



ПРОТОКОЛ

заседания № 13 консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области (далее – консультативно-экспертный совет)

20 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

Президент ЛенОблСоюзСтрой

Юсупов
Руслан Дамирович

Генеральный директор ООО «ЦДС-Арх»

Кутева
Екатерина Алексеевна

Заместитель главы администрации – начальник
отдела по управлению муниципальным
имуществом, архитектуре, градостроительству
и земельным вопросам администрации
Ульяновского городского поселения
Тосненского муниципального района
Ленинградской области

Смирнова
Юлия Вячеславовна

Начальник сектора по архитектуре,
градостроительству и землепользованию по
городу Всеволожску (Управление архитектуры

Клепикова
Ирина Александровна

и градостроительства Администрации
Всеволожского муниципального района
Ленинградской области)

Архитектор (представитель ООО «АСТА-
технологии»)

Злобин
Алексей Александрович

ГИП (представитель ООО «АСТА-
технологии»)

Асташева
Мария Борисовна

Генеральный директор ООО «СТЕП»

Иванов
Аркадий Борисович

Главный архитектор проекта ООО «ТЕМП-
ПРОЕКТ»

Логинова
Евгения Александровна

Генеральный директор ООО «ТЕМП-
ПРОЕКТ»

Васильева
Галина Валерьевна

Операционный директор ООО СЗ «Крона»

Дорофеев
Николай Михайлович

Технический директор ООО СЗ «Крона»

Стасюк
Анна Сергеевна

Заместитель технического директора ООО СЗ
«Крона»

Буровникова
Анна Алексеевна

Главный инженер проекта ООО СЗ «Крона»

Бородаенко
Артем Евгеньевич

ГИП ООО «Ноукрай»

Исаев
Сергей Сергеевич

Главный архитектор проекта ООО «Абрис»

Кокина
Ирина Павловна

Повестка дня:

1. «Производственное здание» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Ульяновское городское поселение, г.п. Ульяновка, Московское шоссе, земельный участок 2к с кадастровым номером 47:26:0301014:897;

2. «Бизнес-центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск,

ул. Культуры, уч. 52. кадастровый номер земельного участка 47:07:1301098:383;

3. «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82040 (участок 3.6);

4. «Два промышленных здания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив Центральное II, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:29492;

5. «Детское дошкольное учреждение на 160 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, ул. Ленинградская, д.21, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301143:399;

Вопрос 1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Производственное здание» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Ульяновское городское поселение, г.п. Ульяновка, Московское шоссе, земельный участок 2к с кадастровым номером 47:26:0301014:897.

Докладчик:

Злобин Алексей Александрович – Архитектор (представитель ООО «АСТА-технологии»)

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «ЦДС-Арх»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелева, С.Ю. Бобылев, Р.Д. Юсупов

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Производственное здание» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Ульяновское городское поселение, г.п. Ульяновка, Московское шоссе, земельный участок 2к с кадастровым номером 47:26:0301014:897:

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

Облик объекта соответствует функциональному назначению.

Выдержанное строгое цветовое решение фасадов в светло-сером цвете (RAL 000 55 00) с желто-оранжевыми вставками (RAL 085 80 70) и цвета кровли RAL 7015 соответствует Приказу №144 от 12 октября 2023 года Комитета градостроительной политики Ленинградской области.

Проработано размещение технического и инженерного оборудования на фасадах, адресные и информационные таблички.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Показать существующий съезд с автодороги Ульяновка-Отрадное по которому осуществляется подъезд к проектируемому участку. Соблюдены ли там нормативные расстояния для заездов на участок.

2. Проверить процент озеленения для 1 этапа, т.е. территории благоустраиваемой части участка. Он должен быть не менее 15%.

3. Отсутствует информация о максимальной разности отметок от поверхности проезжей части, проездов (в т.ч. проезда пожарных машин), прилегающих к зданию, до наивысшей отметки верхнего элемента здания. На разрезах отсутствует высотная отметка ближайшего проезда;

4. Не указаны расстояния между зданиями и сооружениями для оценки планировочных решений и нормируемых расстояний. Проверить расстояние от Накопительная емкости хоз.бытовых стоков до проектируемого здания.

5. Нет ведомости по озеленению, малым формам, покрытиям; с указанием их количества, типов покрытий, возраст посадок.

6. Отсутствует выделение мест стоянки и разгрузки-погрузки грузового автотранспорта.

