

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания № 28 консультативно-экспертного совета по рассмотрению**  
**архитектурно-градостроительного облика**  
**населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области**  
**(далее – консультативно-экспертный совет)**

---

11 октября 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**

Заместитель руководителя Государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»	Хмелёва Екатерина Владимировна
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Бобылев Сергей Юрьевич
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Опарин Федор Андреевич
Президент ЛенОблСоюзСтрой	Юсупов Руслан Дамирович
Первый заместитель руководителя государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»	Нецветаева Ольга Владимировна

Начальник отдела архитектуры и строительства администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области	Тарасова Татьяна Александровна
Главный архитектор проекта ООО "Архитектурная студия "Чумбаш и Иванов"	Антаков Антон Александрович
Представитель застройщика ООО «СЗ «Южный парк» — руководитель проектов	Кривошеев Владимир Николаевич
Генеральный директор ООО "Архитектурное бюро А2"	Парфенов Андрей Александрович
Генеральный директор ООО "ОХТА ВИЛАДЖ"	Лавриченко Аркадий Евгеньевич

Начальник проектного отдела ООО "ОХТА ВИЛАДЖ"	Левченко Александр Дмитриевич
Главный архитектор ООО "Столица"	Цыцин Сергей Викторович
Представитель застройщика ООО «УК Фондовый дом» — руководитель проектов	Бородаенко Артем Евгеньевич
Начальник отдела архитектуры, градостроительства и территориального планирования	Шумилина К.В.
Главный архитектор ООО «Архитектурная студия «Эко-Проект»	Ковальчук Денис Сергеевич
Представитель Заказчика Каволина А.П.	Сидоров Павел Сергеевич
Главный архитектор ООО «Проектное бюро 3Д»	Шестакова Динара Маратовна
Генеральный директор ООО «Верный расчет»	Голиков Владислав Иванович
Руководитель проекта ООО «Верный расчет»	Корсунов Станислав Сергеевич
Главный архитектор проекта ООО "ППР"	Кажаров Тембулат Заурбекович

### **Повестка дня:**

1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Многоквартирный жилой дом. Корпус №1, корпус №2, корпус №3», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, кадастровый номер земельного участка 47:07:1302014:1239 (далее – «Многоквартирный жилой дом. Корпус №1, корпус №2, корпус №3»).

2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Дошкольная образовательная организация на 120 мест» в составе комплексной застройки территории объекта «Охтинские высоты» (I очередь строительства), расположенная по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, уч. Мистолово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713002:7734 (далее – АГО «Дошкольная образовательная организация на 120 мест »).

3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, участок 1.5 по ППТ» расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81294 (далее – АГО «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, участок 1.5 по ППТ »).

4. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Объект торговли корпус 1, корпус 2», расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:64165 (далее – АГО «Объект торговли корпус 1, корпус 2»).

5. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирный жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Кировск, ул. Красных сосен, д.6, земельный участок с кадастровым номером: 47:16:0101002:254 (далее – АГО «Многоквартирный жилой дом»).

6. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Наземные многоуровневые закрытые автостоянки на 310 и 305 машино-мест», расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, ул. Невская уч. 1а, 3а, кадастровые номера земельных участков 47:14:0504001:158, 47:14:0504001:150 (далее – АГО «Наземные многоуровневые закрытые автостоянки на 310 и 305 машино-мест »).

**Вопрос 1.** Рассмотрение материалов АГО «Многоквартирный жилой дом. Корпус №1, корпус №2, корпус №3»

**Докладчик:**

Антаков Антон Александрович – Главный архитектор проекта ООО "Архитектурная студия "Чумбаш и Иванов"

**Рецензент:**

Нецветаева Ольга Владимировна – Первый заместитель руководителя государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области».

**В обсуждении приняли участие:**

Ф.А. Опарин, Р.Д. Юсупов, Бобылёв С.Ю, Е.В. Хмелева, Нецветаева О.В., Лутченко С.И.

