

ПРОТОКОЛ

заседания № 12 консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области (далее – консультативно-экспертный совет)

6 июня 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 Союза
архитекторов

Бобылев
Сергей Юрьевич

Член Санкт-Петербургского Союза
архитекторов

Опарин
Федор Андреевич

Член Санкт-Петербургского Союза
архитекторов

Филимонов
Илья Александрович

Кандидат архитектуры, член Союза
архитекторов России

Бойцов
Дмитрий Анатольевич

Заведующий отделом архитектуры и
градостроительства Администрации
Лодейнопольского муниципального района
Ленинградской области

Агапов
Андрей Андреевич

Всеволожского муниципального района
Ленинградской области)

Главный инженер проекта (от ООО
«Девелопмент-СП»)

Гостев
Андрей Викторович

Директор по развитию (от ООО «Девелопмент-
СП»)

Грищенко
Андрей Петрович

Архитектор (от ООО «Девелопмент-СП»)

Таркан
Екатерина Сергеевна

Специалист по РД (от ООО «Девелопмент-
СП»)

Сулимеко Е.С.

Главный инженер проекта ООО «АТИМ»

Табунщик
Дмитрий Валерьевич

Директор по строительству ООО «Монтажник»

Бочище
Алексей Михайлович

Руководитель проекта ООО «Монтажник»

Каратаев
Дмитрий Алексеевич

Главный инженер проекта ООО «НВС»

Костенкова
Ольга Александровна

Главный архитектор проекта (представитель
ООО «Специализированный застройщик
«Новокасимово»)

Зыкова
Татьяна Федоровна

Повестка дня:

1. «Универсальный склад» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское городское поселение, дер. Порошкино, пр. Покровский, земельный участок 4 на земельных участках с кадастровыми номерами 47:07:0719001:939, 47:47:07:0719001:952, 47:07:0719001:957;

2. «Ветеринарная лечебница ГБУ ЛО «Станция по борьбе с болезнями животных Лодейнопольского и Подпорожского районов» по адресу: Ленинградская область, Лодейнопольский муниципальный район, г. Лодейное Поле, Республиканский тракт, д.30, кадастровый номер земельного участка 47:06:0102006:21;

3. «Детское дошкольное учреждение» по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, дер. Касимово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0485001:6632;

Вопрос 1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Универсальный склад» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское городское поселение, дер. Порошкино, пр. Покровский, земельный участок 4 на земельных участках с кадастровыми номерами 47:07:0719001:939, 47:47:07:0719001:952, 47:07:0719001:957.

Докладчик:

Гостев Андрей Викторович - Главный инженер проекта (от ООО «Девелопмент-СП»)

Рецензент:

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

В обсуждении приняли участие:

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

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Универсальный склад» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское городское поселение, дер. Порошкино, пр. Покровский, земельный участок 4 на земельных участках с кадастровыми номерами 47:07:0719001:939, 47:47:07:0719001:952, 47:07:0719001:957:

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:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В ПЗ не отражена информация об эксплуатационных характеристиках складского комплекса, включая расчетное кол-во грузовых автомобилей в час на въезд и выезд. Данная информация необходима для обоснования достаточности протяженности подъездных путей от КПП до УДС.

2. Участок проектирования относится к территориям, в отношении которых предусматриваются требования к АГО и попадает под действие Приказа Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 27.10.2023 № 149 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение»

Всеволожского муниципального района Ленинградской области». Цветовые решения основного объема RAL 5015 и вставки RAL 4010 не соответствуют данному Приказу.

3. Представленные цветовые решения не соответствуют требованиям ГПЗУ от 23.01.2025 п.12

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 с учетом корректировки фасадных решений.

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 с учетом корректировки фасадных решений.

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая необходимость корректировки в первую очередь только цветовой гаммы фасадных решений рекомендуется к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

1.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости показать положение объекта в составе ППТ;
- о необходимости представить схему движения транспорта на СПОЗУ и ситуационном плане;

Особое мнение Е.В. Хмелевой:

– о необходимости подобрать более тактичные цветовые решения в более светлых тонах с применением палитр, закрепленных в ПЗЗ;

Особое мнение Д.А. Бойцова:

– о целесообразности переработки цветового решения рассматриваемого блока, так как появляется возможность закрыть с большого количества видовых точек уже реализованную часть склада. Например, можно сформировать серый фасад с брендированными вставками;

Особое мнение И.А. Филимонова:

– о целесообразности применения дизайнерского подхода при формировании архитектурного облика блока (нанести графику - принты и т.п.), рассмотреть подходящие аналоги из других регионов;

Особое мнение С.И. Лутченко:

– о недопустимости на момент рассмотрения отступления от требований к цветовым решениям фасадов, установленных в градостроительном регламенте ПЗЗ МО (далее – правила), и необходимости внесения изменений в правила в случае сохранения цветового решения при условии должного обоснования;

1.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий Д.А. Бойцова:

«За» - 1 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов»

Решили:

АГО объекта «Универсальный склад» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское городское поселение, дер. Порошкино, пр. Покровский, земельный участок 4 на земельных участках с кадастровыми номерами 47:07:0719001:939, 47:47:07:0719001:952, 47:07:0719001:957 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: «Ветеринарная лечебница ГБУ ЛО «Станция по борьбе с болезнями животных Лодейнопольского и Подпорожского районов» по адресу: Ленинградская область, Лодейнопольский муниципальный район, г. Лодейное Поле, Республиканский тракт, д.30, кадастровый номер земельного участка 47:06:0102006:21

Докладчик:

Табунщик Дмитрий Валерьевич - Главный инженер проекта ООО «АТИМ»

Рецензент:

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

В обсуждении приняли участие:

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

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Ветеринарная лечебница ГБУ ЛО «Станция по борьбе с болезнями животных Лодейнопольского и Подпорожского районов» по адресу: Ленинградская область, Лодейнопольский муниципальный район, г. Лодейное Поле, Республиканский тракт, д.30, кадастровый номер земельного участка 47:06:0102006:21:

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:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Здание по силуэту, образу и фасадным решениям соответствует параметрам и специфике общественных зданий, внешний вид соответствует функциональному назначению.

