

ПРОТОКОЛ**заседания № 11 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)**

30 мая 2025 года

в формате видеоконференцсвязи

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ

Первый заместитель председателя комитета градостроительной политики
Ленинградской области – главный архитектор Ленинградской области

Лутченко Сергей Иванович**ПРИСУТСТВОВАЛИ**

Первый заместитель председателя комитета
градостроительной политики Ленинградской
области – главный архитектор Ленинградской
области

Лутченко
Сергей Иванович

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

Хмелёва
Екатерина Владимировна

Член Санкт-Петербургского
архитекторов Союза

Бобылев
Сергей Юрьевич

Президент ЛенОблСоюзСтрой

Юсупов
Руслан Дамирович

Член Санкт-Петербургского
архитекторов Союза

Опарин
Федор Андреевич

Член Санкт-Петербургского
архитекторов Союза

Филимонов
Илья Александрович

Член Санкт-Петербургского
архитекторов Союза

Цыцин
Сергей Викторович

Начальник управления по архитектуре —
главный архитектор администрации
Ломоносовского муниципального района
Ленинградской области

Климович
Наталья Ивановна

Начальник отдела градостроительного
развития территории администрации
Ломоносовского муниципального района
Ленинградской области

Ерина
Любовь Павловна

Начальник сектора архитектуры и
градостроительства по г. Всеволожску
(Управление архитектуры и
градостроительства Администрации
Всеволожского муниципального района
Ленинградской области)

Клепикова
Ирина Александровна

Начальник отдела архитектуры и строительства
(Управление архитектуры и
градостроительства Администрации
Всеволожского муниципального района
Ленинградской области)

Тарасова
Татьяна Александровна

ГИП (представитель ООО «Аврора»)

Пушили
Алексей Михайлович

ГАП (представитель ООО «Аврора»)

Запорожец
Татьяна Сергеевна

Главный архитектор проекта
(представитель ООО «СЗ «М11»)

Малыгина Джанет

Директор дирекции социальные объекты

Чернец
Юлия Александровна

Главный инженер проекта

Маслюков Евгений

Руководитель проекта
Руководитель бюро комплексного
проектирования

Никитин Михаил
Белов Владимир

Руководитель технического отдела

Сафина Римма

Заместитель руководителя дирекции Махмутов Линар
социальные объекты

Главный архитектор Гречухина Елизавета

Архитектор ООО «КБ Рэдлайн» Шишов
Данил Владимирович

ГАП ООО «Специализированный застройщик Шестакова
«ЛСР. ЛО» Динара Маратовна

ГИП ООО «Специализированный застройщик Лессер
«ЛСР. ЛО» Карина Игоревна

Директор по проектированию и подготовке Афанасьев
строительства – заказчик ЛСР ЛО Андрей Витальевич

Повестка дня:

1. «Здание склада с АБК» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лаголовское сельское поселение, промышленная зона «Восточная», земельный участок №10/2 с кадастровым номером 47:14:1313001:685;
2. «Дошкольная образовательная организация на 140 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, кадастровый номер земельного участка 47:07:10309005:576;
3. «Образовательная организация на 1300 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, кадастровый номер земельного участка 47:07:10309005:576;
4. «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, дер. Касимово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0485001:9015;
5. «Многоэтажный отдельно стоящий закрытый паркинг на 296 м/м» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, поселок Ковалево, участок 15, кадастровый номер земельного участка 47:07:13021995:90;

Вопрос 1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Здание склада с АБК» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лаголовское сельское поселение,

промышленная зона «Восточная», земельный участок №10/2 с кадастровым номером 47:14:1313001:685.

Докладчик:

Пушилин Алексей Михайлович – ГИП (представитель ООО «Аврора»)

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

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

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Здание склада с АБК» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лагодовское сельское поселение, промышленная зона «Восточная», земельный участок №10/2 с кадастровым номером 47:14:1313001:685:

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

Архитектурно – планировочные решения соответствуют функциональному назначению объекта и действующим нормам и правилам. Предложены разные варианты фасадных решений частей здания (АБК и склад), соответствующие их назначению.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Представить варианты цветового решения фасадов, в том числе с разными цветами части АБК и части склада. С некоторых точек сочетания разных стилей в одном цвете выглядят недостаточно убедительно.

