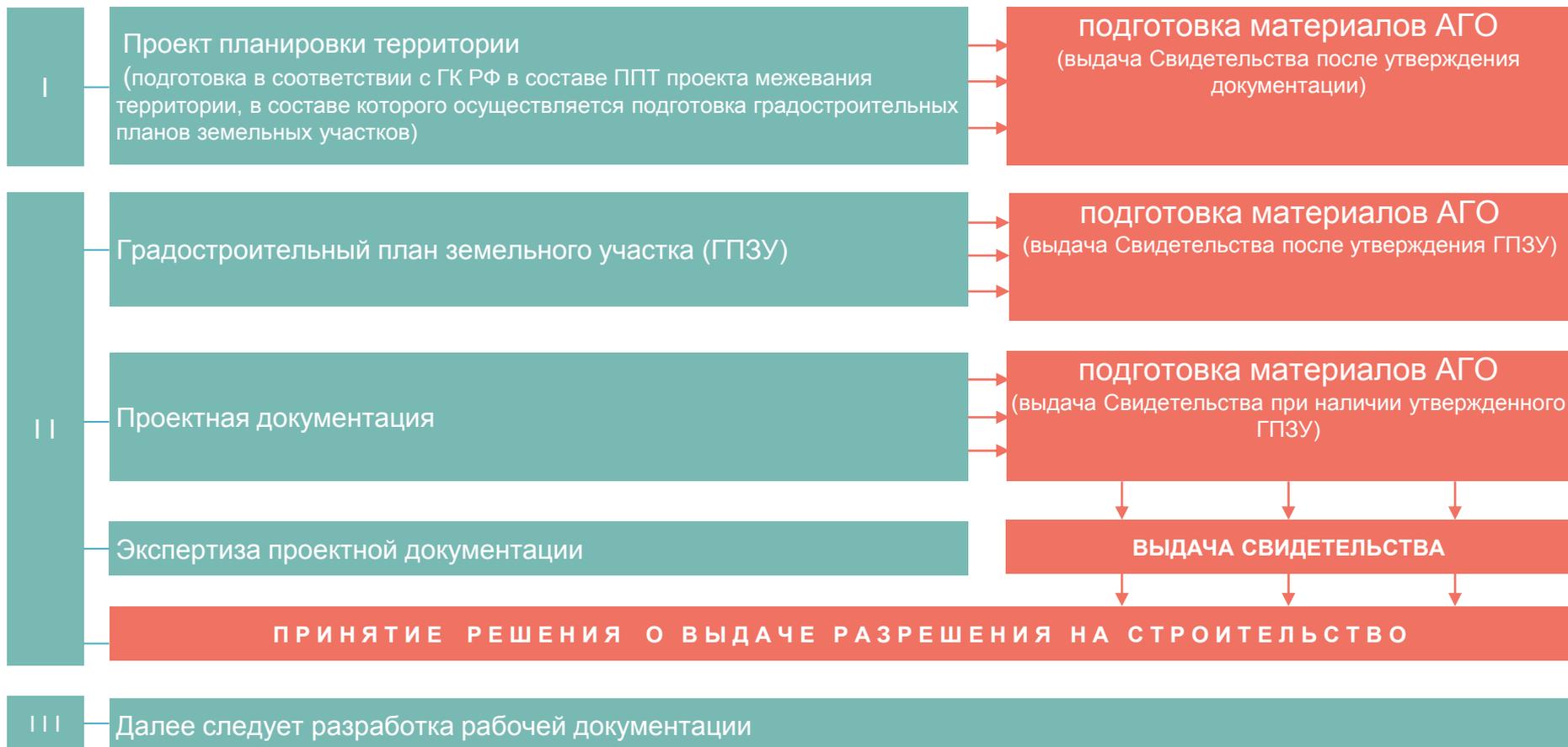
1. уникальные, градоформирующие объекты
2. объекты, расположенные в зонах с особыми условиями использования территории:
 - санитарно-защитные зоны;
 - зоны охраны объектов культурного наследия;
 - зоны культурного слоя и охраняемого ландшафта;
 - зоны визуального восприятия объектов культурного наследия;
 - особо охраняемые и планируемые к образованию природные территории;
 - водоохранные зоны, береговые защитные полосы, водные объекты, охранные зоны гидроэнергетических объектов;
 - зоны санитарной охраны подземных источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
 - технические, охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, зоны планируемого размещения;
 - объектов инженерной инфраструктуры;
 - зоны планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры, территории вдоль основных магистралей федерального, регионального и местного значения (в т.ч. МКАД);
 - зоны затопления, подтопления;
 - зоны ГО и ЧС;
 - зоны объектов специального назначения.
3. иные объекты, общей площадью более 1 500 кв.м.