1.1. Рецензент озвучил следующую рецензию по объекту:

I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

1. Состав и содержание проектных и аналитических материалов **соответствует** требованиям.

2. Не представлено сравнительного раздела или отдельных листов «до/после» после исправления замечаний. Таблица с описанием исправленных замечаний представлена исключительно в текстовом формате, в связи с чем при отсутствии предыдущего альбома оценить масштаб изменений проекта не представляется возможным.

3. Техническое задание не представлено.

II. Отмеченные достоинства работы

Представленные материалы обладают высоким уровнем проработки, оформление альбома выполнено также на высоком дизайнерском уровне.

Пояснительная записка и графические материалы подробно и детально описывают все архитектурно-градостроительные решения. Визуализации выполнены качественно и отображают все нюансы планировочных схем и чертежей.

Уличные фасады разработаны с учетом контекста окружающей застройки, обладают рядом индивидуальных характеристик. Спокойное сочетание серой и белой облицовки, сплошное остекление создают уютную комфортную жилую среду в стиле скандинавской архитектуры.

Использование разной цветовой колористики здания создает интересный образ зданий и исключает монотонность плоских фасадов. Гармонично выполнено освещение территории проектирования и самих жилых зданий.

Хорошее расположение детских площадок и зон отдыха относительно жилых корпусов (хотя сами корпуса же не подчинены окружающей существующей застройке).

### III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Посадка зданий не отвечает сложившейся планировочной структуре и выбивается из градостроительной ткани окружающей застройки.

Некорректно представлен ответ на полученное ранее замечание Консультативно-экспертного совета о необходимости разработки альтернативной посадки зданий. Необходима проработка нескольких вариантов посадки для выявления оптимального и полного комплексного анализа градостроительной ситуации.

Не проработана система парковки личного автомобильного транспорта, территория вокруг жилых домов «коврово» покрыта открытыми парковками.

Некорректно представлен ответ на полученное ранее замечание Консультативно-экспертного совета о необходимости размещения единого открытого или закрытого многоуровневого паркинга. На современном этапе развития городской среды экономическая политика проекта не может быть выше необходимости создания комфортной среды для постоянного проживания населения.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Табл. 7.1.1 открытые автостоянки должны быть на расстоянии минимум 10 м при стоянке в 10 машино-мест и 15 м, если машино-мест 11 и более. Данное требование нарушено.

Проект характеризуется слабой проработкой системы проездов на территории размещения жилой группы. Отсутствуют выезды с парковок, нет разворотных площадок. Схема движения транспорта нарисована небрежно, частично не совпадает с трассировкой дорожек. Необходима комплексная проработка системы проездов и размещения парковочных мест.

На СПОЗУ отсутствуют размеры площадок, что не позволяет проверить соответствие текстовых и графических данных и, как следствие, соответствие РНГП, МНГП и СП.

Входы в жилой корпус (подъезды) являются безликими и ощущаются как пожарные или запасные выходы. Необходимо дополнение меню, символами навигации, номером подъезда.

В проекте не отображена информация, что придомовые проезды, расположенные вдоль здания вне рассматриваемого участка, подключены к

проездам рассматриваемого участка. Не дано сведений о том, учтен ли поток автомобилей со смежного участка при расчёте нагрузки и подключений проездов рассматриваемого участка к УДС города Всеволожска.

В проекте нет сведений о соблюдении пожарных требований по отношению к проездам их ширине, расстояниям от здания и т.п.

Дизайнерское решение входной группы в группу жилых домов является спорным. Необходимо обоснование выбора данного приема, предоставление альтернативных вариантов. Поддержка архитектурных и дизайнерских приемов, применяемых на входной группе, необходима в фасадах, ограждении МАФов или иных элементах среды. На настоящий момент представленная входная группа является оторванной от контекста и не соответствующей окружающей среде.

Помимо этого, нет понимания будет ли оснащена «входная арка» воротами и калиткой.

Стилистика ограждения и «входной группы» являются различными и не сочетающимися.

Не представлена визуализация со стороны въезда с ул. Взлетной. Также вызывает опасение высотный забор в стиле «входной группы» со стороны ул. Взлетной.