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

Необходима доработка

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

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая степень проработки проекта и расположение объектов рекомендуется к доработке проектных решений в части вариантов цветовых решений фасадов в рабочем порядке без повторного прохождения процедуры рассмотрения на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

1.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости пересмотреть фасадные решения, используя приемы модернизма, а также привести в соответствие функциональному назначению объекта фасадные решения, так как облик АБК напоминает жилой дом или гостиницу;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о нецелесообразности смешения различных стилей;
- о необходимости разъяснить вопрос с организацией разворота грузовиков и пожарным проездом на СПОЗУ;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о целесообразности разработки альтернативного решения с асимметричным фасадом;

1.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий А.С. Мучанко:

«За» - 2 члена консультативно-экспертного совета

«Против» - 4 члена консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 1 член консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов членов Совета»

Решили:

АГО объекта «Здание склада с АБК» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лагодовское сельское поселение, промышленная зона «Восточная», земельный участок №10/2 с кадастровым номером 47:14:1313001:685 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.

Вопрос 2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Дошкольная образовательная организация на 140 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, кадастровый номер земельного участка 47:07:10309005:576

Докладчик:

Малыгина Джанет - Главный архитектор проекта (представитель ООО «СЗ «М11»)

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

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

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Дошкольная образовательная организация на 140 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, кадастровый номер земельного участка 47:07:10309005:576:

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

1. Совместно с альбомом АГО представлены документы

- Градостроительный план земельного участка

- Задание на проектирование

В данных документах прописано назначение проектируемого сооружения – ДОО и наполняемость -140 мест

Состав и наполняемость групп ДОО их возрастные характеристики представленные в альбоме не указаны в приложенном Задании на Проектирование

1гр. Детей 3-4 года

1гр. Детей 4-5 лет

2гр. Детей 5-6 лет

2гр. Детей 6-7 лет

По возрастным характеристикам представлены группы младшего, среднего, старшего, подготовительного возраста при отсутствии групп раннего возраста (1-3лет), что странно для ДОО такой наполняемости.

В Архитектурных и Технологических решениях не прописано, что игровая имеет выделенную зону спальни. Как будет решаться время тихого часа, где хранится спальное оборудование.

Необходимо внести уточнение в ЗНП

II. Отмеченные достоинства работы

Планировочное решение объекта достаточно компактно

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Согласно ЗНП общая площадь надземной части д.быть $140 \times 12.6 = 1764 \text{ м}^2$. В проекте общая площадь – 3111.36 м^2 .

При этом необходимо учитывать, что в проекте под зданием запроектирован полноценный подвал. Общая площадь надземной части возможна не выделена.

В ЗНП - высота подземной части:

пространство для прокладки коммуникаций - не более 1,75 м (при обосновании экономичности данного решения)

2. Здание довольно компактно однако помещения групповых развернуты на запад, при этом помещения пищеблока, загрузка ориентированы на юг

Детские площадки запроектированы с северного фасада здания, а вся хозяйственная зона располагается на юге

На генплане территории не показаны стоянки МГН

3. 1-й этаж

- Цеха пищеблока являются постоянными рабочими местами – холодный цех не имеет естественного освещения (пом.127)

- В медицинском блоке не предусмотрено место для хранения медицинских отходов

- Согласно СП 2.4.3648-20, п.2.8.2 туалетные ДОО должны иметь естественное освещение.

- Санкабинки с дверьми устанавливаются в старших и подготовительных группах (п.3.1.7)

- В туалетных необходимо предусмотреть отдельную кабинку для персонала. (п.3.1.7)

- В туалетных при группах с количеством детей 25 чел д.быть 5 детских умывальников (на чертежах 4)

- Второй эвакуационный выход из помещений групповых решен через туалетные, что вызывает определенные сомнения, учитывая расстановку оборудования, в частности вешалок для полотенец и специфику помещения – мокрый пол и пр.

- Помещение персонала (140) с гардеробом $5,98 \text{ м}^2$ явно мало по площади и должно быть оборудовано душевой.

- Согласно п 7.1.13.12, СП 252 – При организации централизованной стирки белья предусматривается помещение для сортировки с отдельным входом с улицы.

4. 2-й этаж

- Второй эвакуационный выход из помещений групповых решен через туалетные, что вызывает определенные сомнения.

- Санкабинки с дверьми устанавливаются в старших и подготовительных группах (п.3.1.7)

- В туалетных необходимо предусмотреть отдельную кабинку для персонала. (п.3.1.7)

- В туалетных при группах с количеством детей 25 чел д.быть 5 детских умывальников (на чертежах 4)

- Отсутствуют помещения тренерской с душевой и кабинет муз.работника.

