

24.07.2024

ПРОТОКОЛ 03-06-19/2024

**заседания № 18 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)**

12 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
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Опарин Федор Андреевич
Руководитель проектного отдела АНО «Центр компетенций Ленинградской области»	Лапкина Анна Сергеевна
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Бобылев Сергей Юрьевич
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Филимонов Илья Александрович
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Бойцов Дмитрий Анатольевич
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Цыцин Сергей Викторович
Заместитель руководителя ГКУ «ГРТ ЛО»	Хмелёва Екатерина Владимировна
Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации муниципального образования «Аннинского городского поселения» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области	Мучанко Алина Сергеевна

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

Ерина
Любовь Павловна

Начальник управления по архитектуре администрации муниципального образования «Ломоносовского муниципального района» Ленинградской области

Климович
Наталья Ивановна

Главный специалист отдела архитектуры и строительства центра обеспечения функционирования муниципальных учреждений (ЦОФМУ)

Купреева
Наталья Ивановна

Начальник отдела земельно-имущественных отношений и муниципального контроля администрации муниципального образования «Юкковское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Ветренко
Олег Геннадьевич

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

Голощاپова
Людмила Николаевна

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

Разумовская
Елена Хаджимуратовна

Главный архитектор ООО «АМ»

Шустерман
Сергей Викторович

Представитель ООО «АМ»

Панченко
Юрий Вячеславович

Представитель ООО «АМ»

Тихонова
Мария Сергеевна

Представитель ИП Чичоян Ю.И.

Хриштакян
Самвел Оникович

Представитель ИП Чичоян Ю.И.

Алексеев
Сергей Анатольевич

Представитель ИП Чичоян Ю.И.

Трубeko
Василий Александрович

Представитель ИП Чичоян Ю.И.

Шкурский
Дмитрий Владимирович

Главный архитектор проекта ООО «ПРОЕКС»	Даманская Татьяна Александровна
Руководитель проекта ООО «Верен групп»	Долгих Сергей Александрович
Менеджер по управлению проектированием согласованиям ООО «Верен групп»	Ильенков Матвей Вадимович
Главный инженер проекта ООО «ПРОЕКС»	Матвеев Сергей Сергеевич
Руководитель проекта ИП Никольский В.В.	Никольский Виталий Викторович
Главный архитектор ИП Никольский В.В.	Фледербахер Дарья Станиславовна
Генеральный директор ООО «Аргентум»	Михайлов Илья Владимирович
Архитектор проекта ООО «Аргентум»	Салтыкова Наталья Петровна
Руководитель проекта ООО «Специализированный застройщик «Троицкая гора»	Метелев Степан Вячеславович
Директор по строительству ООО «Специализированный застройщик «Троицкая гора»	Горбачев Кирилл Борисович
Руководитель проекта ООО «ЛенЭкспертПроект»	Андреев Антон Сергеевич
Генеральный директор ООО «ЛенЭкспертПроект»	Якубов Евгений Николаевич
Генеральный директор ООО «ППР»	Исмаилов Шамиль Исхакович
Ведущий архитектор ООО «ППР»	Хунагова Белла Валерьевна
Главный архитектор проекта ООО «Проектное бюро 3Д»	Шестакова Динара Маратовна
Генеральный директор ООО «Проектное бюро 3Д»	Орлов Даниил Витальевич
Генеральный директор ООО «Верный расчет»	Голиков Владислав Иванович
Руководитель проекта ООО «Верный расчет»	Корсунов Станислав Сергеевич

Повестка дня:

1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Дома блокированной застройки» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Юкковское с.п., д. Лупполово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0479002:2787 (далее – АГО Дома блокированной застройки).
2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Строящийся наземный паркинг на 261 м/м», расположенный по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, кадастровый номер земельного участка 47:08:0102002:9376 (далее – АГО Наземный паркинг на 261 м/м).

3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Строительство складского комплекса», расположенного в Ленинградской области, г. Всеволожск, на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0957003:9 (далее – АГО складской комплекс).

4. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирный дом со встроенным ДОУ» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Низинское с.п., п. Троицкая гора, ЗУ с кад.н. 47:14:0302008:101 (далее – АГО Многоквартирный дом со встроенным ДОУ).

5. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Наземных многоуровневых закрытых автостоянок на 310,305 машино-мест с размещением наземных открытых плоскостных автостоянок, частично расположенных в пределах застройки на уровне земли», проектируемых по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Невская ул. уч. 1а, 3а (кадастровый номер земельных участков 47:14:0504001:158, 47:14:0504001:150 (далее – АГО закрытые автостоянки на 310,305 м/м).

6. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирный жилой дом», расположенный по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Красных сосен д.6 (кадастровый номер земельных участков 47:16:0101002:254 (далее – АГО МЖД Кировск).