7. Не указаны высота ограждения территории.

8. Рекомендуются цвет кровли выполнить в цвет фасада

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:

Требуется уточнений и доработки.

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.

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. Требуется уточнений и доработки.

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая степень проработки проекта и расположения объекта, рекомендуется к доработке проектных решений по планировке участка и благоустройства с повторным прохождением процедуры рассмотрения на Комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

1.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости дополнить материалы сведениями об окружающих территориальных зонах;
- о неаргументированном положении предлагаемого объекта в контексте земельного участка;
- о необходимости представить более проработанное предложение по организации застройки всей территории;
- о необходимости подробно показать дорожную сеть, организацию подъезда к участку, КПП на въезде;
- о целесообразности изменения ориентации корпуса и размещения его параллельно дороге, перпендикулярной Московскому шоссе;

Особое мнение Е.В. Хмелевой:

- о неубедительности потенциальной планировочной организации земельного участка и размещения новых корпусов с учетом функционирования и транспортного обеспечения территории, размещения инженерного оборудования, зон временного складирования, корректности разрывов между корпусами;
- о необходимости представить правильную схему организации движения транспорта на ситуационном плане;

Особое мнение С.И. Лутченко:

- о необходимости комплексного рассмотрения застройки земельного участка;
- о целесообразности ознакомления с примерами промышленных и складских объектов вдоль федеральных трасс, архитектурно-строительный облик которых был согласован.

1.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий Е.А. Кутевой:

- «За» - 5 членов консультативно-экспертного совета
- «Против» - 1 членов консультативно-экспертного совета
- «Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета
- «Решение принято большинством голосов»

Решили:

АГО объекта «Производственное здание» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Ульяновское городское поселение, г.п. Ульяновка, Московское шоссе, земельный участок 2к с кадастровым номером 47:26:0301014:897 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: «Бизнес-центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Культуры, уч. 52. кадастровый номер земельного участка 47:07:1301098:383.

Докладчик:

Иванов Аркадий Борисович - Генеральный директор ООО «СТЕП»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «ЦДС-Арх»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелева, С.Ю. Бобылев, Р.Д. Юсупов, И.А. Клепикова

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Бизнес-центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Культуры, уч. 52. кадастровый номер земельного участка 47:07:1301098:383:

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

Состав и содержание документов соответствует требованиям.

II. Отмеченные достоинства работы

Внешний облик здания гармонично вписывается в окружающую застройку и не нарушает общий стиль.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Схема планировочной организации земельного участка

- Отсутствует топографическая съемка с согласованным штампом.
- На ситуационном плане необходимо указать название существующих улиц, а также место въезда-выезда на участок.
- Надо показать координаты границ земельного участков, на которых планируется размещение ОКС, на соответствие ЕГРН и ГПЗУ.
- Баланс территории при суммировании показателей не подтверждает площадь участков проектирования. Лист 9. СПОЗУ.

– Для оценки габаритов машиномест, проездов необходимо нанести размеры на лист 9.

– Объект застройки -Бизнес-центр. Вид использования – Деловое управление (Код 4.1). По классификации зданий Ф3.1- здания организаций торговли, а не офисное здание, как написано в п. 1.2. лист 3. И далее п. 1.5 идет название здания - магазин. Таким образом надо уточнить функциональное назначение здания.

– Отсутствуют сведения о кол-ве посетителей нежилых помещений в ТЭП ОКС.

– Отсутствует информация о максимальной разности отметок от поверхности проезжей части, проездов (в т.ч. проезда пожарных машин), прилегающих к зданию, до наивысшей отметки верхнего элемента здания.

– При расчете м/м сокращение десятых в большую сторону. А именно 5.2м/м =6 м/м, а не 5м/м. Расчет машиномест производится пропорционально расчетной единице, и результат округляется в сторону увеличения и не может составлять менее 1 м/м. Машиноместа приняты согласно заданию на проектирование 12 м/м.

– Добавить вход на СПОЗУ с северной стороны здания.

– Не указан снос деревьев, возраст кустарников в спецификации растений.

– Не показаны малые архитектурные формы, такие как урны, скамейка, а также, не указано место для сбора мусора.

2. К планировочным решениям есть ряд вопросов и замечаний:

– Необходимо пояснение почему отличается высота здания в ПЗ 10,34м., и в таблице ТЭП 10,43м.