Согласно представленным визуализациям, можно сделать вывод о недостаточности уличного освещения дворовой территории.

Масштаб представленного СПОЗУ не позволяет оценить достаточность МАФов. Необходимо представить как минимум укрупненное оформление (возможно в виде визуализации или плана) входной группы, где будут размещены внешние ее элементы – парковка для велосипедов, возможно скамья/клумба, элементы навигации.

В проекте упомянута велосипедная стоянка на 50 мест. Не обозначено ее расположение.

Необходимы пояснения по организации входа в помещение консьержа напрямую с улицы, наличия одного помещения на 2 подъезда, отсутствие визуального обзора внутренней части входной группы, а также целесообразность такого помещения в целом с учетом представленных замечаний.

Замечания по внутренней планировке квартир представлены в приложении к заключению.

В проекте отсутствует информация по вывозу ТБО с территории жилой группы. На территории микрорайонов (кварталов) жилых зон должны быть обустроены контейнерные площадки для накопления ТКО или системы подземного накопления ТКО с автоматическими подъемниками для подъема контейнеров (контейнерные площадки) и (или) специальные площадки для накопления крупногабаритных отходов (далее - специальные площадки), требования к которым приведены в СанПиН 2.1.3684.

#### IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

Соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Обеспечено

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

Необходимо дополнительное обоснование или корректировка по благоустройству и обеспечению пожарной безопасности территории с учетом замечаний, а также перерасчет парковочных мест и санитарных разрывов от парковок до фасадов жилых домов.

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства:

Необходимо дополнительное обоснование или корректировка по благоустройству территории с учетом замечаний.

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует

1.1. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к доработке внешнего вида ОКС и благоустройства и к повторному прохождению согласования архитектурно-градостроительного облика по результатам отработки представленных замечаний.

1.2. Отметить:

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о необходимости доработки проекта в части планировочного решения организации застройки земельного участка;

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

- о небезопасности планировочного решения парковочных мест в части организации дорожного движения;
- Особое мнение Т.А. Тарасовой:  
замечания Администрации не устранены, вопрос с дополнительным въездом выполнен формально, проектные решения не доработаны.

**Решили:**

1.3. Материалы АГО «Многоквартирный жилой дом. Корпус №1, корпус №2, корпус №3» 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.

Результаты голосования за вывод озвученной рецензии О.В. Нецветовой:

«За»- 5 члена консультативно-экспертного совета  
 «Против»-0 членов консультативно-экспертного совета  
 «Воздержался» - 0 член консультативно-экспертного совета

**Вопрос 2.** Рассмотрение материалов АГО «Дошкольная образовательная организация на 120 мест» в составе комплексной застройки территории объекта «Охтинские высоты» (I очередь строительства), расположенная по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, уч. Мистолово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713002:7734.

**Докладчик:**

Парфенов Андрей Александрович – Генеральный директор ООО "Архитектурное бюро А2"

**Рецензент:**

Нецветаева Ольга Владимировна – Первый заместитель руководителя государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области».

**В обсуждении приняли участие:**

С.Ю. Бобылев, Т.А. Тарасова, Р.Д. Юсупов, Е.В. Хмелева, О.В. Нецветаева, С.И. Лутченко.

2.1. Рецензент озвучил следующее:

I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям.

II. Отмеченные достоинства работы

Здание исполнено в приятной цветовой гамме, соответствующей системе расселения населенного пункта, которая формирует комфортную жилую среду.

Проектировщиком предусмотрено размещение мурала на фасаде здания.

Исполнены требования к минимальному проценту озеленения земельного участка в соответствии с СП 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи при этом не исполнены требования п.2.6.11 Местных нормативов градостроительного проектирования, принятых на территории Ленинградской области. Согласно п. 2.6.11 минимальный процент территории озеленения земельных участков дошкольных организаций 50 %.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Стилистическое изображение мурала не соответствует архитектурному стилю здания.

Стилистику мурала следует поддержать в МАФах, айдентике, навигации, ограждении объекта.

