



ПРОТОКОЛ
заседания № 18 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)

15 августа 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

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Бобылев
Сергей Юрьевич

Президент ЛенОблСоюзСтрой

Юсупов
Руслан Дамирович

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Опарин
Федор Андреевич

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Филимонов
Илья Александрович

Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

Светник
Григорий Игоревич

Начальник отдела архитектуры, строительства и землепользования Администрации МО Муринское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Борушко
Валентин Иванович

Руководитель проекта по доверенности от ООО
«УК «Фондовый дом» Д.У. ЗПИФ
комбинированный паевый инвестиционный
фонд «Сити Девелопмент»

Бакеева
Алина Вадимовна

ИП

Липгарт
Степан Владиславович

Главный архитектор проекта ООО «ТЕМП-
ПРОЕКТ»

Щапов
Денис Сергеевич

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

Ведущий архитектор ООО «Союз-Проект»

Плотников
Михаил Олегович

Директор ООО «Союз-Проект»

Кирщина
Евгений Васильевич

Ведущий инженер службы заказчика ООО
«Союз-Инжиниринг»

Черных
Татьяна Александровна

Ведущий инженер службы заказчика ООО
«Союз-Инжиниринг»

Тоскуев
Антон Александрович

Повестка дня:

1. «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 2.11 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО

«Муринское городское поселение», южная часть г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:829;

2. «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82050 (участок 3.5);

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. «Жилой дом № 10» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, пос. Тельмана, кадастровый номер земельного участка 47:26:0201001:14420;

Вопрос 1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 2.11 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муринское городское поселение», южная часть г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:829

Докладчик:

ИП - Липгарт Степан Владиславович

Рецензент:

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

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

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 2.11 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муринское городское поселение», южная часть г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:829:

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:

– В пояснительной записке отсутствуют подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС;

- В пояснительной записке отсутствуют сведения о количестве посетителей (при наличии нежилых помещений), работников (при наличии нежилых помещений), количестве жителей;
- Отсутствует указание на дату выполнения фотофиксации, отсутствует схема фотофиксации;
- На СПОЗУ отсутствует информация о местах размещения существующих и проектируемых линейных ОКС транспортной инфраструктуры (подъезды) и места хранения автотранспорта; не указаны основные въезды/выезды на земельный участок;
- На СПОЗУ отсутствует информация о малых архитектурных формах, элементы освещения, ограждения, оборудование площадок, цветники, урны, парковочные столбики с указанием наименований и их количества по каждому виду в ведомости;
- СПОЗУ выполнена без топографической съемки, представленная съемка скудна;
- На СПОЗУ отсутствует баланс территории (площади покрытий, площадок и т.д.);
- На СПОЗУ не представлена информация о движении МГН по территории и о принятых мероприятиях по доступности;
- На развертках не представлена отметка проектного нуля;
- На фасадах отображены условные дверные, оконные и витражные заполнения (не допускается схематичность в отображении визуально воспринимаемых на фасадах элементов (дверей, оконных и балконных переплетов);
- На поэтажных планах не представлен суммарный показатель площади всех помещений на этаже (кв. м), площадь этажа или уровня (кв. м);
- На разрезах высотные отметки наивысшей точки здания не соответствует фасадам и разверткам (+43.500мм и +44.000мм);
- На планах этажей не представлены указания на места разрезов по зданию;
- Не представлен продольный разрез по зданию (не отражено решение по входной части в парадные и переход в уровни квартир первого этажа).

II. Отмеченные достоинства работы

Оригинальное нетривиальное решение массивного крупногабаритного здания, искусно предложенный градостроительный акцент в части выходящей на магистраль, интересные решения по завершению облика с помощью намеренных различных конфигураций, «живой» фасад благодаря найденному композиционному и ритмическому приему. Особенно качественно и законченно выглядит цветное решение №2.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

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

- не проработано благоустройство территории в целом. Отсутствие информации по используемым МАФ;

- на СПОЗУ благоустройство еще более скудное чем в ППТ;
- 2. Отмечена недостаточно хорошая проработка визуализаций, - отсутствует внутривдворовая среда с отображением характера благоустройства и МАФ;
- 3. Адресные таблички размещены не в соответствии с Дизайн-кодом, без соблюдения требований к размещению: слишком низко, не на торцах, не воспринимаются в движении на транспорте;
- 4. Корзины для кондиционеров представлены в авторской задумке. Нет представления будет ли возможность установить кондиционеры в иных местах и как это повлияет на авторское решение;
- 5. Визуально интересные элементы завершения кровли не имеют функционального обоснования, в части изолированных пространств потребуется организация доступа для эксплуатирующих служб;
- 6. Отсутствует цоколь, не представлены сведения об антивандальности. Согласно фрагменту фасада, цоколь отделяет входную группу от отметки благоустройства – то есть вход организован не с отметки земли

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

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

1.2. 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.

