

ПРОТОКОЛ
заседания № 8 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)

05 апреля 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

Руководитель проектного отдела АНО «Центр компетенций Ленинградской области»

Лапкина
Анна Сергеевна

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Бобылев
Сергей Юрьевич

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Цыцин
Сергей Викторович

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Филимонов
Илья Александрович

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Опарин
Федор Андреевич

Главный специалист сектора архитектуры и градостроительства КУМИ администрации муниципального образования Сертоловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Голощапова
Людмила Николаевна

Главный специалист сектора архитектуры и градостроительства КУМИ администрации муниципального образования Сертоловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Разумовская
Елена Хаджимуратовна.

| | |
|---|-----------------------------------|
| Начальник управления архитектуры и градостроительства администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области | Будник Марина Леонидовна |
| Начальник отдела архитектуры и строительства администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области | Тарасова Татьяна Александровна |
| Начальник отдела архитектуры, градостроительства и территориального планирования администрации муниципального образования «Заневского городского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области | Шумилина Ксения Владимировна |
| Начальник сектора архитектуры администрации муниципального образования Киришского муниципального района Ленинградской области | Орлова Эльвира Михайловна |
| Начальник отдела архитектуры-главный архитектор администрации Волховского муниципального района Ленинградской области | Фролова Татьяна Викторовна |
| Заместитель главы администрации по ЖКХ, транспорту и строительству администрации Волховского муниципального района Ленинградской области | Романов Владимир Георгиевич |
| Генеральный директор ООО «АРХИОПТЕРИКС» | Бродач Михаил Александрович |
| Руководитель проекта ООО «Верен групп» | Долгих Сергей Александрович |
| Менеджер по управлению проектированием и согласованиям ООО «Верен групп» | Ильенков Матвей Вадимович |
| Генеральный директор ООО «ЦДС-Арх» | Кутева Екатерина Алексеевна |
| Начальник отдела генерального плана ООО «ЦДС-Проект» | Швайка Екатерина Анатольевна |
| Главный инженер проекта ООО «ЦДС-Арх» | Кудряшова Екатерина Даниеловна |
| Главный архитектор проекта «ЮрИнвестСтрой», генеральный проектировщик | Емцов Сергей Олегович |
| Генеральный директор «ЮрИнвестСтрой», генеральный проектировщик | Щербакова Ирина Владимировна |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Ведущий архитектор «ЮрИнвестСтрой» | Андреева Ксения Сергеевна |
| Собственник земельного участка, заказчик проекта, инвестор. | Серов Валерий Дмитриевич |
| Генеральный директор ООО «Ключ Девелопмент», Технический Заказчик | Епископосян Сергей Борисович |
| Директор по развитию «Ключ Девелопмент», Технический Заказчик | Галеев Евгений Юрьевич |
| Руководитель проекта ООО «Ключ Девелопмент», Технический Заказчик | Салденик Дмитрий Евгеньевич |
| Директор по развитию ООО «Скандидом» | Нестерова Марина Владимировна |
| Руководитель проекта ООО «Строительная компания КУБУС» | Рыжаков Александр Владимирович |
| Главный инженер проекта ООО «Строительная компания КУБУС» | Смарцов Дмитрий Павлович |

Повестка дня:

1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта «Дошкольное образовательное учреждение на 120 мест», расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, кадастровый номер земельного участка: 47:08:0102002:9509 (далее – АГО ДОУ 120 мест);

2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов «Многokвартирные дома этажностью до восьми этажей включительно, объекты обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов». Кадастровые номера земельных участков 47:07:1039001:21509, 47:07:1039001:21510, 47:07:1039001:21511 расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, территория северо-восточнее д. Янино-1, земельные участки 10,11,12 по ППТ (далее – АГО МЖД уч 10,11,12);

3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов «Жилой комплекс среднеэтажной жилой застройки из 5 (пяти), 8 (восьми) этажных многоквартирных домов» по адресу: Ленинградская область, Киришское городское поселение, г. Кириши, Молодежный бульвар. Кадастровый номер участка: 47:27:0702025:1135» (далее – АГО жилой комплекс из 5, 8этажей);

4. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многokвартирные среднеэтажные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Волховское городское поселение, город Волхов, улица Юрия Гагарина, участок 22, кадастровый №47:12:0101038:1186 (далее – АГО МЖД уч. 22).