В пояснительной записке не предоставлено сведений о ГП, ПЗЗ, ДПТ для рассматриваемой территории, как и не представлено соответствующих схем с указанием земельного участка на основе перечисленных документов.

Визуально здание не завершено, выглядит целесообразным дополнить образ проницаемым парапетом (возможно только в отдельных частях здания).

Согласно представленным визуализациям, нет возможности оценить ограждение объекта. Представляется, что на визуализациях намеренно убрано ограждение, что создает некорректное восприятие образа объекта и территории.

По генеральному плану участка:

Два южных подъезда с прилегающей территории упираются в групповые уличные ячейки, северо-восточный въезд на территорию детского сада осуществляется с территории МКД. Северо-западный въезд осуществляется с несуществующей дороги, УДС вокруг территории западнее участка не показана.

Следует представить не менее двух вариантов посадки здания для обоснования основного варианта ориентации и формы здания.

Не соблюдено требование отступа 10 м от границы участка согласно п. 10.6 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

Необходимо представить сведения об утвержденной ДПТ, кадастровом делении территории, существующих проездах и улицах, и их красных линиях и линиях застройки. Сведения о градостроительном плане земельного участка.

Необходимо отобразить пути подхода для основного потока пользователей объекта, отобразить в целом внешние и внутренние (внутри земельного участка) пешеходные коммуникации объекта.

Следует представить подробный генеральный план уличного пространства участка, которое является неотъемлемой частью структуры детского сада. Необходимо указать расположение тихих и игровых зон (скамеек, беседок, песочниц, горок и качелей), так как визуализации не дают полного понимания расположения качелей и их предполагаемой насыщенности. Как минимум необходимо включить в проект зонирование уличной части.

Продумать более современный и эргономичный пандус (3 поворота на 360 градусов тяжело для матери с коляской).

#### IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

##### Соответствуют

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

В пояснительной записке информация отсутствует, планы здания содержат пандусы.

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

Требуется дополнение пояснительной записки и проекта обоснованием при нарушении МНГП и СП.

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства:

Внешний облик объекта, МАФы, благоустройство и градостроительные решения (посадка здания) требуют доработки.

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

В ПЗЗ Бугровского сельского поселения рассматриваемая территория отображена вне границ территории, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику ОКС

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к доработке внешнего вида ОКС и благоустройства и к повторному прохождению согласования архитектурно-градостроительного облика по результатам отработки представленных замечаний.

2.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- об недостаточном обосновании расположения входной группы, отсутствует обоснование расположения объекта детского сада в границах земельного участка, не отражена планируемая часть УДС, не установлена ее категория, для понимания необходимых отступов от проезжей части.

Особое мнение Т.А. Тарасовой:

- границы земельного участка под объект детского сада не образованы, в виду чего планирование на земельном участке, границы которого не определены не корректно.

**Решили:**

2.4. Материалы АГО «Дошкольная образовательная организация на 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.

Результаты голосования за вывод озвученной рецензии О.В. Нецветовой:

«За»- 3 члена консультативно-экспертного совета

«Против»-2 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 член консультативно-экспертного совета

**Вопрос 3.** Рассмотрение материалов АГО «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, участок 1.5 по ППТ» расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81294.

**Докладчики:**

Цыцин Сергей Викторович – главный архитектор ООО "Столица"

**Рецензент:**

Нецветаева Ольга Владимировна – Первый заместитель руководителя государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»

**В обсуждении приняли участие:**

Ф.А. Опарин, С.Ю.Бобылёв, Р.Д. Юсупов, Е.В. Хмелева, О.В. Нецветаева, С.И. Лутченко.

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, участок 1.5 по ППТ» расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81294:

Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям:

II. Отмеченные достоинства работы

Здание исполнено в приятной цветовой гамме, создающей комфортную жилую среду микрорайона. Заданный ритм фриз на фасаде исключает монотонность, делает здание приятным для визуального восприятия.

В проекте присутствует подробная пояснительная записка, описывающая как текущую градостроительную ситуацию, так и принятые проектные решения.

