

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания № 6 консультативно-экспертного совета по рассмотрению**  
**архитектурно-градостроительного облика**  
**населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области**  
**(далее – консультативно-экспертный совет)**

---

14 марта 2024 года

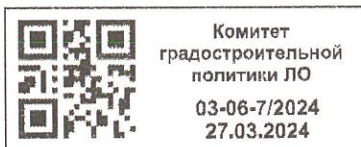
в формате видеоконференцсвязи

**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 руководителя ГКУ «ГРТ ЛО»	Нецветаева Ольга Владимировна
Заместитель председателя Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области	Губинская Ксения Юрьевна
Руководитель проектного отдела АНО «Центр компетенций Ленинградской области»	Лапкина Анна Сергеевна
Президент ЛенОблСоюзСтрой	Юсупов Руслан Дамирович
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Бобылев Сергей Юрьевич
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Бойцов Дмитрий Анатольевич
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Цыцин Сергей Викторович
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Филимонов Илья Александрович
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Опарин Федор Андреевич



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

Мучанко  
Алина Сергеевна

Начальник отдела архитектуры и строительства администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Тарасова  
Татьяна Александровна

Начальник отдела градостроительного развития территории управления по архитектуре администрации муниципального образования «Ломоносовского муниципального района» Ленинградской области

Ерина  
Любовь Павловна

Генеральный директор ООО "ППР"

Исмаилов  
Шамиль Исхакович

Главный архитектор проекта ООО «ППР»

Кажаров  
Тембулат Заурбекович

Главный архитектор проекта ООО "М4"

Пастух Андрей  
Юрьевич

Главный архитектор проекта ООО «Ярвинен»

Никольский  
Вячеслав Анатольевич

Главный архитектор архитектурной мастерской «АМЦ - ПРОЕКТ»

Цыцин  
Сергей Викторович

Директор по развитию УК "Фондовый дом"

Окулова  
Мария Олеговна

Руководитель проекта УК "Фондовый дом"

Бородаенко  
Артем Евгеньевич

### **Повестка дня:**

1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями и автостоянкой», проектируемого по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, земельный участок №3 кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:5729, (далее – АГО МЖД зу №3);

2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями и автостоянкой», проектируемого по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, земельный участок №4 кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:5730, (далее – АГО МЖД зу №4);

3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, участки 1.3, 1.4, 1.5 по ППТ», проектируемые по адресу: Заневское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, кадастровый номер земельных участков № 47:07:1044001:73143 (далее – АГО уч.1.3, 1.4, 1.5 по ППТ)

**Вопрос 1:** Рассмотрение материалов АГО МЖД зу №3:

**Слушали:**

Исмаилова Шамиля Исхаковича – генерального директора ООО "ППР"

Кажарова Тембулата Заурбековича – главного архитектора проекта ООО «ППР»

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, С.В. Цыцин, Д.А. Бойцов, К.Ю. Губинская, Р.Д. Юсупов, А.С. Мучанко, И.А. Филимонов, Ф.А. Опарин.

**Решили:**

1.1 Рекомендовать разработчику АГО МЖД зу №3:

– уточнить соблюдение противопожарных норм при единственном заезде на стилобат в дворовую территорию 2-х МКД, рассмотреть возможность размещения 2 пандуса;

– проработать общественную территорию и фасады, выходящие на Красносельское шоссе, в том числе их архитектурную подсветку;

– при доработке рассмотреть возможность усиления акцентных архитектурных решений, к примеру увеличение угла скатной кровли секции 7-11, увеличить выразительность колонн моста, разнообразить уже принятые детали фасадов.

1.2 Доработать проект по замечаниям 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.

«за» - 8 голосов;

«против» - 2 голоса;

«воздержались» - 0 голосов.

**Вопрос 2:** Рассмотрение материалов АГО МЖД зу №4:

**Слушали:**

Пастуха Андрея Юрьевича – главного архитектора проекта ООО "М4"

**В обсуждении приняли участие:**

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

**Решили:**

2.1 Рекомендовать разработчику АГО МЖД зу №4:

- предусмотреть с северной части земельного участка заезд и внутриквартальный проезд внутрь квартала через открытую автостоянку;
- предоставить вариативность архитектурно-градостроительного решения фасадов, в том числе, с использованием красно-коричневого цвета для разбавления симметрии, сформированной между 2 корпусами, и снижения контрастности между белым цветом и красным кирпичом;
- предоставить предложения по развитию и формированию фасада секции 1 и секции 2 со стороны бульвара белых ночей, подготовить различные варианты фасадов при едином объемно-планировочном решении;
- при посадке здания учитывать сформированную линию застройки вдоль красной линии улицы Адмиралтейской;
- проработать акцентные предложения по индивидуализации фасадов на рассматриваемых земельных участках.

2.2. Доработать проект по замечаниям 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.

Поддержано единогласно.

**Вопрос 3:** Рассмотрение материалов АГО уч.1.3, 1.4, 1.5 по ППТ:

**Слушали:**

Цыцина Сергея Викторовича – главного архитектора архитектурной мастерской «АМЦ - ПРОЕКТ»

Никольского Вячеслава Анатольевича – главного архитектора проекта ООО «Ярвинен»

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, Р.Д. Юсупов, И.А. Филимонов, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, Д.А. Бойцов, О.В. Нецветаева, К.Ю. Губинская, А. С. Лапкина

**Решили:**

3.1 Во избежание риска возникновения конфликта интересов при рассмотрении проектов, разработанных ООО «Управляющая компания «Фондовый Дом» или связанным с ней организациям, Цыцин Сергей Викторович в принятии решения по таким проектам не участвует.