– Отсутствуют указания и описания доступности МГН.

– Пожаротушение здания обеспечено только со стороны главного фасада. Необходимо указать каким образом осуществляется пожаротушение остальных фасадов.

– Отсутствуют размеры между парковочными местами. Не понятно хватит ли места для выезда/въезда на парковочное место.

– Отсутствует описание предполагаемого использования здания.

– Необходимо проверить высоту первого и второго этажа.

– 1 этаж. в описании указано 3,9м., в разрезе 3,6м.,

– 2 этаж. в описании указано 3,3м., в разрезе 2,7м.

– Отсутствуют отметки земли на плане 1-го этажа. Как осуществляется доступ МГН в здание?

– Табличка на здании не читается с ближних ракурсов

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. Требуется уточнений и доработки.

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):

Частично обеспечено. Требуется уточнений в части доступа в здание.

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

Соответствует. Требуется уточнений и доработки.

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

Достаточно в части архитектурных 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:

Соответствует. Требуется уточнений и доработки.

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

2.3. Отметить:

Особое мнение И.А. Клепиковой:

– о необходимости уточнить, какой вид разрешенного использования предусмотрен договором аренды;

– о несоответствии минимальной площади земельного участка (1000 м²) в случае, если вид разрешенного использования – деловое управление;

– о необходимости привести в соответствие по виду разрешенного использования земельный участок, на котором размещены парковки, так как в данный момент он предназначен для малоэтажных жилых домов;

Особое мнение Е.В. Хмелевой:

– о целесообразности освежить архитектурный облик объекта за счет добавления светлых тонов;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– о небрежности планировочной организации земельного участка, например, в части расположения стоянок. Также в планировке участка никак не отражено то, что здание является симметричным с четко выделенным центральным входом;

- о целесообразности «прижать» вентиляционные шахты к лестничной клетке;
- о нецелесообразности установки ограждения на кровле, если она не эксплуатируется;
- об отсутствии ППТ, необходимости указать на ситуационном плане территориальные зоны прилегающих участков в соответствии с ПЗЗ;
- о целесообразности убрать надпись «бизнес-центр» на фасаде;

Особое мнение С.И. Лутченко:

- о необходимости уточнить представляемые материалы и подготовить с учетом уточнений откорректированный генплан, ситуационную схему;
- о необходимости понимания договора аренды, технического задания, выданного заказчиком, видов разрешенного использования участков;

2.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий Е.А. Кутевой:

- «За» - 5 члена консультативно-экспертного совета
- «Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета
- «Воздержался» - 1 член консультативно-экспертного совета
- «Решение принято большинством голосов»

Решили:

АГО объекта «Бизнес-центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Культуры, уч. 52. кадастровый номер земельного участка 47:07:1301098:383 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 3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82040 (участок 3.6).

Докладчик:

Логинова Евгения Александровна - Главный архитектор проекта ООО «ТЕМП-ПРОЕКТ»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «ЦДС-Арх»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелева, С.Ю. Бобылев, Р.Д. Юсупов

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82040 (участок 3.6):

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

Состав и содержание документов соответствует требованиям.

II. Отмеченные достоинства работы

Посадка здания вписывается в окружающую застройку и не нарушает общую концепцию.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Схема планировочной организации земельного участка

– В Пояснительной записке размещено в границах участка 92 м/м, а в Графической части 93м/м.

– Количество стоянок для м/м согласно пояснительной записке размещено 17м/м, а в графической части 14м/м.

– В ПЗ ссылка на ППМТ, что недостающие м/м размещаются в проектируемом отдельно стоящем гараже на 250 мест, а проекте планировки территории -в гараже на 499м/м. Необходимо будет увязать вынос м/м со всеми участками микрорайона, согласно ППМТ.

– Не указано расстояние от контейнерной площадки до наиболее удаленного входа (по пешеходным путям) п. 4 СП СанПиН 2.1.3684-21.

– Нарушено требование п. 7.5 СП 42.13330.2016 о нормировании расстояния от окон жилых домов до площадок игр и спорта.

– Отсутствует информация о максимальной разности отметок от поверхности проезжей части, проездов (в т.ч. проезда пожарных машин), прилегающих к зданию, до наивысшей отметки верхнего элемента здания. На схеме фасадов нет отметки ближайшего проезда, а также проектного нуля.