ПРИМЕЧАНИЕ:

Кроме объектов культурного наследия, индивидуального жилищного строительства, линейных объектов



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ И ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ, ПРИ РАЗРАБОТКЕ КОТОРОЙ ВОЗМОЖНА ПОДГОТОВКА МАТЕРИАЛОВ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЛИКА ОБЪЕКТА (АГО)

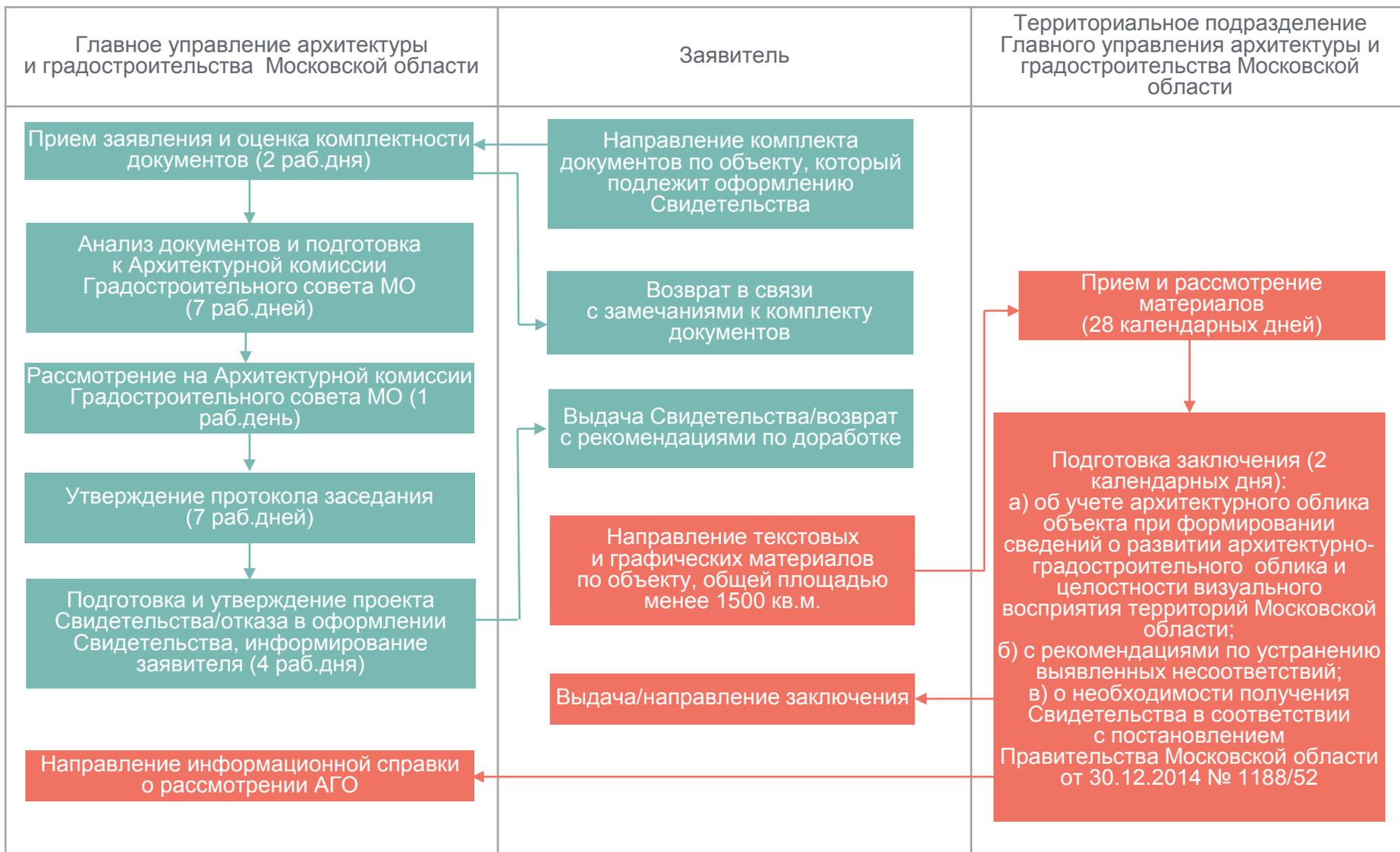


ПРИМЕЧАНИЕ:

Свидетельство на основании ГПЗУ не выдается в случае представления ГПЗУ с нулевыми параметрами или отсутствия одной и более основных характеристик: общей площади объекта, предельной высотности объекта, вида разрешенного использования объекта, предельного баланса застроенности территории



ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЛИКА



ПРИМЕЧАНИЕ: Общий срок оформления Свидетельства – 21 рабочий день (не более 30 календарных дней).



ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ОБРАЩЕНИЮ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА

I

ЗАЯВКА

о рассмотрении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства и выдаче Свидетельства об одобрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства на территории (Форма заявки утверждена постановлением Правительства МО от 30.12.2014 № 1188/52)

II

ПРИЛОЖЕНИЯ К ЗАЯВКЕ

- копия документа, удостоверяющего личность Заявителя;
 - доверенность, оформленная в установленном порядке (при обращении лица, уполномоченного Заявителем);
 - нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на земельный участок и (или) здание, строение, сооружение;
 - нотариально заверенная копия градостроительного плана земельного участка;
 - материалы архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства – АГО (на бумаж. и элект. носителях);
 - согласования или/и заключения Министерства культуры МО, Министерства экологии и природопользования МО при необходимости.
- (Состав приложений утвержден постановлением Правительства МО от 30.12.2014 № 1188/52)

III