Проект соответствует градостроительному плану земельного участка и общей концепции застройки микрорайона.

Подробно и комплексно проработано благоустройство и озеленение территории. Озеленение соответствует нормативному.

Гармонично проработана входная группа на придомовую территорию. Дополнительно хочется отметить повышенный уровень комфорта здания в связи с тем, что во дворе исключен транзитный проход пешеходов.

В проекте проработан вопрос размещения вывесок на первом этаже здания, где предполагается размещение коммерческих встроенных помещений.

Визуализации (дневные и ночные) и планы сделаны на высоком уровне.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Необходима доработка типовых планов МКД. Так как при оценке планировочной структуры квартир, часть решений вызывает вопросы, примеры:

Нерационально длинные коридоры (3е5).

Увеличение жилой площади комнаты за счет коридора длиной более 3 м внутри самой жилой комнаты (2к101).

Чрезмерно удлиненная студия – ориентировочные размеры 6\*3 м (С 98)

Прихожая площадью 5,36 кв.м, в студии, где жилая площадь 14,9 кв.м выглядит нецелесообразно (С170).

Удаленное расположение кухонь и кухонь гостиных от входа (квартиры в осях 4е97, 3е5, 4е169).

Ряды санузлов вызывают вопросы комфорта помещений (4е184).

Необходимо помимо СПОЗУ, который разработан в границах участка дополнять проект такой схемой, где внутренние проезды будут совмещены с окружающей УДС.

#### IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

Соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Соответствует

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

Соответствует

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

Внешний облик объекта, МАФы, благоустройство и градостроительные решения проработаны на высоком уровне.

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует

3.2 Рецензент озвучил следующий вывод:

По результатам рассмотрения проекта АГО «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, участок 1.5 по ППТ» расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81294 рекомендую к согласованию.

**Решили:**

3.3. «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, участок 1.5 по ППТ» расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81294 согласовать без замечаний.

Результаты голосования за вывод озвученной рецензии О.В.Нецветовой:

«За» - 5 члена консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 члена консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 член консультативно-экспертного совета

**Вопрос 4.** Рассмотрение материалов АГО «Объект торговли корпус 1, корпус 2», расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:64165

**Докладчики:**

Ковальчук Денис Сергеевич – Главный архитектор ООО «Архитектурная студия «Эко-Проект»

**Рецензент:**

Нецветова Ольга Владимировна – Первый заместитель руководителя государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»

**В обсуждении приняли участие:**

Шумилина К.В., Бобылёв С.Ю., Опарин Ф.А., Е.В. Хмелева, О.В. Нецветова, С.И. Лутченко, К.В. Шумилина.

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту: «Объект торговли корпус 1, корпус 2», расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:64165:

Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям:

II. Отмеченные достоинства работы

В проекте присутствует подробная пояснительная записка.

Проект соответствует градостроительному плану земельного участка.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Количество транспортных въездов и ворот не соответствует назначению здания, создает ощущение строительства СТО или автомобильной мойки.

В проекте не дано сведений какого плана торговые предприятия будут размещены внутри зданий.

Необходимо более детально проработать размещение вывесок на фасаде здания. Согласно Правилам благоустройства и санитарного-содержания территории Заневского городского поселения для здания, в котором располагается более одного

арендатора, необходима разработка концепции размещения информационных и рекламных конструкций на фасаде здания.

Низкий процент озеленения участка.

Выглядит целесообразным проработать минимальную навигацию, показывающую как попасть на участок и как передвигаться внутри участка.

Необходимо предусмотреть декоративные скрывающие решетки для внешних блоков промышленных кондиционеров, планируемых к размещению на крыше здания.

Согласно представленным в альбоме данным, невозможно определить способ подъезда к участку. Необходимо помимо СПОЗУ, который разработан в границах участка дополнять проект такой схемой, где внутренние проезды будут совмещены с окружающей УДС.

Исходя из визуализаций проекта, можно сделать вывод о недостаточности уличного освещения и подсветки здания.