3.2 Отметить:

- информацию С.И. Лутченко о том, что проект ППТиПМТ, в границах проектирования которого расположены рассматриваемые земельные участки, на настоящий момент не утвержден, более того данный проект ППТиПМТ направлен Комитетом на доработку в связи с тем, что представленные ранее замечания Комитета не устранены;

- отметить отсутствие вариантов посадки зданий на рассматриваемых земельных участках – на трех представленных проектах АГО посадка здания идентична на каждом участке.

3.3. Рекомендовать разработчику АГО уч.1.3, 1.4, 1.5 по ППТ:

– в связи с тем, что на данную территорию на настоящий момент отсутствует утвержденная документация по планировке территории и, соответственно, не проведено межевание территории, материалы проектов АГО многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями уч. 1.3, 1.4, 1.5 необходимо направить повторно на рассмотрение консультативно-экспертным советом после присвоения каждому земельного участку кадастрового номера;

– разработать единую архитектурную концепцию, единый стиль (дизайн-код) проектируемого квартала для создания индивидуального облика жилого микрорайона при этом объединённого общими дизайнерскими решениями применительно к фасадам, применяемым акцентам на зданиях и в благоустройстве, айдентике, навигации, вывескам и т.д. Представить данную концепцию на рассмотрение консультативно-экспертным советом;

– предусмотреть концепцию размещения вывесок и информационных конструкций на фасадах зданий в соответствии с правилами благоустройства и санитарного содержания территории Заневского городского поселения Ленинградской области;

– предоставить вариативность архитектурно-планировочного решения жилых объектов с различной посадкой зданий в границах участков и различными решениями фасадов планируемых объектов;

– усилить угловой акцент у «встречающего» - первого дома жилого квартала, возможно предусмотреть доминантную секцию на углу со снижением этажности иных секций при общем сохранении площади квартир;

– рассмотреть создание разновысотных секция для создания силуэтности застройки;

– предоставить визуализацию окружающей застройки всего жилого района для восприятия архитектурно-градостроительного облика объекта в том числе жилого квартала, формируемого к северу от автомобильной дороги д. Старая-Кудрово;

– исправить ошибку в части отображения 2 полос региональной дороги "деревня Старая - деревня Кудрово» или предоставить материалы по обоснованию по расширению данной автомобильной дороги до 4-х полос;

– обеспечить нормативный показатель площади квартир и площади озеленения участков в соответствии с материалами генерального плана Заневского городского поселения, материалами проекта ППТиПМТ, региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области;

– пересмотреть посадку домов на земельных участках с привязкой к проекту ППТиПМТ, предоставить более гармоничные и соответствующие концепции комфортной городской среды посадки зданий;

– предоставить проекты АГО жилых зданий после утверждения ППТиПМТ и понимания этапности и синхронизации строительства жилых и социальных объектов;

– при проектировании внешнего облика всего жилого района и каждого отдельного объекта учитывать периферийное расположение Заневского поселения

относительно города Санкт-Петербурга и расположение д.Новосергиевка в Ленинградской области, то есть необходимо создавать спокойную низко урбанизированную пригородную жилую среду;

- в материалах проектов АГО предоставлять схемы застройки квартала с указанием размещения социальных, культурных, бытовых и иных объектов обслуживания;

- учитывать региональные и местные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области в материалах проектов;

- учитывать Правила благоустройства и санитарного содержания территории Заневского городского поселения, относительно утвержденной в них колористики;

- использовать не более двух цветовых палитр из градостроительного регламента территориальной зоны, утвержденной в составе Правил землепользования и застройки поселения Заневского городского поселения, в которой расположены участки в границах проектирования;

- пересмотреть архитектурно-градостроительный прием в части исключения выемок между секциями;

- отобразить в материалах проекта штукатурный фасад без использования глянцевого фильтра;

- использовать корректные атрибуты муниципального образования на адресных табличках;

- отобразить и учитывать в материалах проектов АГО формируемую зеленую территорию внутри жилого района;

- предоставить фасады зданий, повернутые к зеленому бульвару, расположенному внутри жилого района, данные фасады и будут формировать жилую среду для населения планируемого жилого района;

- исправить техническую ошибку участка 1.3 в части угловых окон, необходимо отразить на генеральном плане окна с двух сторон;

- предоставить вариативность архитектурно-градостроительного облика зданий, изменяя не только колористику фасадов, но и применяя различные архитектурно-планировочные или конструктивные приемы;

- предусмотреть в проекте подсветку фасадов объекта, в том числе входных групп и адресных табличек.

3.4. Отправить представленный проект на доработку для устранения замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Откорректированные материалы АГО уч.1.3, 1.4, 1.5 направить для повторного рассмотрения на очередном заседании консультативно-экспертного совета после утверждения ППТиПМТ данной территории.

Поддержано единогласно.

Приложение:

1.Сводное заключение АГО МЖД зу №3 на 7 л.

2.Сводное заключение АГО АГО МЖД зу №4 на 7 л.

3. Сводное заключение АГО уч.1.3, 1.4, 1.5 по ППТ на 19 л.  
Дополнительные материалы на 4 л.

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



О.В. Нецветаева