

ПРОТОКОЛ
заседания № 19 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)

17 июля 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
Первый заместитель руководителя ГКУ «ГРТ ЛО»	Нецветаева Ольга Владимировна
Заместитель председателя Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области	Губинская Ксения Юрьевна
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Опарин Федор Андреевич
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Юсупов Руслан Дамирович
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Бойцов Дмитрий Анатольевич
Заместитель руководителя ГКУ «ГРТ ЛО»	Хмелёва Екатерина Владимировна
Главный специалист отдела по ЖКХ, строительству и землепользованию администрации муниципального образования Виллозское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области	Лютова Наталия Николаевна
Начальник отдела архитектуры и строительства администрации муниципального образования Всеволожского муниципального района Ленинградской области	Тарасова Татьяна Александровна
Начальник управления по архитектуре администрации муниципального образования «Ломоносовского муниципального района» Ленинградской области	Климович Наталья Ивановна
Начальник управления архитектуры,	Подольская

градостроительства и земельных отношений администрации муниципального образования Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Председатель Комитета по образованию администрации муниципального образования Кингисеппского муниципального района Ленинградской области

Заместитель председателя по безопасности и делам ГО и ЧС администрации муниципального образования Кингисеппского муниципального района Ленинградской области

Председатель комитета архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Кингисеппского муниципального района Ленинградской области

Руководитель проекта ООО «ИГП»

Архитектор ООО «ИГП»

Руководитель продукта ООО «СЗ «Самолет-Таллинское»

Бизнес-ассистент ООО «СЗ «Самолет-Таллинское»

Заместитель руководителя проекта ООО «СЗ «Самолет-Таллинское»

Главный инженер проекта ООО «СЗ «Самолет-Таллинское»

Главный архитектор проекта отдела «Продукт Квартал» ООО «СЗ «Самолет-Таллинское»

Главный архитектор проекта ООО «СЗ «Кронунг Юг»

Главный инженер проекта ООО «СЗ «Кронунг Юг»

Главный инженер проекта ГК Самолет

Архитектор проекта ГК Самолет

Главный архитектор проекта ООО «Архиоптерикс»

Главный инженер проекта ГК Самолет

Руководитель проекта ГК Самолет

Мария Юрьевна

Румянцева
Елена Николаевна

Филиппова
Оксана Вячеславовна

Шевырталова
Елена Сергеевна

Плотникова
Анна Алексеевна

Черняева
Юлия Владимировна

Макушева
Дарья Дмитриевна

Никитченко
Анна Александровна

Чижевская
Александра Александровна

Смирнов
Павел Леонидович

Елизарова
Анастасия Андреевна

Грейс
Илья Дмитриевич

Шерстяных
Константин Эдуардович

Плотникова
Анна Алексеевна

Черняева
Юлия Владимировна

Бродач
Михаил Александрович

Мазилкин
Дмитрий Сергеевич

Кабинетский
Алексей Сергеевич

Главный архитектор проекта ООО «Ярвинен»	Никольский Вячеслав Анатольевич
Директор по развитию УК «Фондовый дом»	Окулова Мария Олеговна
Руководитель проекта УК «Фондовый дом»	Бородаенко Артем Евгеньевич
Главный инженер проекта ООО «ИТР»	Корнейчик Полина Александровна
Начальник управления ЗАО БФА-Девелопмент	Никифоров Максим Геннадьевич
Помощник главного инженера проекта ЗАО БФА-Девелопмент	Садомсков Илья
Руководитель проекта ООО Ямбург 7м	Свист Дмитрий Николаевич
Специалист по инженерным сетям ООО Ямбург 7м	Ибатуллин Ринат Рафаильевич
Главный архитектор проекта ООО ИТР	Вакуленко Ален

Повестка дня:

1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями. К5.1 по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, поселок Новогорелово. Кадастровый номер земельного участка 47:14:0603001:18546 (далее – АГО МЖД К5.1).

2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и многоэтажной автостоянкой» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Виллозское г.п., поселок Новогорелово, земельный участок 47:14:0603001:18601» (далее – АГО МЖД 47:14:0603001:18601).