– Отсутствуют сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети, иных элементов благоустройства и ОКС. И следствие - отсутствует схема временных проездов, проходов, мест хранения автотранспорта на период до реализации планируемых дорог и многоуровневых паркингов;

– Согласно требованиям, к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. Перепаде отметок -0,150 согласно разрезу и фасадам здания. ПЗЗ Заневское поселение статья 89.

– Показать радиус доступности на ситуационном плане, куда в проекте ссылаются размещением площадками для собак. Согласно ПЗ проекта площадки предусмотрены на ЗУ 3.22 кн 47:07:1044001:73143.

– Нарушено требование СП4 п. 8.1.6, а именно расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен с западной стороны фасада здания должно составлять для зданий высотой до 28 м согласно разрезам - 5-8 м.

– В ППМТ и на съемке по участку проходит 3 провода бкв ВКЛ. Обосновать вынос.

2. К объемно-планировочным решениям есть ряд вопросов и замечаний:

– В связи с тем, что с 1-го по 8-ой этаж наружная отделка принята из лицевого кирпича, необходимо дать ссылку на возможного производителя подобной системы с принципиальными узлами. Указать способ крепления кирпича на фасаде.

– Вставки между окнами выполнены в одной плоскости, рекомендуется их заглубить и обозначить их отдельно в условных обозначениях

– Карниз до отметки 7580 очень широкий из листового материала невозможно выполнить ровно обшивку без стыков, должен быть выполнен из более плотного материала, например метало кассет или другого материала или убрать карниз в этом месте.

– Светлые фрагменты на углах не понятно, как крепятся и из чего выполнены, рассмотреть возможность выполнения фасада без этих элементов.

– Светлые карнизы на верхних этажах здания не понятно, как крепятся и из чего выполнены.

– Нет фрагментов деталей здания, расположенных выше второго этажа, невозможно полноценно их оценить

– Стыковка светлого и темного кирпича выполнена в одной плоскости, переход цвета не может быть в одной плоскости. То же касается и штукатурки на верхних этажах.

– Рекомендуется уточнить и частично переработать архитектурные решения.

– Так как на балконах предусмотрены места под кондиционеры, необходимо детально продумать каким образом будет организован отвод конденсата из кондиционеров.

– На фасадах указана отметка земли -0,150 хотя в ПЗ указано что вход в здание предусмотрено с уровня земли без устройства крылец. Требуется дополнительный разрез по входным группам с отметками.

– В таблице ТЭП высота акцента 32,800, а на фасадах данная отметка привязана к ЛК. Что означает “акцент”?

– В уровне подвала кладовые имеют одно пространство с помещениями для прокладки инженерных коммуникаций. Необходимо проверить нормативную возможность данного решения.

– В связи с наличием встроенных помещений с функцией и сложностью трассировки инженерных коммуникаций, необходимо

выполнить предварительную условную схему прокладки сетей. Есть вероятность, что большая часть кладовок будет мешать. Если так, изменятся ТЭП здания.

– Выходы из подвала (приямки) необходимо проверить на соответствие СП 1.13130.2020 п.4.4.7.

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):

Частично обеспечено. Требуется уточнений в части доступа в здание.

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

Не достаточна в части архитектурных 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:

Соответствует. Требуется уточнений и доработки.

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

3.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– о более удачной конфигурации здания по сравнению с той, что была представлена на эскизе застройки в составе проекта планировки территории;

– о целесообразности поработать над торцами (перепланировать квартиры - переориентировать на торцы, добавить перепады, лоджии), так

как они являются важными элементами архитектурного облика в данной ситуации, самыми лучшими с точки зрения проживания и восприятия участками данного дома;

– о целесообразности поработать над парапетом, обращенным к участку кругового движения;

3.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий Е.А. Кутевой:

«За» - 3 члена консультативно-экспертного совета

«Против» - 2 члена консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 1 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов»

Решили:

АГО объектов «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82040 (участок 3.6) 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 4. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Два промышленных здания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив Центральное II, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:29492.

Докладчик:

Шишов Данил Владимирович – Архитектор ООО «КБ Рэдлайн»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «ЦДС-Арх»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелева, С.Ю. Бобылев, Р.Д. Юсупов

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Два промышленных здания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив Центральное II, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:29492 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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов не соответствует требованиям:

- Не представлено задание на проектирование, утвержденное заказчиком. В связи с этим нет возможности проверить проект на соответствие требованиям задания. Прилагаемое техническое задание отражает лишь перечень и этапы работ проектирования.