Вопрос 1. Рассмотрение материалов АГО Дома блокированной застройки

Слушали:

Шустермана Сергея Викторовича – главного архитектора ООО «АМ»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелёва, Ф.А. Опарин, С.В. Цыцин, И.А. Филимонов, С.Ю. Бобылев, Д.А. Бойцов, О.В. Нецветаева, А.С. Лапкина, Н.И. Купреева

1.1. Рекомендовать разработчику АГО Дома блокированной застройки:

- предоставить архитектурно-градостроительные решения с проработкой торцевых фасадов, выходящих на Приозёрское шоссе;
- предоставить вариативность архитектурно-градостроительного облика здания в части оформления разрыва между застройкой по оси композиции застройки (альтернатива решениям с острыми углами);
- рассмотреть варианты архитектурно-планировочных решений с меридиональной посадкой зданий, ориентацией дворовых пространств на южную сторону участков и парковок автомобилей на северную сторону соответственно;
- выделить в планировочном решении территории общего пользования или сервитуты сквозного проезда/прохода с целью обеспечения доступа ко всем частям земельных участков и возможной прокладки инженерных коммуникаций;
- предусмотреть варианты центрального водоснабжения и канализования застраиваемой территории (с локальными очистными сооружениями);

- заменить решения по наружному ограждению территории на варианты с использованием светопрозрачного материала или живой изгороди;
- обеспечить нормативный показатель обеспеченности машино-местами с соблюдением требований санитарного разрыва не менее 10 м.;
- рассмотреть варианты планировочной структуры с прямоугольными земельными участками;
- проработать вопросы обеспеченности жителей объектами социальной инфраструктуры;
- проработать вопросы размещения игрового оборудования на детской площадке с учетом требований безопасности.

1.2. Материалы АГО Дома блокированной застройки 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.

«за» - 5 голосов;

«против» - 1 голоса;

«воздержались» - 0 голосов.

Вопрос 2. Рассмотрение материалов АГО Наземный паркинг на 261 м/м

Слушали:

Даманскую Татьяну Александровну – главного архитектора проекта ООО «ПРОЕКС»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

Решили:

2.1. Отметить:

– информацию докладчика о соответствии въезда/заезда на рассматриваемый участок утвержденной документации по планировке территории.

2.2. Рекомендовать разработчику АГО Наземный паркинг на 261 м/м:

– предоставить вариативность архитектурно-градостроительного облика здания в части упрощения пластики лицевого фасада, выходящего на внутриквартальный проезд.

2.3. Материалы АГО Наземный паркинг на 261 м/м согласовать при учете доработки по замечаниям членов консультативно-экспертного совета и доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области для согласования снятых замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета, на повторное заседание консультативно-экспертного совета не выносить. Поддержано единогласно.

Вопросы 3. Рассмотрение материалов АГО складской комплекс:

Слушали:

Никольского Виталия Викторовича – руководителя проекта ИП Никольский В.В.

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.В. Цыцин, С.Ю. Бобылев, Д.А. Бойцов, И.А. Филимонов, А.С. Лапкина, Н.И. Купреева

Решили:

3.1 Отметить:

– информацию докладчика о планируемом использовании регламента заезда транспорта на участок для контроля потока машин.

3.2. Рекомендовать разработчику АГО складской комплекс:

– предоставить планировочное решение с учетом требований СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка»;

– предоставить План организации земельного участка с отображением: траектории движения грузового транспорта (с соблюдением нормативных радиусов поворотов крупногабаритных транспортных средств), мест стоянки транспортных средств, дорожной разметки, размещения объектов инженерной инфраструктуры (ЛОС, резервуары для воды, системы пожаротушения);

– организовать въезд/выезд через контрольно-пропускной пункт, расположенный на планируемом земельном участке для контроля потока машин;

– предоставить обоснование транспортных потоков на земельном участке (расчёт нагрузок);

– проработать проект в соответствии с требованиями к дизайн-коду Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

– дополнить материалы сведениями о технологии функционирования складского комплекса;

– предоставить вариативность архитектурно-градостроительного облика объекта проектирования с изменёнными колористическими характеристиками фасадных решений.

3.3. Материалы АГО складской комплекс 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 Многоквартирный дом со встроенным ДОУ

Слушали:

Михайлова Илью Владимировича – генерального директора ООО «Аргентум»

Салтыкову Наталью Петровну – архитектора проекта ООО «Аргентум»

В обсуждении приняли участие:

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

Решили:

4.1. Рекомендовать разработчику АГО Многоквартирный дом со встроенным ДОУ:

- рассмотреть возможность увеличения ширины проезда на внутривортовой территории комплекса с 3,5 до 5,5 метров для исключения возможности транспортного затора;
- проработать вариативность архитектурно-планировочных решений в части исключения глухого внутреннего ограждения территории, а также зонирования территории посредством шлагбаумов;
- рассмотреть каркасную систему конструкции здания ДОУ с целью исключения ряда узких помещений групповых ячеек шириной менее 3м;
- предусмотреть этажность объекта в соответствии с требованиями, установленными градостроительным регламентом (согласно регламенту предусмотрено строительство объектов не более 4 этажей).