3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Общеобразовательная школа на 1375 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новосаратовка, центральное отделение, участок с кадастровым номером 47:07:0605001:463 (далее – АГО Общеобразовательная школа на 1375 м).

4. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, участок 1.4 по ППТ», проектируемого по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, участок с кадастровым номером 47:07:1044001:81292 (далее – АГО МЖД уч. 1.4).

5. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Центр образования (школа) на 1125 мест в 7 микрорайоне, по адресу:

микрорайон № 7 г. Кингисеппа Кингисеппского муниципального района Ленинградской области (далее – АГО Центр образования на 1125м).

Вопрос 1. Рассмотрение материалов АГО МЖД К5.1

Слушали:

Плотникову Анну Алексеевну – руководителя проекта ООО «ИГП»

Черняеву Юлию Владимировну – архитектора ООО «ИГП»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Д.А. Бойцов, Е.В. Хмелёва, Ф.А. Опарин

Решили:

1.1 Отметить:

– информацию докладчика об утверждённом проекте планировки и межевании данной территории с предусмотренным комплексным развитием территории нового жилого квартала

1.2. Рекомендовать разработчику АГО МЖД К5.1:

– пересмотреть планировочные решения в части организации загрузки/разгрузки товаров в коммерческие помещения 1 этажа жилого дома с обеспечением доступа автомобильного транспорта к погрузочной зоне;

– рассмотреть возможность увеличения количества лифтов в каждой секции жилого дома до 3 для обеспечения комфорта жителей;

– пересмотреть планировочное решение в части организации озеленённых территорий на участке размещения парковок автомобилей вдоль железнодорожных путей (слишком узкие участки озеленения нежизнеспособны);

– выделить входные группы в многоквартирный жилой дом с помощью увеличения детализации архитектурных решений, а также пластики фасадов;

– предоставить вариативность архитектурных решений с членением сплошного фасада для исключения монолитности воспринимаемого объема застройки;

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

1.3. Материалы АГО МЖД К5.1 согласовать, учесть рекомендации членов консультативно-экспертного совета. На повторное рассмотрение очередного заседания консультативно-экспертного совета не выносить.

Вопрос 2. Рассмотрение материалов АГО МЖД 47:14:0603001:18601

Слушали:

Грейс Илью Дмитриевича – главного архитектора проекта ООО «СЗ «Кронунг Юг»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Д.А. Бойцов, Е.В. Хмелёва, К.Ю. Губинская, Р.Д. Юсупов, Ф.А. Опарин

Решили:

2.1. Отметить:

- особое мнение С.И. Лутченко, Ф.А. Опарина, О.В. Нецветаевой, Е.В. Хмелевой о предпочтительном варианте решений №2.
- информацию докладчика о наличии Соглашения с администрацией района о строительстве детского сада.

2.2. Рекомендовать разработчику АГО МЖД 47:14:0603001:18601:

- предоставить информацию о минимальном расстоянии от проектируемого жилого дома до р. Дудергофки; в случае, если минимальное расстояние составляет 50 и менее метров, то высота жилого дома должна быть не более половины расстояния до реки (с применением каскадности в сторону берега реки);
- рассмотреть вариант межевания земельного участка с размещением паркинга на отдельном участке для комфортной эксплуатации;
- пересмотреть въезд/выезд на дворовые территории к парадным со стороны паркинга с исключением заезда с пешеходного перехода;
- пересмотреть решение в части исключения 2-х центральных окон (по осям 2-3 и 4-5) на втором этаже жилого дома, выходящих на неэксплуатируемую кровлю арки для более комфортной эксплуатации квартир;
- рассмотреть варианты перераспределения части парковочных мест с придомовой территории в крытый паркинг для увеличения площади озелененной территории;
- проработать благоустройство берега реки и прибрежной зоны;
- проработать схему внутридворового движения транспорта;
- предоставить информацию об обеспеченности планируемого населения общеобразовательными объектами.

2.3. 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.

Вопросы 3. Рассмотрение материалов АГО Общеобразовательная школа на 1375 м:

Слушали:

Плотникову Анну Алексеевну – главного инженера проекта ГК Самолет

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Д.А. Бойцов, О.В. Нецветаева, Е.В. Хмелёва, Ф.А. Опарин, К.Ю. Губинская, Р.Д. Юсупов, М.Ю. Подольская.