МАТЕРИАЛЫ АГО

- пояснительная записка, содержащая характеристику и технико-экономические показатели объекта капитального строительства
 - схема ситуационного плана (М 1:2000);
 - схема планировочной организации земельного участка, совмещенная со схемой транспортной организации территории (на государственной топооснове в М 1:500)
 - схема разверток фасадов (по основным улицам с фотофиксацией сущ. положения и вставками фасадов объекта);
 - схемы фасадов в М 1:200 с размещением информационных конструкций и навесного оборудования и фрагментом фасада в М 1:20 с обозначением фасадных конструкций и применяемых отделочных материалов;
 - схемы планов первого и неповторяющегося этажей, а также подземных уровней;
 - схемы разрезов с указанием высотных отметок;
 - перспективные изображения проектируемого объекта со встройками в материалы фотофиксации с наиболее ответственных направлений его восприятия (3D-визуализация)
- (Состав утвержден постановлением Правительства МО от 30.12.14 №1188/52)

ПРИМЕЧАНИЕ:

Графические и текстовые материалы, представляемые для получения Свидетельства, не требуют выполнения дополнительных проектных работ (фактически являются выдержками из проектной документации, необходимой для получения заключения Экспертизы) – оформляются в соответствии с порядком и требованиями постановления Правительства МО от 30.12.2014 № 1188/52.



ПРИМЕР АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЛИКА ОБЪЕКТА

Схема ситуационного плана

Схема ситуационного плана



Проектируемый объект

Схема генерального плана земельного участка



- граница участка
- ▲ главный вход
- ▲ въезд в гараж
- ▲ вход в столовую
- проектируемые здания
- существующие здания
- озеленение
- УДС

Баланс территории

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА	- 0,2031 га
ПЛОЩАДЬ ПОДШЫВ ЗАСТРОЙКИ	- 0,0741 га
ПРИОБЪЕКТНАЯ ТЕРРИТОРИЯ, в т.ч.	- 0,1290 га
ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ	- 0,0183 га
ПРОЕЗДЫ, ПРОХОДЫ	- 0,1107 га