5. 3-й этаж

- Второй эвакуационный выход из помещений групповых решен через туалетные, что вызывает определенные сомнения.

- Санкабинки с дверьми устанавливаются в старших и подготовительных группах (п.3.1.7)

- В туалетных необходимо предусмотреть отдельную кабинку для персонала. (п.3.1.7)

- В туалетных при группах с количеством детей 25 чел д.быть 5 детских умывальников (на чертежах 4)

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):

Необходима доработка решения генплана

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:

Требуется доработка проектных решений в части соответствия требований к зданиям ДОО. Повторное рассмотрение в рамках комитета.

2.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– о недопустимости осуществления входа в здание через зону загрузки;

Особое мнение И.А. Филимонова

– о целесообразности рассмотреть возможность вставить мурал в инвертированной форме фрагментарно также на светлую часть фасада;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

– о необходимости исправить на генплане ошибку с примыканием асфальтированного покрытия к границе участка на севере.

2.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий С.В. Цыцина:

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Дошкольная образовательная организация на 140 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, кадастровый номер земельного участка 47:07:10309005:576 согласовать с замечаниями и предложениями членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Вопрос 3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Образовательная организация на 1300 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, кадастровый номер земельного участка 47:07:10309005:576.

Докладчик:

Малыгина Джанет - Главный архитектор проекта (представитель ООО «СЗ «М11»)

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

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

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Образовательная организация на 1300 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, кадастровый номер земельного участка 47:07:10309005:576:

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

1. Совместно с альбомом АГО представлены документы
 - Градостроительный план земельного участка
 - Задание на проектирование

II. Отмеченные достоинства работы

Планировочное решение объекта достаточно интересно как визуально, так и планировочно. Здание четко разделено на начальную и старшую школы. Здание интересно своей планировкой образуя внутренние дворы школы

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В ЗНП - высота подземной части:

пространство для прокладки коммуникаций - не более 1,75 м (при обосновании экономичности данного решения) В проекте выполнен полноценный подвал высотой 2.990 в чистоте

2. На генплане территории не показаны стоянки МГН

3. 1-й этаж

- Цеха пищеблока являются постоянными рабочими местами – холодный цех не имеет естественного освещения (пом.127)

- В медицинском блоке не предусмотрено место для хранения медицинских отходов

- Согласно СП 2.4.3648-20, п.2.8.2 туалетные ОО должны иметь естественное освещение.

- Медицинский блок решен в составе помещений младшей школы, что делает ее проходной.

Надо перенести дверь между младшей и старшей школами к оси 31

- В школе запроектировано два многофункциональных пространства с зоной амфитеатра и сценами. При этом есть только одна артистическая нет кладовых костюмов и декраций.

- Учебные кабинеты не имеют ни одной кладовой или лаборантской для хранения учебных и демонстрационных материалов

- При кабинете кулинарии и домоводства отсутствует кладовая

- Комбинированная мастерская по обработке металла и дерева должна иметь отдельный вход с улицы.

4. 2-й этаж

- - Согласно СП 2.4.3648-20, п.2.8.2 туалетные ОО должны иметь естественное освещение.

- Непонятна необходимость второго света над обеденным залом со 2го этажа младшей школы

- пом 2041 (начальная школа) – рекреационно-коммуникационное пространство с зоной многофункционального информационно-библиотечного центра – это пространство является путем эвакуации – как оно будет работать и как будет функционировать библиотека.

- Коридор раздевалок при спортивном зале 18х30 желательно отделить от общего рекреационно-коммуникационного пространства (2005)

- Отметка пола 2го этажа +4.500 – желательно выполнить дополнительные разрезы по лестницам амфитеатров, чтобы понять проблемы эвакуации из них.

- Учебные кабинеты не имеют ни одной кладовой или лаборантской для хранения учебных и демонстрационных материалов

5. 3-й этаж

- Согласно СП 2.4.3648-20, п.2.8.2 туалетные ОО должны иметь естественное освещение..

- Учебные кабинеты не имеют ни одной кладовой или лаборантской для хранения учебных и демонстрационных материалов. Помещение ОБЗР должно иметь собственную кладовую с дополнительной защитой для хранения учебных пособий – стрелковое оружие.