2. Цветовые решения выдержаны в пастельных тонах, в единой цветовой гамме, соответствуют дизайн-коду Лодейного поля от 2023 г.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Участок проектирования имеет обширные территории, не занятые ничем и именуемые «неблагоустраиваемая территория». При этом вся территория огораживается по периметру забором. В проекте нет разъяснений, чем эта территория будет по факту, территорией зеленых насаждений или нет. И сохранится ли данная территория озеленения в полном объеме.

2. Нет доступа МГН на второй этаж. В Задании на проектирование указано: предусмотреть подъемник.

3. Фасадные решения с одноразмерной квадратной керамогранитной плиткой, это не является современным архитектурным решением.

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:

Рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

2.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– о целесообразности представить фотофиксацию окружающей застройки;

Особое мнение И.А. Филимонова

– о целесообразности пересмотреть цветовые решения фасадов в пользу более спокойных, отойти от применения квадратного керамогранита;

– о необходимости доработать входную группу;

– о целесообразности привести козырьки над второстепенными входными группами в соответствие с козырьком над главным входом «без применения радиусов»;

Особое мнение С.И. Лутченко:

– о необходимости учесть недавно утвержденные ПЗЗ Лодейнопольского городского поселения, требования к АГО ОКС;

– о целесообразности при формировании архитектурного облика здания учитывать примеры объектов со схожей типологией и

функциональным назначением для формирования характерного облика подобных объектов в Ленинградской области.

2.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий Д.А. Бойцова:

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Ветеринарная лечебница ГБУ ЛО «Станция по борьбе с болезнями животных Лодейнопольского и Подпорожского районов» по адресу: Ленинградская область, Лодейнопольский муниципальный район, г. Лодейное Поле, Республиканский тракт, д.30, кадастровый номер земельного участка 47:06:0102006:21 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: «Детское дошкольное учреждение» по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, дер. Касимово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0485001:6632.

Докладчик:

Зыкова Татьяна Федоровна - Главный архитектор проекта (представитель ООО «Специализированный застройщик «Новокасимово»)

Рецензент:

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

В обсуждении приняли участие:

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

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Детское дошкольное учреждение» по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, дер. Касимово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0485001:6632:

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:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

- корректировка проектных решений выполнена в значительном объеме, чертежи и визуализации качественно и подробно отражают всю необходимую информацию;
- откорректированы принципиальные планировочные решения в части обеспечения требований ПБ и доступности МГН;
- цветовые решения выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Отсутствует полная информация о правоустанавливающих документах на участок проектирования и полный перечень исходно-разрешительной документации, подтверждающий правильность принятых решений.

2. При корректировке ОПР значительно уменьшился холл, став коридором, что ухудшает комфорт эксплуатации ДОО

3. Не отработаны следующие замечания КЭС №3:

3.1. Генплан недостаточно проработан – не обозначена санитарно-защитная зона, не выделена хозяйственная площадка, загрузка пищеблока и выгрузка тары и отходов осуществляется непосредственно рядом со вторым главным входом в здание.

3.2. 1-й этаж:

Загрузка и выгрузка пищеблока осуществляется рядом с входом в ДОО. В пищеблоке запроектирован один эвакуационный выход.

Также не отработано замечание о необходимости создания полноценной площадки разгрузки.

Помимо отсутствия полного перечня замечаний КЭС также следует отметить, что само расположение здания ДОО на участке не обосновано. Восточная часть участка слишком большая с учетом плотной насыщенности площадками западной части участка, где сконцентрированы все детские площадки. С запада примыкает жилая застройка и площадки могут иметь дополнительную буферную зеленую зону с запада.

Облицовка двухскатных фрагментов фасадов (щипец) квадратными плитками имеет значительное кол-во швов и доборных элементов, что при реализации выглядит не эстетично. Цветные вставки над окнами – несовременный приём фасадного дизайна.

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

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:

Необходима доработка

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая значительное количество замечаний, рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС.

3.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– о целесообразности отзеркалить расположение пищеблока относительно главного входа (перенести южнее) для более удобной организации загрузки, предусмотреть формирование разворотной площадки;

Общее мнение И.А. Филимонова:

– о целесообразности организовать загрузку с северного въезда при условии переноса технических и административных помещений в северный блок, а групповых – на их место;

Особое мнение Т.А. Тарасовой:

– об отсутствии согласования задания на проектирование со Всеволожским муниципальным районом Ленинградской области;

– о несоответствии общей площади здания ДДУ площади, указанной в концессионном соглашении;

– о необходимости заключения застройщиком договора о комплексном развитии территории (далее – КРТ) и разработки проекта планировки территории;

3.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий Д.А. Бойцова:

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объектов «Детское дошкольное учреждение» по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Агалатовское сельское поселение, дер. Касимово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0485001:6632 отправить на доработку для устранения замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Представить на повторное рассмотрение после регулирования вопроса о заключении застройщиком договора о КРТ, выполнения проекта планировки территории, его утверждения и согласования задания на проектирование с администрацией Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 31 л. в 1 экз.;

2. Рецензии кандидата архитектуры, члена Союза архитекторов России Д.А. Бойцова, на 6 л. в 1 экз.;

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

С.И. Лутченко

