**ПРОТОКОЛ**

**заседания № 5 консультативно-экспертного совета по рассмотрению   
архитектурно-градостроительного облика**

**населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области**

**(далее – консультативно-экспертный совет)**

|  |  |
| --- | --- |
| 11 апреля 2025 года | в формате видеоконференцсвязи |

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ

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

Хмелёва Екатерина Владимировна

**ПРИСУТСТВОВАЛИ**

|  |  |
| --- | --- |
| Первый заместитель председателя комитета градостроительной политики Ленинградской области – главный архитектор Ленинградской области | Лутченко  Сергей Иванович |
| Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов | Бобылев  Сергей Юрьевич |
| Президент ЛенОблСоюзСтрой | Юсупов  Руслан Дамирович |
| Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов | Опарин  Федор Андреевич |
| Советник Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН), профессор Международной Академии Архитектуры (МААМ), член комитета Российской гильдии управляющих и девелоперов по урбанистике, градостроительству и архитектуре | Филимонов  Илья Александрович |
| Генеральный директор ООО «СЛОИ АРКИТЕКТС РУС» | Коган  Валентин Ефимович |
| Член Союза архитекторов России, Комитета по урбанистике, градостроительству и архитектуре РГУД | Кораблев  Андрей Евгеньевич |
| Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации МО «Аннинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области | Мучанко  Алина Сергеевна |
| Главный архитектор ООО «ЛайфПроект» (проектировщик) | Машек  Наталья Викторовна |
| Заместитель генерального директора ООО СЗ «Романовка 1» (заказчик) | Беляков  Сергей Александрович |
| Главный архитектор ООО СЗ «Романовка 1» | Мельникова  Ольга Александровна |
| Генеральный директор ООО «ЛайфПроект» | Кадышев  Владимир Алексеевич |
| Представитель Жаркова Ю.Н. | Беляков  Андрей Борисович |
| Руководитель подразделения - главный архитектор филиала ООО «Брусника» в Санкт-Петербурге | Тимофеев Сергей |
| Руководитель архитектурной мастерской (филиал ООО «Брусника» в Санкт-Петербурге) | Тютрин  Игорь Александрович |
| Руководитель группы (филиал ООО «Брусника» в Санкт-Петербурге) | Тузовский Владимир |
| Технический директор (филиал ООО «Брусника» в Санкт-Петербурге) | Сыромолотов  Константин Андреевич |
| Старший дизайн-менеджер (филиал ООО «Брусника» в Санкт-Петербурге) | Коновалов  Михаил Александрович |
| Руководитель проекта (филиал ООО «Брусника» в Санкт-Петербурге) | Бойцов  Владимир Александрович |
| Дизайн-менеджер (филиал ООО «Брусника» в Санкт-Петербурге) | Гурьянова  Анастасия Владимировна |
| Разработчик проекта от ООО «Ноукрай» | Наконечная  Ольга Евгеньевна |
| Помощник ГИПа ООО «Ноукрай» | Владыкина  Наталья Сергеевна |
| Генеральный директор ООО "Фулкрум" (компания - разработчик проектной документации) | Зубин  Алексей Юрьевич |

**Повестка дня:**

1. «Дошкольная образовательная организация на 180» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Романовка, кадастровый номер земельного участка 47:07:0957004:2615;

2. «Производственный объект» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, Веревское сельское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:23:0259004:2353;

3. «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, пос. Новоселье, кадастровые номера земельных участков: 47:14:0504001:9993, 47:14:0504001:9974;

4. «Два промышленных здания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Центральное II, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713003:29492;

**Вопрос 1**. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта «Дошкольная образовательная организация на 180» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Романовка, кадастровый номер земельного участка 47:07:0957004:2615.

**Докладчик:**

Машек Наталья Викторовна – Главный архитектор ООО «ЛайфПроект» (проектировщик)

**Рецензент:**

Коган Валентин Ефимович - Генеральный директор ООО «СЛОИ АРКИТЕКТС РУС»

**В обсуждении приняли участие:**

Е.В. Хмелёва, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов, Р.Д. Юсупов

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Дошкольная образовательная организация на 180» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Романовка, кадастровый номер земельного участка 47:07:0957004:2615:

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

Материалы представлены

II. Отмеченные достоинства работы

Объект уверенно размещен на генплане относительно окружающей застройки.