- Имеются расхождения в текстовой и в графической части: проектируется одно или два здания (Здание 1 в графической части указано под другим проектом, шифр: Ф/Р-Б-ПЗ-0324/1)?

- В графической части в штампах фигурирует два названия объекта: 2 промышленных здания и Производственно-складской комплекс.

- Не предоставлена штатная численность и расчёт мест автостоянок.

- Доработка по предыдущим замечаниям (согласно требованиям к АГО) выполнена частично.

II. Отмеченные достоинства работы

Единое комплексное проектирование двух производственно-складских зданий. Расположение комплекса вдоль красной линии КАД. Симметричное решение облика зданий, соответствующее их назначению: производственно-складской комплекс. Цветовое решение фасадов разработано в соответствии с требованиями Комитета градостроительной политики Ленинградской области. Цветовые решения объекта капитального строительства соответствуют рекомендованным палитрам: основной цвет - сине-серый с акцентами (не более 30% от поверхности фасада) из желтой палитры. Подсветка фасадов предусмотрена для информационных конструкций и входных зон.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Въезд на участок организован с южной стороны участка с местного проезда шириной 5,5м. Отсутствуют сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры и ОКС.

2. На 1 этапе поз. по экспликации 3-9 – ссылаются на проект Ф/Р-Б-ПЗ-0324/1, а на 2 этапе уже все позиции зданий – проектируемые в рассматриваемом проекте.

3. Нарушены границы размещения объектов капитального строительства согласно ГПЗУ. На части ЗУ под размещение автомобильной дороги расположены проектируемые производственно-складские здания.

4. Требование ПЗЗ: входные группы - входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли. На СПОЗУ отметки посадки зданий и нуля не соответствуют отметкам земли фасадов и разрезов зданий.

5. Отсутствует информация о максимальной разности отметок от поверхности проезжей части, проездов (в т.ч. проезда пожарных машин), прилегающих к зданию, до наивысшей отметки верхнего элемента здания.

6. Не организован подъезд к проектируемым пожарным гидрантам.

7. Места под складирование материалов расположены на грунте – это основание подвержено влиянию грунтовых вод. Также по ширине эти сооружения более 18м, что требует подъезда пожарной техники с двух сторон (СП4.13130.2013 п.8.2). Необходимо продумать организацию складирования.

8. Нет ведомости дорожных покрытий с указанием типов покрытий и площади.

9. На СПОЗУ не представлены ведомости МАФ (урны, ограждение) и древесно-кустарниковая растительность, с указанием возраста, количества и наименований по каждому виду в ведомости;

10. Отсутствуют элементы уличного освещения.

11. Учтены ли в проекте инженерные сети, проходящие по территории участка?

12. Откорректировать расчет парковочных мест согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» № 49 от 29.07.2019 (с изм.), МНГП, СП42. В ТЧ т в ГЧ ссылки на разные ПЗЗ.

13. Согласно ТЭП; площадь озеленения по 1 этапу 2087м², а на 2 этапе уже стала 2981м². За счет чего появилась разница?

14. Не обеспечен подход МГН.

15. Необходимо более подробное обоснование въезда на участок с южной стороны (место пересечения с пешеходными дорожками для скейт-парка и наземного пешеходного перехода КАД.

16. На схемах планировочной организации земельного участка отсутствует экспликация площадок отходов производства и складирования пиломатериалов и их габариты. Далее возникает вопрос: не потребуются ли пожарные проезды по периметру данных площадок?

17. Места под складирования пиломатериалов и отходов из существующего грунтового покрытия.

18. Отсутствует информация по ограждению территории. Материал, высота ограждения.

19. Деление благоустройства на два этапа: для первого этапа – отсутствует схема движения транспорта, есть ли, при таком решении, возможность подъезда грузового и пожарного транспорта, к объекту? Отсутствует организация временных стоянок, площадок для отходов в рамках первого этапа благоустройства? Возникает вопрос: о необходимости деления благоустройства на два этапа в материалах АГО?

20. Определение этажности здания: из облика видим, в первую очередь, что это одноэтажное производственное здание со встроенными бытовыми помещениями, размещенными в 2 этажа. В соответствии с СП 56.13330 «Производственные здания»: «Количество этажей определяется отдельно для каждой части здания: при различном количестве этажей в частях здания».