Вопрос 1: Рассмотрение материалов АГО ДОУ 120 мест:

Слушали:

Бродач Михаила Александровича – генерального директора ООО «АРХИОПТЕРИКС»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов, О.В. Нецветаева

В ходе рассмотрения отмечены следующие замечания и предложения к проекту:

Решили:

1.1 Рекомендовать разработчику АГО ДОУ 120 мест:

- минимизировать транзит посетителей детского сада внутри здания, систематизировать размещение входов в здание;
- при наличии действующей документации по планировке территории для территории, в границах которых расположен рассматриваемый земельный участок, необходимо в составе материалов проекта предоставлять соответствующую информацию в текстовом и графическом виде, с отображением красных линий, границ участков и т.д.
- предоставить в составе проекта анализ существующей градостроительной ситуации территории в текстовом виде и графических изображениях, на которых необходимо отобразить окружающую застройку, транспортные и пешеходных связи и иные компоненты среды, оказывающие влияние на проектируемый объект;
- предоставить вариативность цветового решения фасада в увязке с существующим образовательным учреждением и окружающей застройкой с применением различных архитектурно-планировочных или конструктивных приемов с вариативностью акцентного решения главного входа;
- в составе проекта предоставить дендрологический план с информацией о существующих, планируемых к сносу, планируемых к пересадке крупномерных деревьев (сосен), максимально сохранить существующее озеленение, учитывать его при планировании благоустройства земельного участка детского сада;
- предусмотреть размещение главного входа со стороны бульвара, расположенного к северу от дошкольного образовательного учреждения, с иным планировочным размещением помещения для охраны, а также сформировать зону ожидания для родителей;
- определить и архитектурно выделить главный вход;
- пересмотреть раскладку облицовочных плит на фасаде здания с учетом формы здания и предложенной авангардной входной группы, предоставить чертежи и визуализации фасадов здания с учетом раскладки облицовочных плит;
- пересмотреть расположение мурала/архитектурной композиции у входной группы с учетом раскладки облицовочных плит, поддерживать изменение цветов облицовочных плит объемными изменениями (выдвижение или утопление объемов) или иными архитектурными приемами;
- на схеме планировочной организации земельного участка отметить ширину пешеходных дорожек и проездов;

- пересмотреть решения внешнего архитектурного облика объекта, предоставить не менее двух вариантов решений фасадов здания;
- доработать проект в соответствии с требованиями к АГО ОКС, установленными Правилами землепользования и застройки МО Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

1.2 Материалы АГО ДОУ 120 мест 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. Поддержано единогласно.

Вопрос 2: Рассмотрение материалов АГО МЖД уч 10,11,12:

Слушали:

Опарина Федора Андреевича – директора по развитию проектов ООО «ЦДС-Арх»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, О.В. Нецветаева

Решили:

2.1 Во избежание риска возникновения конфликта интересов при рассмотрении проектов, разработанных ООО «ЦДС-Арх» или связанными с ними организациями, Опарин Федор Андреевич в принятии решений по таким проектам не участвует.

2.2 Рекомендовать разработчику АГО МЖД уч 10,11,12:

– проработать замечания администрации Заневское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, отмеченные в письме исх. от 02.04.2024 № 1666-02-03;

– доработать проект в соответствии с требованиями к АГО ОКС, установленными Правилами землепользования и застройки Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

2.3. Материалы АГО МЖД уч 10,11,12 принципиально согласовать, доработать с учетом п. 2.2 по замечаниям членов консультативно-экспертного совета, доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области, на повторное заседание консультативно-экспертного совета не выносить.

Поддержано единогласно.

Вопрос 3: Рассмотрение материалов АГО жилой комплекс из 5, 8 этажей:

Слушали:

Емцова Сергея Олеговича – главного архитектора проекта, генерального проектировщика ООО «ЮрИнвестСтрой»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов, О.В. Нецветаева, С.Ю. Бобылев, С.В. Цыцин

Решили:

3.1. Отметить информацию об отсутствии действующей документации по планировке территории для рассматриваемой территории.