Внешний облик здания напоминает промышленный объект. Возможно следует предусмотреть дополнительные цветные, но не яркие вставки и элементы на фасаде.

#### IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

Не соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Соответствует

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

Необходима доработка согласно Правилам благоустройства и санитарно-содержания территории Заневского городского поселения в части разработки концепции размещения информационных и рекламных конструкций на фасаде здания.

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

Внешний облик объекта не соответствует его функциональному назначению.

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует

4.2 Рецензент озвучил следующий вывод:

По результатам рассмотрения проекта АГО «Объект торговли корпус 1, корпус 2», расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский

муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:64165 рекомендую к направлению к доработке. Необходимо разработать логичный проект торгового объекта.

**Решили:**

4.3. «Объект торговли корпус 1, корпус 2», расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:64165 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.

Результаты голосования за вывод озвученной рецензии О.В. Нецветаевой:

«За» - 5 члена консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 члена консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 член консультативно-экспертного совета

**Вопрос 5.** Рассмотрение материалов АГО «Многоквартирный жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Кировск, ул. Красных сосен, д.6, земельный участок с кадастровым номером: 47:16:0101002:254.

**Докладчики:**

Шестакова Динара Маратовна – Главный архитектор ООО «Проектное бюро 3Д»

**Рецензент:**

Нецветаева Ольга Владимировна – Первый заместитель руководителя государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»

**В обсуждении приняли участие:**

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

5.1. Рецензент озвучил следующее:

I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям.

Не представлено сравнительного раздела или отдельных листов «до/после» после исправления замечаний. Таблица с описанием исправленных замечаний, представлена исключительно в текстовом формате, в связи с чем при отсутствии предыдущего альбома оценить масштаб изменений проекта не представляется возможным.

Техническое задание не представлено.

II. Отмеченные достоинства работы

Здание исполнено в приятной цветовой гамме. Цветовое членение фасада исключает его монотонность и создает визуальный комфорт.

В проекте присутствует подробная пояснительная записка, описывающая как текущую градостроительную ситуацию, так и принятые проектные решения, а также ответы на ранее полученные замечания.

Проект соответствует документации по планировке территории.

Подробно и комплексно проработано благоустройство и озеленение территории. Озеленение соответствует нормативному.

Планировки квартир типового этажа выполнены грамотно.

В проекте проработан вопрос размещения вывесок на первом этаже здания, где предполагается размещение коммерческих встроенных помещений.

Визуализации и планы сделаны на высоком уровне.

### III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Согласно представленному проекту планировки территории в составе альбома АГО, рассматриваемый участок, а именно здание, предполагаемое к размещению на данном земельном участке, должно стать доминантой северного жилого микрорайона города Кировск. На настоящий момент представлен хороший проект, но который не обладает характеристикой «доминанты». Необходимо продумать каким образом данное здание будет в будущем «держаться» и замыкать на себе градостроительную структуру окружающей жилой и общественной среды.

Необходимо помимо СПОЗУ, который разработан в границах участка дополнять проект такой схемой, где внутренние проезды будут совмещены с окружающей УДС.

На визуализации не представлен планируемый детский сад и иная планируемая окружающая застройка (хотя бы ориентировочно объемами).

Не хватает визуализации в ночное время и сведений по освещению территории и подсветке здания.

Не хватает визуального сравнительного анализа до/после, если проект уже ранее рассматривался на КЭС и корректировался проектировщиком

### IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

Соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Соответствует

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

Соответствует

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства:

Внешний облик объекта, МАФы, благоустройство и градостроительные решения проработаны на хорошем уровне.

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Требования к АГО в ПЗЗ г. Кировск не установлены.

5.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

По результатам рассмотрения проекта АГО «Многоквартирный жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Кировск, ул. Красных сосен, д.6, земельный участок с кадастровым номером: 47:16:0101002:254 рекомендую к согласованию с учетом исправления приставленных замечаний и предложений, которые могут быть отработаны без повторного вынесения на заседание КЭС.