4.2. Материалы АГО Многоквартирный дом со встроенным ДОУ согласовать при учете доработки по замечаниям членов консультативно-экспертного совета и доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области для согласования снятых замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета, на повторное заседание консультативно-экспертного совета не выносить. Поддержано единогласно.

При изменении концепции фасадных решений требуется повторное рассмотрение АГО.

Поддержано единогласно.

Вопрос 5. Рассмотрение материалов АГО закрытые автостоянки на 310,305 м/м:

Слушали:

Исмаилова Шамиля Исхаковича – генерального директора ООО «ППР»

Хунагову Беллу Валерьевну – ведущего архитектора ООО «ППР»

В обсуждении приняли участие:

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

5.1 Отметить:

– информацию докладчика о полученных письмах от 16.08.2023 №4700-02/45-8456-2023 и от 16.08.2023 №47-00-02/45-8455-2023 от Роспотребнадзора о том, что действующим законодательством, регулирующим вопросы проектирования, установления и режима использования территории санитарно-защитных зон, не предусмотрены требования к процедуре установления, режима использования территории санитарных разрывов, которые отнесены к зонам с особыми условиями использования территорий. Оформление санитарно-эпидемиологического заключения на проектные материалы по обоснованию размера санитарного разрыва действующим санитарно-эпидемиологическим законодательством не предусмотрено.

Решили:

5.2. Рекомендовать разработчику АГО закрытые автостоянки на 310,305 м/м:

– проработать альтернативные фасадные решения без использования/с частичным использованием натурального озеленения;

- предоставить вариативность архитектурно-градостроительного решения облика фасадов с применением различных архитектурных приёмов (каскадной структуры, выделения разноплановых плоскостей и т.д.) ввиду важности размещения объекта на центральной улице населённого пункта;
- предоставить 3Д визуализации объекта в разные сезоны года;
- показать развертку фасадов с Красносельского шоссе и ул. Невской;
- предусмотреть системы автоматического ухода за растениями с подключением к системам водоснабжения и ливневой канализации.

5.3. Материалы АГО закрытые автостоянки на 310,305 м/м 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 6. Рассмотрение материалов АГО МЖД Кировск:

Слушали:

Шестакову Динару Маратовну – главного архитектора проекта ООО «Проектное бюро 3Д»

В обсуждении приняли участие:

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

6.1 Отметить:

- информацию докладчика о приобретении участка с торгов с переданным проектом планировки территории

Решили:

6.2. Рекомендовать разработчику АГО МЖД Кировск:

- предоставить информацию о соответствии актуальным требованиям пожарной безопасности, в том числе для маломобильных групп населения;
- пересмотреть планировочное решение в части размещения въезда на проектируемую территорию на расстоянии не менее 50 м. от перекрестка;
- детализировать Генеральный план участка в части формирования пешеходных связей вдоль улично-дорожной сети (предусмотреть тротуары);
- рассмотреть вариативность решений в части высоты первого этажа и выделения входных групп;
- рассмотреть возможность затемнения нижней части остекления лоджий балконов;
- рассмотреть вариативность решений в части размещения элементов кондиционирования: скрытые элементы кондиционирования на фасаде здания (запроектированы в лоджиях) или формирование динамической композиции из элементов кондиционирования;
- предусмотреть спуск-пандус вдоль дворового фасада (0,5 - 0,7 м);
- предоставить вариативность посадки здания в границах земельного участка;
- пересмотреть размещение детской площадки в нижних отметках рельефа;

– предоставить вариативность решения фасада в увязке с окружающей застройкой с применением различных архитектурно-планировочных или конструктивных приемов с членением плоскости фасада.

6.3. Материалы АГО МЖД Кировск 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 Дома блокированной застройки, на 9 л. в 1 экз.
- 2.Сводное заключение АГО Наземный паркинг на 261 м/м, на 8 л. в 1 экз.
- 3.Сводное заключение АГО складской комплекс, на 9 л. в 1 экз.
- 4.Сводное заключение АГО Многоквартирный дом со встроенным ДОУ, на 7л. в 1 экз.
5. Сводное заключение АГО закрытые автостоянки на 310,305 м/м, на 8 л. в 1 экз.
6. Сводное заключение АГО МЖД Кировск, на 2 л. в 1 экз.
Дополнительные материалы на 11 л. в 1 экз.

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



С.И. Лутченко