- пом. 3002 (старшая школа) – рекреационно-коммуникационное пространство с зоной многофункционального информационно-библиотечного центра – это пространство является путем эвакуации – как оно будет работать и как будет функционировать библиотека.

6. 4-й этаж

- Учебные кабинеты не имеют ни одной кладовой или лаборантской для хранения учебных и демонстрационных материалов

7. Фасады

- Предлагаю полкрглы объем в стиле арх. Мельникова поднять над линией фасадов и сделать арх.акцент

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

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к доработке, повторное прохождение согласования архитектурно-градостроительного облика на заседании КЭС ЛО по результатам отработки представленных замечаний не требуется. Повторное рассмотрение в рамках комитета.

3.3. Отметить:

Особое мнение С.И. Лутченко, Е.В. Хмелевой:

- о необходимости тщательно подойти к вопросу выбора материалов для синих элементов фасадов ввиду быстрого выгорания оштукатуренных фасадов темных оттенков;

Особое мнение С.И. Лутченко:

- о необходимости обозначить за счет графики плитки площади при входе расположение главного входа в здание с обеспечением четкого восприятия с уровня глаз человека;

- о необходимости пересмотреть вопрос целесообразности продления асфальтового покрытия до границы площади из бетонной плитки при главном входе;

Общее мнение И.А. Филимонова, С.Ю. Бобылева:

- о целесообразности пересмотреть организацию панорамного остекления спортивного зала – расположить его в верхней части, локально или заменить на несколько вертикальных акцентных окон;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости показать на ситуационном плане и развертках по улицам окружающую застройку;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о необходимости разнообразить объемное решение фасадов (в особенности южного), объемно выделить главный вход;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

– о необходимости пересмотреть геометрию, логику и покрытие пожарного проезда.

3.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий С.В. Цыцина:

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объектов «Образовательная организация на 1300 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, кадастровый номер земельного участка 47:07:10309005:576 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Романовское сельское поселение, поселок Романовка, уч. «Центральное отделение» согласовать с замечаниями и предложениями членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Вопрос 4. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многokвартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, дер. Касимово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0485001:9015

Докладчик:

Шишов Данил Владимирович – Архитектор ООО «КБ Рэдлайн»

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелева, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, Р.Д. Юсупов, И.А. Филимонов, Т.А. Тарасова

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многokвартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, дер. Касимово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0485001:9015 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, городской поселок им. Свердлова, Щербинка, д.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602019:52:

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

Доработка по предыдущим замечаниям выполнена в достаточном объеме.

II. Отмеченные достоинства работы

Фасады объекта разработаны качественно. Четкость линий и форм, их ритм, минимальное использование декора. Разновысокий силуэт объемов снижает монотонность застройки. Достаточная степень проработки деталей и элементов фасадов. Хорошая проработка визуализаций.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Между жилыми домами 9 и 11, а также 10 и 12 небольшие расстояния (судя по генплану менее 10м). Во всех домах есть окна жилых комнат выходящих в эти минимальные разрывы, а в 9 и 12 еще и балконы ориентированные на соседний дом. Просим обосновать отсутствие визуального контакта между окнами квартир. Балконы лучше разместить на других фасадах.

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):

Не обеспечено

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

Необходима доработка

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

Достаточна в части архитектурных решений, требует доработки в части благоустройства.

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:

Учитывая степень проработки проекта и расположение объектов рекомендуется к доработке проектных решений в части решений по планировке участка и благоустройства в рабочем порядке без повторного прохождения процедуры рассмотрения на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

4.3. Отметить:

Особое мнение Т.А. Тарасовой (Управление архитектуры и градостроительства Администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области):

– об отсутствии информации о том, обращался ли застройщик за заключением договора о комплексном развитии территории, в то время как согласно Генеральному плану данная территория предназначена для малоэтажной застройки;

4.4. С.И. Лутченко было выдвинуто предложение отложить рассмотрение до урегулирования вопроса о заключении застройщиком договора о КРТ, выполнения проекта планировки территории и его утверждения:

Результаты голосования за предложение С.И. Лутченко:

«За» - 8 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объектов «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, дер. Касимово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0485001:9015 не рассматривать до урегулирования вопроса о заключении застройщиком договора о КРТ, выполнения проекта планировки территории и его утверждения.