**Решили:**

5.3. Материалы АГО «Многоквартирный жилой дом» по адресу: Ленинградская область, г. Кировск, ул. Красных сосен, д.6, земельный участок с кадастровым номером: 47:16:0101002:254 согласовать с учетом замечаний 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.

Результаты голосования за вывод озвученной рецензии О.В. Нецветаевой:

«За» - 3 члена консультативно-экспертного совета

«Против» - 2 члена консультативно-экспертного совета

**Вопрос 6.** Рассмотрение материалов АГО «Наземные многоуровневые закрытые автостоянки на 310 и 305 машино-мест», расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, ул. Невская уч. 1а, 3а, кадастровые номера земельных участков 47:14:0504001:158, 47:14:0504001:150.

**Докладчики:**

Кажаров Тембулат Заурбекович – главный архитектор проекта ООО "ППР"

**Рецензент:**

Нецветаева Ольга Владимировна – Первый заместитель руководителя государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»

**В обсуждении приняли участие:**

А.С. Мучанко, Е.В. Хмелева, Нецветаева О.В., Лутченко С.И.

6.1. Рецензент озвучил следующее:

I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

Состав и содержание проектных и аналитических материалов не соответствует требованиям:

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям.

Техническое задание не представлено.

Представлено два альбома АГО для каждого объекта на отдельном земельном участке.

## II. Отмеченные достоинства работы

Фасады объекта разработаны качественно, с индивидуальным подходом и обладают рядом положительных характеристик.

Здания паркингов исполнены в приглушенной спокойной цветовой гамме, создающей комфортную жилую среду микрорайона, не выделяются ярким и вызывающим цветом.

Деликатные цветовые акценты придают индивидуальность архитектурному облику.

Узор фасада из облицовочных панелей создает интересный облик здания, исключает монотонность и гармонично вписывается в окружающую застройку.

В проектах присутствует подробная пояснительная записка, описывающая как текущую градостроительную ситуацию, так и принятые проектные решения.

Проект соответствует градостроительному плану земельного участка и общей концепции застройки микрорайона.

Визуализации и планы сделаны на высоком уровне.

## III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Не представлено ночных визуализаций.

В пояснительной записке даны лишь общие фразы о некоем благоустройстве территории, необходимо раскрыть эту тему: какое конкретно благоустройство, озеленение, дорожки и т.д.

Отсутствует информация по снижению СЗЗ и размещению паркинга в 19 м от фасада ближайшего жилого здания (участок 30).

СПОЗУ участка 31 (как и участка 30) перегружен, невозможно определить расстояние от паркинга до МКД, нет информации о соблюдении СЗЗ от паркинга до жилого дома.

Необходимо в составе проекта предоставлять планы/схемы благоустройства, визуализации входных групп.

Нет сведений о материале облицовки зданий.

## IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

Соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Соответствует

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

Соответствует

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

Внешний облик объекта проработан на высоком уровне, элементы благоустройства и МАФы требуют доработки.

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует

6.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

По результатам рассмотрения проекта АГО ««Наземные многоуровневые закрытые автостоянки на 310 и 305 машино-мест», расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, ул. Невская уч. 1а, 3а, кадастровые номера земельных участков 47:14:0504001:158, 47:14:0504001:150 рекомендую к согласованию при учете замечаний, которые могут быть сняты без повторного рассмотрения на КЭС.

**Решили:**

6.4. Материалы АГО «Наземные многоуровневые закрытые автостоянки на 310 и 305 машино-мест», расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, ул. Невская уч. 1а, 3а, кадастровые номера земельных участков 47:14:0504001:158, 47:14:0504001:150 согласовать без замечаний.

Результаты голосования за вывод озвученной рецензии О.В. Нецветовой:

«За» - 5 члена консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 члена консультативно-экспертного совета

## Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 33 л. в 1 экз.

2. Рецензии Первого заместителя руководителя ГКУ «ГРТ ЛО» Нецветовой О.В., на 14 л. в 1 экз.

Дополнительные материалы на 31 л. в 1 экз.

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



С.И. Лутченко