1.3 Отметить:

Особое мнение С.И. Лутченко:

- о предпочтительности цветового решения №2;
- о необходимости в случае принципиальных изменений после выполнения конструктива и предоставления СПОЗУ и АР повторного вынесения на КЭС; в случае сохранения силуэта и образа и отсутствия упрощения на повторное рассмотрение не выносить;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о предпочтительности зеленой цветовой палитры;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о неясности с точки зрения финальной реализации проекта - вся архитектура строится на необязательных элементах фасада (полосках на фасаде, ящиках для кондиционеров, козырьках и т.д.), от которых легко можно отказаться. Необходимо более детально проработать декоративные элементы фасада;

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

- о необходимости проработки декоративных деталей и узлов;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о неубедительности найденных приемов и необходимости более уверенно их обосновать.

1.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Г.И. Светника:

«За» - 5 члена консультативно-экспертного совета

«Против» - 1 члена консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов»

Решили:

«Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 2.11 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муринское городское поселение», южная часть г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:829 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Вопрос 2. 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 47:07:1044001:82050 (участок 3.5)

Докладчик:

Щапов Денис Сергеевич – Главный архитектор проекта ООО «ТЕМП-ПРОЕКТ»

Рецензент:

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

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

2.1. 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 47:07:1044001:82050 (участок 3.5):

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

Проработка и детализация благоустройства, комплексное решение фасадов, распространенное как на основной объект, так и на отдельно стоящие секции. Архитектурная подсветка здания лаконична. Дворовые фасады выглядят спокойными, формируя комфортное дворовое пространство за счет преобладания светлых плоскостей.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Замечания к облику объекта: вертикальная композиция нарушается массивным 1 и 2 этажом, фасадные решения которого не соответствуют функциональному назначению: 1 этаж – коммерция, 2 этаж - уже начинается жилые этажи. Пропорции оконных проемов отсылают к бизнес-центру, как и архитектура здания. Вопреки описанию современных решений и тенденций архитектуры объект нагроможден пластическими решениями, большинство из которых уже являются признаками дурного вкуса, как например: выраженная на фасаде конструктивная структура здания (перекрытия), завершение кровли в виде балюстрады. Материалы в отдельности не плохие, но собраны в один большой клубок несочетаемых решений. Представленное ОПР с террасированием в сторону водного объекта слабое, это формальное

выполнение требования АГО. Материалы стыкуются в одной плоскости, нет выраженных приемов по разделению плоскостей с разными материалами. Благоустройство двора на визуализации вполне выражает подход и к архитектурным решениям – типовые приемы, отсутствие индивидуальности. Отсутствуют адресные таблички. Не представлены решения по кондиционерам коммерческих помещений.

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 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:

Требуется доработка в части архитектурно-художественного облика фасадов, решения по террасированию, МАФ и благоустройству с индивидуальным подходом.

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 формально. Необходима доработка

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая степень проработки проекта рекомендуется к доработке проектных решений в части решений по архитектурно-художественному решению фасадов и повторному рассмотрению на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

2.3 Отметить:

Особое мнение Ф.А. Опарина:

– о необходимости доработать фасады, обращенные в сторону реки. Ступенчатость застройки выдержана, однако фасады не решены архитектурно;

Особое мнение Р.Д. Юсупова и С.Ю. Бобылева:

– о необходимости доработать в рамках Комитета пластику фасада, обращенного к реке;

Особое мнение И.А. Филимонова:

– о необходимости доработать проект, так как он отличается от ранее согласованных в сторону упрощения. Особое внимание следует обратить на межэтажный пояс первого и второго этажей, организацию заглубленных входов и прочие детали.

2.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Г.И. Светника:

«За» - 2 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 4 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов»

Решили:

АГО объекта «Многokвартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82050 согласовать с учетом замечаний и предложений 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: «Многokвартирный 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:

Щапов Денис Сергеевич – Главный архитектор проекта ООО «ТЕМП-ПРОЕКТ»

Рецензент:

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

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

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 проектных и аналитических материалов соответствует требованиям.

II. Отмеченные достоинства работы

Проработка и детализация благоустройства. Архитектурная подсветка здания лаконична. Дворовые фасады выглядят спокойными, формируя комфортное дворовое пространство за счет преобладания светлых плоскостей.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Замечания АГО предыдущего рассмотрения не учтены.

Замечания к облику объекта: вертикальная композиция нарушается массивным 1 и 2 этажом, фасадные решения которого не соответствуют функциональному назначению: 1 этаж – коммерция, 2 этаж - уже начинается жилые этажи. Пропорции оконных проемов отсылают к бизнес-центру, как и архитектура здания. Вопреки описанию современных решений и тенденций архитектуры объект нагроможден пластическими решениями, большинство из которых уже являются признаками дурного вкуса, как например: выраженная на фасаде конструктивная структура здания (перекрытия), завершение кровли в виде баллюстрады. Материалы в отдельности не плохие, но собраны в один большой клубок несочетаемых решений. Материалы стыкуются в одной плоскости, нет выраженных приемов по разделению плоскостей с разными материалами. Благоустройство двора на визуализации вполне выражает подход и к архитектурным решениям – типовые приемы, отсутствие индивидуальности. Отсутствуют адресные таблички. Не представлены решения по кондиционерам коммерческих помещений.