Вопрос 5. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоэтажный отдельно стоящий закрытый паркинг на 296 м/м» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, поселок Ковалево, участок 15, кадастровый номер земельного участка 47:07:13021995:90

Докладчик:

Шестакова Динара Маратовна – ГАП ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО»

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

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

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоэтажный отдельно стоящий закрытый паркинг на 296 м/м» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, поселок Ковалево, участок 15, кадастровый номер земельного участка 47:07:13021995:90:

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

Фасады объекта разработаны качественно, с увязкой с колористическим кодом микрорайона, с индивидуальным подходом и обладают рядом положительных характеристик. Спокойные оттенки отделки фасадов создают комфортные условия для визуального восприятия жилого комплекса в целом. Отмечена хорошая проработка визуализаций. Вместе с тем окна 3, 4 и 5 этажей паркинга и вертикальные цветовые акценты несколько случайны, не прослеживается определенный ритм.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

К планировочным решениям есть ряд вопросов и замечаний с учетом требований формирования комфортной среды:

- на схеме планировочной организации участка не обозначены мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения на объект
- на поэтажных планах не в полной мере проработаны проектные решения по обеспечению доступности объекта для маломобильных групп населения, также не показаны машиноместа для маломобильных групп населения на 1 этаже паркинга
- не предусмотрены зоны безопасности маломобильных групп населения на 2, 3, 4 и 5 этажах паркинга
- не предусмотрено решение по отводу воды с зон хранения автомобилей в случае пожаротушения
- на разрезе показаны противопожарные ворота на каждом уровне паркинга, при этом по нормам такие ворота должны быть только по границам пожарных отсеков паркинга
- не проработано озеленение территории участка с учетом использования указанной в ведомости элементов озеленения древесно-

кустарниковой растительности-кизильника и спиреи, на представленных визуализациях благоустройство участка выглядит невыразительно

– не проработано освещение территории в темное время суток, не обосновано применение определенных светильников со стороны улично-дорожной сети и освещение в темное время суток дворовой территории

2. Архитектурные решения фасадов требуют доработки.

На перспективных видах автостоянка выглядит монотонно. Цветовые акценты на фасаде не должны быть случайными, должен прослеживаться определенный ритм. Возможно дополнение архитектурного решения фасадов какими-либо архитектурными элементами, акцентами для преодоления монотонности фасадов. Также инженерное оборудование закрытого паркинга (воздухозаборные решетки, шахты, оборудование приточно-вытяжной вентиляции, расположенное за парапетом неэксплуатируемой кровли паркинга) должно учитываться при разработке архитектурного решения фасадов и выглядеть органично в общем решении фасадов.

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):

Необходима доработка в части обеспечения доступа маломобильных групп населения на объект, а также проектных решений по обеспечению безопасности маломобильных групп населения на объекте в случае пожара.

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

Необходима доработка в части благоустройства и озеленения

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

Требуется доработки в части архитектурных решений- силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки, требуется доработки в части элементов благоустройства.

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.

5.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая степень проработки проекта и расположение объектов рекомендуется к доработке проектных решений в части решений по планировке участка и благоустройства с повторным прохождением процедуры рассмотрения на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

5.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости разобраться с организацией проезда между паркингом и жилым домом;

Особое мнение Р.Д. Юсупова, Е.В. Хмелевой:

- о необходимости разнообразить архитектурно-градостроительный облик объекта во избежание формирования монотонной, однообразной застройки, предусмотреть более интересные фасадные решения;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о необходимости доработать СПОЗУ, в частности, прояснить вопрос со въездом в паркинг по газону;

- об отсутствии необходимости остекления проемов на первом этаже для холодного паркинга;

- о необходимости привести внешний облик паркинга к более точному соответствию функции объекта, так как в данный момент он напоминает универсам;

5.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий С.В. Цыцина:

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Многоэтажный отдельно стоящий закрытый паркинг на 296 м/м» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, поселок Ковалево, участок 15, кадастровый номер земельного участка 47:07:13021995:90 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.

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 79 л. в 1 экз.;

2. Рецензии Члена Санкт-Петербургского Союза архитекторов С.В.
Цыцина, на 12 л. в 1 экз.;

Первый заместитель председателя комитета
градостроительной политики Ленинградской области –
главный архитектор Ленинградской области

С.И. Лутченко



Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в Межведомственной системе электронного
документооборота Правительства Ленинградской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 117C446F211D8512C7067CA580643E94
Владелец: Лутченко Сергей Иванович
Действителен с 03-07-2024 до 26-09-2025