3.2. Рекомендовать разработчику АГО жилой комплекс из 5, 8 этажей:

- предусмотреть формирование дворовых пространств внутри застройки без примыкания к улично-дорожной сети;
- предусмотреть подъезды к жилым домам;
- предоставить в составе проекта анализ существующей градостроительной ситуации территории в текстовом виде и графических изображениях, на которых необходимо отобразить окружающую застройку, транспортные и пешеходных связи и иные компоненты среды, оказывающие влияние на проектируемый объект;
- учитывать при планировании размещения зданий на рассматриваемом земельном участке сложившуюся городскую среду города, действующий генеральный план, исторически сложившуюся структуру и высотность застройки, продолжение пешеходной прогулочной части Молодежного бульвара;
- предоставить варианты планировки территории земельного участка (не менее двух) с различной посадкой зданий, детализацией благоустройства придомовой территории – озеленение, различные виды площадок для жителей, парковочные места, тротуарная сеть, сеть проездов и т.д.;
- при посадке зданий на земельном участке учитывать сложившуюся линию застройки Молодежного бульвара;
- рассмотреть возможность организации окончания Молодежного бульвара с созданием архитектурной доминанты;
- пересмотреть ритм разбивки окон первого этажа многоквартирных домов, исключить случайность размещения проемов, сформировать ритмический рисунок оконных проемов на фасаде здания;
- систематизировать сеть проездов на рассматриваемой территории, исключить необоснованные проезды-дублеры;
- предоставить вариативность обустройства главных входов, в том числе необходимо оборудовать входы навесами, предусмотреть нумерацию секций и подъездов;
- исключить использования ограждения вдоль улично-дорожной сети.

3.3. Материалы АГО жилой комплекс из 5, 8 этажей 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. Поддержано единогласно.

Вопрос 4: Рассмотрение материалов АГО МЖД уч. 22:

Слушали:

Рыжакова Александра Владимировича – руководителя проекта ООО «Строительная компания КУБУС»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Ф.А. Опарин, С.Ю. Бобылев, Т.В. Фролова, О.В. Нецветаева, С.В. Цыцин

Решили:**4.1 Отметить**

– информацию докладчика о наличии временного договора на оказание услуг по парковке транспортных средств от 07.12.2023 №1В на земельном участке ТК Кубус;

– диссонирующий характер предлагаемого к размещению многоквартирного жилого дома в городской среде города Волхов по планировочным и архитектурным параметрам;

– недопустимость ухудшения комфортности городской среды для существующего населения города Волхов.

4.2 Рекомендовать разработчику АГО МЖД уч. 22:

– предоставить расчет и обеспечить нормативный показатель парковочных мест для автомобилей для обеспечения планируемого населения в соответствии с актуальными требованиями РНГП ЛО и МНГП ЛО;

– предоставить расчет инсоляции квартир с учетом внутренней планировки корпусов многоквартирных жилых домов;

– предоставить расчет инсоляции территории земельного участка, в том числе для исключения риска затенения жилых помещений соседних жилых домов;

– предусмотреть проезды к многоквартирным жилым домам с территорией общего пользования, исключить проезд по частной собственности смежных земельных участков;

– пересмотреть этажность зданий и архитектурный стиль фасадов здания с учетом окружающей застройки;

– учитывать расположение земельного участка вблизи городского парка, исключить размещение диссонирующего объекта вблизи зоны отдыха и рекреации жителей города;

– учитывать требования СанПиН в части обеспечения нормативных расстояний от площадок сбора ТКО до окон жилых зданий (жилой дом по адресу ул. Кирова, д. 26);

– предоставить вариативность архитектурно-планировочного решения планируемого объекта (не менее двух вариантов) с различной посадкой объекта/объектов в границах земельного участка с учетом сложившихся линий застройки ул. Щорса и ул. Юрия Гагарина и с различными решениями фасадов планируемого объекта, соответствующими окружающей застройке;

– проработать входные группы в многоквартирные жилые дома;

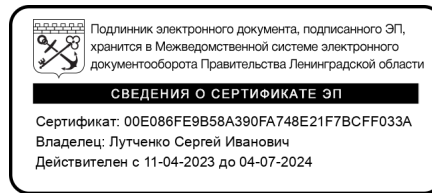
– доработать проект в соответствии с требованиями к АГО ОКС, установленными Правилами землепользования и застройки города Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области.

4.3. Материалы АГО МЖД уч. 22 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. Поддержано единогласно.

Приложение:

1. Сводное заключение АГО ДОУ 120 мест на 8 л.
 2. Сводное заключение АГО МЖД уч. 10,11,12 на 17 л.
 3. Сводное заключение АГО жилой комплекс из 5, 8этажей на 2 л.
 4. Сводное заключение АГО АГО МЖД уч. 22 на 8 л.
- Дополнительные материалы на 13 л.

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



С.И. Лутченко