Решили:

3.1 Отметить:

- информацию С.И. Лутченко о представленных планировочных решениях, которые могут быть откорректированы (соблюдение отступа 25 метров до границ земельного участка общеобразовательной школы) в связи с примыканием к открытой автостоянке, расположенной с севера проектируемого участка. При изменении планировочной структуры объекта необходимо материалы направить для

повторного рассмотрения на очередном заседании консультативно-экспертного совета;

– особое мнение О.В. Нецветаевой, К.Ю. Губинской, Е.В. Хмелёвой, Д.А. Бойцова, администрации муниципального образования Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области о положительной оценке проекта.

3.2. Рекомендовать разработчику АГО Общеобразовательная школа на 1375 м:

– предоставить вариативность посадки здания/корпусов здания в границах земельного участка параллельно внутриквартальному основному проезду со смещением главного входа напротив разрыва между существующей жилой застройкой;

– предоставить цветовые решения фасада в более лаконичном варианте, рассмотреть исключение цветовых акцентов на белой части фасада;

– предоставить концепцию размещения вывесок и информационных конструкций на фасадах зданий;

– дополнить проектные решения малыми архитектурными формами;

– предусмотреть нанесение мурала с художественным изображением животного или растительного мира, характерного для среды обитания в Ленинградской области.

3.3. 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.

Вопрос 4. Рассмотрение материалов АГО МЖД уч. 1.4

Слушали:

Никольского Вячеслава Анатольевича – главного архитектора проекта ООО «Ярвинен»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, О.В. Нецветаевой, Д.А. Бойцов, Ф.А. Опарин

Решили:

4.1. Рекомендовать разработчику АГО МЖД уч. 1.4:

– исправить техническую ошибку в 3Д визуализациях объекта в части расположения зданий по единой линии застройки;

– рассмотреть варианты фасадных решений с более выраженной симметрией (в существующем варианте левая и правая части здания имеют разную ширину);

– рассмотреть вариант фасадного решения с одним карнизом и выделением аттика по аналогии с прилегающим с северной стороны многоквартирным жилым домом.

4.2. 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.

Вопрос 5. Рассмотрение материалов АГО Центр образования на 1125м

Слушали:

Корнейчик Полину Александровну – главного инженера проекта ООО «ИТР»

В обсуждении приняли участие:

А.С. Мучанко, С.Ю. Бобылев, Д.А. Бойцов, А.С. Лапкина, И.А. Филимонов, Ф.А. Опарин, С.В. Цыцин, Е.С., Е.С. Шевырталова.

Решили:

5.1. Рекомендовать разработчику АГО Центр образования на 1125м:

- рассмотреть возможность размещения малой архитектурной формы на участке общеобразовательного учреждения;
- дать вариант предложения по входной группе в части цветовой колористики;
- продумать и предоставить решения в части проработки площадки для проведения массовых мероприятий (№ 2 на схеме экспликации зданий и сооружений);
- проработать фасадные решения с учетом дизайн-кода г. Кингисеппа;
- пересмотреть планировочное решение основного подхода к зданию школы с учетом повышенной нагрузки в пиковые часы;
- предусмотреть прямой подход к зданию с парковочного пространства без пересечения газона;
- предоставить вариативность посадки здания в границах земельного участка с размещением главного входа ближе к перекрестку ул. Шадрина и Героев Отечества;

5.2. Материалы АГО Центр образования на 1125м 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.

Приложения:

- 1.Сводное заключение АГО МЖД К5.1, на 7 л. в 1 экз.
 - 2.Сводное заключение АГО МЖД 47:14:0603001:18601, на 8 л. в 1 экз.
 - 3.Сводное заключение АГО Общеобразовательная школа на 1375м, на 6 л. в 1 экз.
 - 4.Сводное заключение АГО МЖД уч. 1.4, на 8л. в 1 экз.
 5. Сводное заключение АГО Центр образования на 1125м, на 3 л. в 1 экз.
- Дополнительные материалы на 5 л. в 1 экз.

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



С.И. Лутченко