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 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

Требуется доработка в части архитектурно-художественного облика фасадов, решения по террасированию, МАФ и благоустройству с индивидуальным подходом.

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 формально. Необходима доработка

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая степень проработки проекта рекомендуется к доработке проектных решений в части решений по архитектурно-художественному решению фасадов, и повторному рассмотрению на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

3.3 Отметить:

Особое мнение И.А. Филимонова:

– о необходимости отображать согласованные и находящиеся на согласовании объекты в графических материалах (на развертках по основным улицам, перспективах).

3.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Г.И. Светника:

«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 «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) согласовать с учетом замечаний и предложений 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: «Жилой дом № 10» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, пос. Тельмана, кадастровый номер земельного участка 47:26:0201001:14420

Докладчик:

Плотников Михаил Олегович – Ведущий архитектор ООО «Союз-Проект»

Рецензент:

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

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

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Жилой дом № 10» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, пос. Тельмана, кадастровый номер земельного участка 47:26:0201001:14420:

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:

- На СПОЗУ отсутствует информация о местах размещения существующих и проектируемых линейных ОКС транспортной инфраструктуры (подъезды) и места хранения автотранспорта; не указаны основные въезды/выезды на земельный участок;
- СПОЗУ выполнена без топографической съемки;
- На схеме ОДД указаны пути движения пожарных машин, но не указаны пути движения автомобилей;
- На СПОЗУ отсутствует баланс территории (площади покрытий, площадок и т.д.);
- На СПОЗУ не представлена информация о движении МГН;
- На поэтажных планах не представлен суммарный показатель площади всех помещений на этаже (кв. м), площадь этажа или уровня (кв. м);
- На планах этажей не представлены указания на места разрезов по зданию;
- Не представлен продольный разрез по зданию (не отражено решение по входной части в парадные и переход в уровни квартир первого этажа);
- На развертках отсутствует отметка верха кровли, проектного нуля;
- На фасадах отсутствует отметка проектного нуля;
- На компоновочном плане здания нет отметок мест разрезов по зданию;

- Фрагменты фасада содержат только решения по одному из двух представленных типов отделки;

- Фрагменты фасада не содержат исчерпывающей информации о применяемых материалах, фактурах (информация не читаема);

- На визуализациях здание обрезано.

II. Отмеченные достоинства работы

Предусмотрены мероприятия для движения МГН по территории, отраженное в решениях по благоустройству.

Предусмотрены качественные современные материалы.

Подробно проработаны архитектурные решения. Формально учтены большинство требований к АГО объекта жилого назначения.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Размещение трансформаторной подстанции не благоприятное, не соответствует ППТ;

2. Отсутствует цоколь, не представлены сведения об антивандальности;

3. Не представлено размещение адресных табличек и информационных конструкций на визуализациях, развертках, фасадах;

4. МАФы на визуализациях не соответствуют МАФ на плане благоустройства в СПОЗУ;

5. Отсутствует площадка ТБО на земельном участке;

6. Нет сведений о кондиционерах, корзинах;

7. В части внешнего облика:

- Динамичный объем за счет разновысоких блок-секций получил еще более динамичное стремительное оформление, а высокий объем воспринимается как гигантский, на столько, что не влезает целиком на визуализации;

- Внешний облик отсылает к коммерческому объекту (бизнес-центр, гостиница);

- Логика вертикальной композиции оформления фасадов не соответствует внутренней структуре здания – первые три этажа, отбивка, остальные этажи, тогда как здание целиком жилое, за исключением нескольких помещений делового назначения на 1м этаже;

- Решение по первым трем этажам отсылает к встроенному паркингу;

- Смущает по-разному выполненное решение по техническому этажу в разных секциях;

- Решения по торцевой южной секции и центральной секции (место сопряжения) нуждается в более выраженной архитектонике;

- Сочетание горизонтальных шахматных окон и вертикальных градусников очень контрастно, что вызывает беспокойство при взгляде на здание;

- Фактически присутствует три разных приема оформления фасадов, что избыточно для небольшого по протяженности здания;

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Не соответствует. Требуется 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):

Соответствует.

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

В целом соответствует.

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

Требуется 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

4.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Необходима доработка архитектурно-художественных решений фасадов с повторным представлением на рассмотрение на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

4.3 Отметить:

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

– о целесообразности пересмотреть формат плитки, используемой для облицовки нижних этажей, и заменить на более точно имитирующую кирпич;

4.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Г.И. Светника:

«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 «Жилой дом № 10» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, пос. Тельмана, кадастровый номер земельного участка 47:26:0201001:14420 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются) при условии проработки вопроса подъездной дороги и общего подхода к формируемой застройке. Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 37 л. в 1 экз.;

2. Рецензии Заместителя председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области Г.И. Светника, на 9 л. в 1 экз.;

3. Рецензия Администрации МО Муринское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 2.11 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муринское городское поселение», южная часть г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:829, на 2 л. в 1 экз.;

4. Заключение Администрации Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области о рассмотрении материалов архитектурно-градостроительного облика 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), «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82050 (участок 3.5), на 2 л. в 1 экз.

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

С.И. Лутченко