21. Облицовка цоколя декоративной фасадной штукатуркой противоречит ранее выданному Заключение Комитета градостроительной

политики Ленинградской области о рассмотрении АГО ОКС двух промышленных зданий: Цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов, использование штукатурки недопустимо.

22. Необходимо обоснование применения только решеток в наружных стенах здания из помещения котельной. Отсутствуют решетки на фасаде объекта.

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:

Необходима доработка

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

4.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

4.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости пересмотреть размещение ограждения земельного участка вдоль КАДа: оно должно находиться в 1,5 м от проезжей части, на участке газона между дорогой и проездом;
- о необходимости защитить здание от проезжей части в границах участка соответствующим тротуаром и радиусами поворота;
- о необходимости проработать въезд на участок, предусмотреть остановку и проверку машин;
- о спорной конфигурации застройки участка, отсутствии общего замысла и гармонии;
- о целесообразности сделать плоскую кровлю с внутренним водостоком;

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

- о недопустимости, в соответствии с нормами, в границах населённых пунктов сброса дождевых стоков на рельеф;
- о несоизмеримости площади газона с площадью покрытий, кровли и объемов ливневых стоков, из чего можно сделать вывод, что сброс ливневых стоков происходит на соседнюю территорию;

Особое мнение Е.В. Хмелева:

- о необходимости представить альтернативные варианты цветовых решений фасадов, целесообразности поработать над пластическим решением фасадов;

4.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий Е.А. Кутевой:

- «За» - 5 членов консультативно-экспертного совета
- «Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета
- «Воздержался» - 1 членов консультативно-экспертного совета
- «Решение принято большинством голосов»

Решили:

АГО объектов «Два промышленных здания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив Центральное II, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:29492 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 5. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Детское дошкольное учреждение на 160 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г.

Всеволожск, ул. Ленинградская, д.21, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301143:399.

Докладчик:

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

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «ЦДС-Арх»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелева, С.Ю. Бобылев, Р.Д. Юсупов

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Детское дошкольное учреждение на 160 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, ул. Ленинградская, д.21, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301143:399:

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

1. Помещения на планах расставлены функционально
2. Облик объекта соответствует функциональному назначению. На фасадах присутствуют декоративные элементы. Присутствует вариативность
3. На перспективных видах показана ночная подсветка.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В Пояснительной части площадь земельного участка указана 5365 кв.м, согласно Градостроительному плану 8830 кв.м

2. Территориальная зона согласно Градплану ТДЗ (Зона размещения объектов социального назначения), в п.2.1.4 таблица 1 указана территориальная зона ТЖ4-1 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами).

3. Чрезмерно завышены площади ряда помещений в соответствии с СанПиНом 1.2.3685 и СП 252, например, игровые, спальни, музыкальный и спортивные залы. Коридоры имеют огромные никем не используемые холлы и при этом часть служебных помещений расположены в подвале, в соответствии с аннотацией к проекту

4. Расположение элементов здания фасада, таких как козырьки, окна, декор, создает впечатление недостаточно проработанной композиции, что негативно сказывается на визуальной гармонии и общем восприятии архитектурного облика здания

5. На разрезах отсутствуют высотные отметки парапетов. На фасадах условные обозначения не бьются с фасадами. На плане первого этажа отсутствует отметка 0.000 и отметки при входах в здание

6. Максимальная высота здания по таблице 3 не соответствует высоте здания на фасадах

7. В п.2.1.4 Таблицы 1 некорректно указаны вспомогательные и условно-разрешенные виды использования согласно ПЗЗ Всеволожска.

8. В п.2.1.4 Таблицы 3 п.5 (Минимальная площадь/доля озеленения) указан неверный норматив и расчет - Приложению 7 Таблицы 1 Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.02.2021 №85 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524». Расчет озеленения производится согласно МНГП п. 2.6.11.

9. В п.2.1.4 Таблицы 3 п.9 - Количество мест для хранения велосипедного транспорта указан неверный норматив и расчет - Приложение 7 Таблицы 1 Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.02.2021 №85 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524».

10. На Ситуационном плане не отображено проектируемое здание, подъездные пути, охранные зоны (Согласно градплану земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – охранный зона кабеля ЛЭП 0,4кВ), элементы благоустройства, не указаны условные обозначения.