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ	- 14
ВЕРХНЯЯ ОТМЕТКА ЗДАНИЯ	- 58,8 м
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ, в т.ч.	- 12398 м ²
НАДЗЕМНОЙ ЧАСТИ	- 6980 м ²
ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ	- 5418 м ²
СУММАРНАЯ ПОЭТАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ	- 7696 м ²
ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ, в т.ч.	- 3804 м ²
ОФИСЫ	- 3528 м ²
КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛЫ	- 109 м ²
КАФЕ	- 167 м ²
ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ УЧАСТКА	- 37,9 тыс.м ² /га
ПРОЦЕНТ ЗАСТРОЕННОСТИ	- 36,5%
ПОДЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА	- 120 м/мест
ПЛОЩАДЬ ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ	- 5454 м ²

Фрагмент фасада с обозначением фасадных конструкций и применяемых фасадных материалов, М 1:20

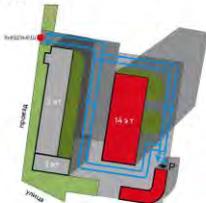


- Железобетонный каркас
- Минеральная вата
- Крепежная арматура
- Вентиляционный зазор
- Объемно-звуковой экран

3D-модель



Схема планировочной организации земельного участка



- граница участка
- ▲ направление движения
- ▲ въезд в гараж
- УДС

Схема фасада в осях 6-1



Схема фасада в осях 1-6



Схема фасада в осях А-В



Схема фасада в осях В-А



Схема разреза

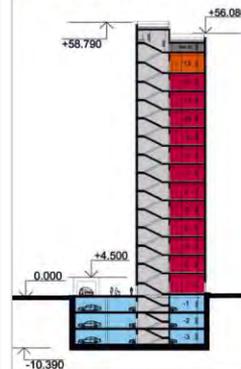
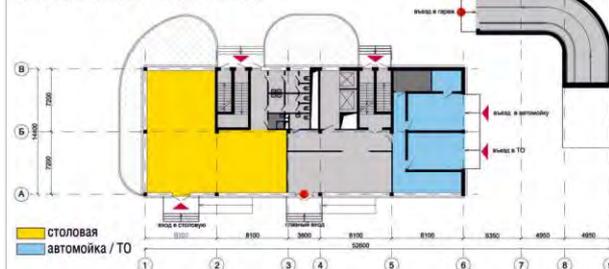


Схема плана подземного этажа



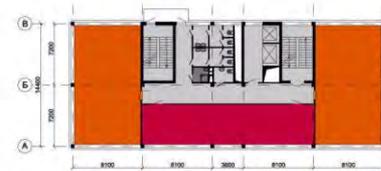
- гараж-стоянка
- технические помещения
- лестнично-лифтовой узел

Схема плана 1-ого этажа



- столовая
- автомойка / ТО

Схема плана неповторяющегося этажа



- офисы
- конференц-залы



ОЦЕНКА СОДЕРЖАНИЯ ЗАЯВКИ

АНАЛИЗ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ (предварительное рассмотрение):

- соответствие параметров объекта капитального строительства нормативной документации, регламентирующей градостроительную деятельность на территории проектирования, и ГПЗУ;
- градостроительная интеграция объемно-планировочных характеристик объекта капитального строительства в сложившуюся застройку (обеспечение градостроительной связанности);
- соответствие планировочного решения архитектурно-художественному решению;
- учет проектным решением сложившихся особенностей пространственной организации и характеристик функционального назначения территории, в том числе исторической, природно-ландшафтной, планировочной, композиционной, археологической и средовой основы населенного пункта, включая исторические черты рельефа, застроенного и природного ландшафта, историческую сеть улиц, площадей и кварталов, историческую систему построения градостроительных ансамблей, зрительных доминант, акцентов и зон зрительного восприятия застроенной территории, недвижимые памятники культуры, исторический характер застройки и благоустройства;
- изменение средовых характеристик прилегающих территорий при размещении объекта
- комплексности строительства, обеспечения устойчивого формирования градостроительной среды

ОЦЕНКА АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКА (Архитектурная комиссия):

- архитектурно-художественных (в т. ч.: силуэтных, композиционных, декоративно-пластических, стилистических, колористических) характеристик объекта капитального строительства

Р Е Ш Е Н И Е

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ДОРАБОТКЕ АГО

ОДОБРЕНИЕ АГО