Грамотно разработано благоустройство. Предусмотрены зеленые насаждения, создающие необходимое зонирование детских зон от окружающей застройки.

III.Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Недостаточно акцентирована входная группа. Заглубление над входом носит случайных характер.

2. Декоративные животные черного цвета на фасадах требуют доработки.

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

Соответствует

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

Соответствует

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендовано к согласованию в рамках Комитета.

1.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- об одобрении проекта;

- о необходимости доработать генплан в части организации тротуаров, которые ведут к земельному участку, и пешеходных проходов к стоянкам;

- о необходимости продумать более «живое» решение мурала;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о целесообразности обеспечить интеграцию объекта в окружающую застройку за счет цвета и материалов фасада и скругленных углов в плане;

- о необходимости пересмотреть фасадные решения, так как формируемый архитектурно-градостроительный облик больше схож с административным зданием за счет имитации окон в пол на первом этаже;

Особое мнение Е.В. Хмелевой:

- о необходимости доработки входной группы;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о целесообразности пересмотреть масштаб элементов мурала – вдвое увеличить силуэты птиц для расширения возможностей расположения фигур на фасаде;

1.4. Результаты голосования за вывод озвученной рецензии В.Е. Когана:

«За» - 5 члена консультативно-экспертного совета

«Против»- 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 1 член консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов членов Совета»

**Решили:**

Материалы АГО объекта «Дошкольная образовательная организация на 180» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Романовка, кадастровый номер земельного участка 47:07:0957004:2615 согласовать с замечаниями и предложениями членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Откорректированные 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 2**. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Производственный объект» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, Веревское сельское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:23:0259004:2353.

**Докладчик:**

Беляков Андрей Борисович – Представитель Жаркова Ю.Н.

**Рецензент:**

Коган Валентин Ефимович - Генеральный директор ООО «СЛОИ АРКИТЕКТС РУС»

**В обсуждении приняли участие:**

Е.В. Хмелёва, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов, Р.Д. Юсупов

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Производственный объект» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, Веревское сельское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:23:0259004:2353:

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

Материалы представлены.

II. Отмеченные достоинства работы

Объект уверенно размещен на генплане. Найдена наиболее приемлемая локация внутри ЗУ.

Предложены элементы благоустройства, МАФы.

III.Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. На западном фасаде предложено леерное ограждение на кровле. Это создаст сложности при строительстве, при этом к внешнему виду не добавляет интереса.

2. Чередование цветов слишком усложняет фасадное решение по объекту. Покраска в один цвет была бы более уместна.

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:

Соответствует

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

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендовано к согласованию в рамках Комитета.

2.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости доработать проект с точки зрения размещения объектов на генеральном плане и организации процессов;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о необходимости приложить фотографии мемориального комплекса в Зайцево перед согласованием в подтверждение того, что визуальное восприятие территории вокруг и территории комплекса не будет нарушено или ухудшено;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о необходимости представить межевой план территории в качестве свидетельства развития ее как промышленной;

Особое мнение Е.В. Хмелевой:

- о необходимости более подробно проработать генеральный план в части обслуживания территории;

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

- о необходимости представить сведения о применяемом ограждении.

2.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий В.Е. Когана:

«За»- 5 члена консультативно-экспертного совета

«Против»- 1 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов членов Совета»

**Решили:**

Материалы АГО объектов «Производственный объект» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, Веревское сельское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:23:0259004:2353 согласовать с замечаниями и предложениями членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Откорректированные 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 3**. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, пос. Новоселье, кадастровые номера земельных участков: 47:14:0504001:9993, 47:14:0504001:9974.

**Докладчик:**

Тимофеев Сергей – Руководитель подразделения - главный архитектор филиала ООО «Брусника» в Санкт-Петербурге

**Рецензент:**

Коган Валентин Ефимович - Генеральный директор ООО «СЛОИ АРКИТЕКТС РУС»

**В обсуждении приняли участие:**

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

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, пос. Новоселье, кадастровые номера земельных участков: 47:14:0504001:9993, 47:14:0504001:9974:

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

Сделаны проработки благоустройства дворовых территорий.

Секции сблокированы в сомасштабные человеку корпусы по 2 или 3 секции.