11. Не указаны границы смежных земельных участков, согласно порядку размещения КЭС.

12. Отсутствуют элементы уличного освещения, древесно-кустарниковая растительность с указанием возраста и их количества по каждому наименованию в ведомости.

13. Не бьется площадь застройки в текстовой и графической части. В графической части ТЭП указана площадь застройки 1533 кв.м ($S_{\text{ДОО}} = 1509 \text{ кв.м}$ и $ТП = 24 \text{ кв.м}$), а таблице 3 п.2.14 указана площадь застройки 1552,4 кв.м.

14. Ошибка в расчетах ТЭП при сложении площадей в границах участка получается 8832 кв.м, согласно градплану площадь участка 8830 кв.м (Площадь застройки 1533 кв.м + площадь твердых покрытий – 2021 кв.м + площадь озеленения 5278 кв.м = 8832 кв.м), соответственно неверно указана общая сумма площадей в границах участка и за границей участка)

15. В условных обозначениях не указаны цветники и живая изгородь, посчитанные в ТЭП.

16. СЗ зона ТП попадает на пятно застройки существующего здания. Обосновать санзону.

17. Предусмотреть не менее двух въездов с разных сторон участка согласно СП 252.1325800. п. 6.1.19

18. Рассмотрите организацию второго прохода на участок, в т.ч. с учетом МГН (ориентировочно с южной стороны участка, т.к. там главный вход в ДОО).

19. Уточнить нормативные расстояния от детских и спортивных площадок до окон жилых домов (с юга и запада).

20. Проставить основные размеры на СПОЗУ от здания до проезда, ширина проезда и тротуара и т.д.

21. Трансформаторная подстанция является объектом капитального строительства? Если нет, то следует предусматривать площадку для размещения ТП. И не включать ее в площадь застройки.

22. Проверить понижение бортового камня в местах сопряжения тротуаров с проездами согласно СП 59.13330. п. 5.4.6.

23. Проверить инсоляцию на площадках.

24. Не указаны даты произведения съемки фотографий.

25. В ГПЗУ написано: п.9 Водоснабжение; Водоотведение: ОАО «Вт сети» в ответ на запрос №794 от 22.02.2024г. ОАО «Вт сети» сообщает, что технической возможности подключения объектов к централизованной системе холодного водоснабжения не имеется, в связи с отсутствием наличия свободной мощности (резерва мощности) на объекте централизованной системы холодного водоснабжения. Прояснить вопрос.

26. Отразить координаты участка согласно ГПЗУ.

27. Уточнить существующее расположение хозяйственных площадок жилых домов, а также стоянок постоянного хранения для возможности соблюдения требований СанПиН до нормируемых объектов.

28. Проверить актуальность топографической съемки. В Северной части участка между ДОО и жилым домом, по картам, размещены площадки: футбольное поле, волейбольная площадка (резиновая крошка), а на съемке набивная. Уточнить не попадают ли въезды участка ДОО на существующие деревья за границей ЗУ.

29. Получить согласование на благоустройство за границами участка, в т.ч. на размещение м/м.

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:

Необходима доработка

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:

Необходима доработка

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:

Необходима доработка

5.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая степень проработки проекта и расположения объекта, рекомендуется к доработке проектных решений по планировке участка и благоустройства с повторным прохождением процедуры рассмотрения на Комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

5.3. Отметить:

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

- о предпочтительности второго варианта;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о целесообразности организации входа на участок и временных стоянок для посетителей с юга;

- о предпочтительности первого варианта;

Особое мнение Е.А. Кутевой:

- о предпочтительности первого варианта;

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 Е.А. Кутевой:

«За» - 3 члена консультативно-экспертного совета

«Против» - 2 члена консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 1 член консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов»

Решили:

АГО объекта «Детское дошкольное учреждение на 160 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, ул. Ленинградская, д.21, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301143:399 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 42 л. в 1 экз.;
2. Рецензии Генерального директора ООО «ЦДС-Арх» Е.А. Кутевой, на 17 л. в 1 экз.;
3. Заключение Администрации Ульяновского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области на материалы архитектурно-градостроительного облика объекта: «Складской комплекс» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Ульяновское городское поселение, г. п. Ульяновка, Московское шоссе, дом 2к, кадастровый номер земельного участка: 47:26:0301014:897, на 3 л. в 1 экз.

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

С.И. Лутченко