Дворовые территории запроектированы комфортно относительно этажности в 9 этажей

II. Отмеченные достоинства работы

Сделаны проработки благоустройства дворовых территорий.

Секции сблокированы в сомасштабные человеку корпусы по 2 или 3 секции.

Дворовые территории запроектированы комфортно относительно этажности в 9 этажей.

III.Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В направленных материалах отсутствуют полноценные визуализации с ключевых ракурсов, в т.ч. с бульвара.
2. Разработанные дома 1 и 2 градостроительно не коррелируют с застройкой южнее – домом 3 и социальными объектами.
3. Ввиду одноэтажных рассечек в северных частях домов, дворовые территории фактически подвергаются воздействию шума и выхлопных газов с автостоянки
4. Значительные объемы автополей с покрытием из асфальта создают облик торгового центра
5. Фасадные решения переусложнены. Фасады состоят из 4-5 уровней, с короткими балконами в уровне 5-8 этажей. В некоторых участках выделен 9 этаж с узкими окнами, изменяющими масштаб строений. Выбиваются из спокойной гаммы белые балконы и некоторые обрамления балконов. Отсутствует логика в архитектуре фасадов торцов.
6. Описательная часть АР содержит информацию о встроенных помещениях, на планах их нет.
7. В описательной части присутствует понятие «незадымляемая лестничная клетка Л1». По ФЗ 123 незадымляемые лестничные клетки классифицируются иначе.
8. В описательной части АР указано, что входы с поверхности земли без пандусов, на разрезе вход с отметки -0.15 с крыльцом.
9. Уровень земли на планах и разрезах не бьется.
10. Вызывает сомнение отметка уровня земли +0.015 на фасадах. Не очень хорошо в эксплуатации, когда пол 1 этажа ниже уровня земли. Возможно, это ошибка.
11. Архитектурно-строительная высота здания 29,925 не показана на разрезах или на фасадах. Исходя из проставленных отметок, такая высота не получается.
12. Не самое удобное расположение основного входа в секцию 1 на существенном удалении от ЛЛУ и колясочной.
13. Лист 34: Вызывают сомнения отметки парапетов справа. Требуется уточнить на всех развертках и разрезах отметки земли и отметки парапетов. Вызывает сомнение отметка +29,340 на разрезе.
14. В описательной части есть информация о расположении наружных блоков кондиционеров в корзинах. На фасадах данные корзины не указаны.
15. Отсутствует план 9 этажа.
16. Перспективный вид представлен из одной ракурсной точки.

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:

Желательна доработка и уточнение принятых решений

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

Желательна доработка внешнего вида зданий

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:

Необходима доработка визуализаций в рабочем порядке.

3.2 Рецензент озвучил следующий вывод:

Необходима доработка проекта с повторным вынесением на рассмотрение КЭС ЛО.

3.3. Отметить:

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о необходимости представить большее количество визуализаций;

Особое мнение Е.В. Хмелевой:

- о поддержке проекта;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о нарушении планировочной гармонии, что значительно ухудшает средовые качества;

- о необходимости выработки единого замысла в формировании торцов зданий, выходящих на юг;

- о невыразительности архитектурного облика;

3.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий В.Е. Когана:

«За»- 2 члена консультативно-экспертного совета

«Против»- 3,5 члена консультативно-экспертного совета (+1 голос представителя Администрации)

«Воздержался» - 2 члена консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов членов Совета»

**Решили:**

Материалы АГО объектов «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, пос. Новоселье, кадастровые номера земельных участков: 47:14:0504001:9993, 47:14:0504001:9974 согласовать с замечаниями и предложениями членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Откорректированные 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 архитектурно-градостроительного облика объекта «Два промышленных здания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Центральное II, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713003:29492;

В связи с технической ошибкой рассмотрение проекта было перенесено на следующее заседание консультативно-экспертного совета.

Приложения:

1. Заключения Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 35 л. в 1 экз.;

2. Рецензии Генерального директора ООО «СЛОИ АРКИТЕКТС РУС» В.Е. Когана, на 6 л. в 1 экз.;

Заместитель руководителя

Государственного казенного учреждения

«Градостроительное развитие территорий Хмелёва Е.В.

Ленинградской области»