



ПРОТОКОЛ
заседания № 19 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)

27 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

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Цыцин
Сергей Викторович

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

Тарасова Татьяна
Александровна

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

Борушко
Валентин Иванович

ГАП ООО «Градком»

Владиминова
Анастасия Олеговна

Исполнительный директор ООО «Градком»

Кошечка
Ирина Сергеевна

Директор по проектированию ООО «Градком»

Лошаков
Николай Павлович

ГИП ООО «Градком»

Сафиуллин
Марат Радофильевич

Администратор проекта ООО «Градком»

Шведкина
Мария Игоревна

Генеральный директор ООО «АйСи Групп»
(разработчик АГО)

Куцепалов
Роман Николаевич

Генеральный директор ООО «Ремесленник»

Терехов
Дмитрий Николаевич

Архитектор, ООО «Мир»

Клочкова
Анна Станиславовна

Генеральный директор, ООО «Мир»

Малышев
Федор Евгеньевич

Главный инженер проекта, ООО «Мир»

Барабанов
Кирилл Викторович

Заместитель генерального директора, ООО
«Мир»

Чунин
Владимир Геннадьевич

Главный архитектор проекта, проектная
компания ООО «ПИК НЕВА»

Шафранский
Никита Николаевич

Представитель ООО «ОЗОН» на основании
доверенности № 5 от 01.02.2025

Егорова
Татьяна Федоровна

Представитель технического заказчика АО «ПО
«ПНСК», руководитель проекта

Маслаков
Олег Павлович

Генеральный директор ООО «ЭталонПроект»

Журихин
Алексей Иванович

Управляющий ИСП, представитель ООО
«Специализированный застройщик «Эталон
Ягодное»

Кирикович
Александр Михайлович

Директор департамента Застройщика,
представитель ООО «Специализированный
застройщик «Эталон Ягодное»

Савин
Андрей Владимирович

Повестка дня:

1. «Гостиница» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселение, пос. Ильичево, кадастровый номер земельного участка 47:01:1706001:7297;

2. «Планировочный микрорайон НС05-08. Квартал 1» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, планировочный микрорайон 05-08, квартал 1;

3. «Производственно-складские здания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив Центральное II, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:29492;

4. «Складское здание с пристроенными офисными помещениями площадью 16000 кв. м» по адресу: Ленинградская область, город Всеволожск, Всеволожский пр., д. 113а, кадастровый номер земельного участка 47:07:1302051:171;

5. «Здание общежития» по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, п. Платформа, 69-й км, ул. Всесезонная, земельный участок № 1 с к.н. 47:03:1209002:183;

6. «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:762;

7. «Многоуровневая наземная открыта автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:784.

Вопрос 1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Гостиница» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселение, пос. Ильичево, кадастровый номер земельного участка 47:01:1706001:7297

Докладчик:

ГАП ООО «Градком» - Владимирова Анастасия Олеговна

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

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 «Гостиница» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселение, пос. Ильичево, кадастровый номер земельного участка 47:01:1706001:7297:

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 соответствуют требованиям.

II. Отмеченные достоинства работы

- Деликатное размещение ОКС в глубине участка, на достаточном удалении от береговой линии оз. Большое Симагинское, соответствующее сложившейся тенденции этой местности.
- Лаконичное решение фасадов
- Стремление проектировщика сохранить и вписаться в существующий ландшафт.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Расчёт машиномест выполнен исключительно для посетителей гостиницы. Необоснованно в него не вошли сотрудники (19 чел), посетители ресторана (60 чел), посетители СПА и бассейна.
2. Машиноместа в указанном количестве на участке не размещены (необоснованно размещены на соседнем участке, количество недостаточно).
3. На «схеме благоустройства» не изображены проезды, служебная автостоянка и пешеходные благоустроенные зоны, дорожки, необходимые в соответствии с ЗнП.
4. Не предусмотрен круговой объезд здания высотой более 18м для пожарных машин.
5. Предусмотрена странная высота Помещения для прокладки сетей – 1,9м (пространства высотой менее 1,8м не входят в Общую пл-дь здания), отсутствует вход-выход в крышную котельную, отвечающий требованиям к путям эвакуации (высота не менее 2м), решение по крышной котельной выглядит не соответствующим требованиям к КК.

6. Выход из гаража в коридор и лестницу Л-1 через 1 дверь не соответствует нормам.

7. Помещение «Офис» на 1-ом этаже не обеспечено естественным освещением при отсутствии «Комнаты отдыха персонала».

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

Необходимо дополнить в т.ч. информацией о том, предполагается пользование ли СПА, бассейна, конференц-зала только постояльцами, или номерной фонд и дополнительные услуги функционируют независимо.

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. Обеспечен доступ на территорию и 1-й этаж (в соответствии сЗНП). Принятые проектные решения 2-6 этажей так же не препятствуют передвижению МГН, однако, эвакуационные мероприятия для них не предусмотрены.

Необходима доработка. Уточнить количество и положение м/мест для МГМ, с учетом Задания на проектирование и требований регламента и нормативов. Учесть замечания и/или обосновать свои решения.

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

Не соответствует. Необходима доработка. Обосновать объемно-пространственные решения в составе материалов АГО. Учесть замечания и/или обосновать свои решения.

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. Дополнить материалы решениями по размещению вывесок, ночному освещению объекта. Проработать детали элементов фасада, чётче на чертежах фасадов и визуализациях указанные в УО фасадов «фактура под дерево» и материал отделки цокольной части.

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая степень проработки проекта, рекомендуется к доработке с повторным рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

1.3 Отметить:

Особое мнение С.И. Лутченко:

- о целесообразности размещения автостоянки и дороги (объектов инфраструктуры) в границах земельного участка гостиницы;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о не выраженности в структуре здания приоритетности факторов окружающей среды (озеро – важный фактор, лес – второстепенный);
- о неясности внутренних технологических решений: пересечение потоков при перемещении в зал конференций через спа-зону на 3 этаже и т.д.;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о недостаточной вписанности объекта в окружающую среду;
- о целесообразности устранения технического этажа и обустройства тонкого перекрытия наверху, чтобы уменьшить объем здания;
- о необходимости продумать более пластичные решения в части балконов;

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

- о необходимости продемонстрировать окружение территории;
- о внешней схожести здания с многоквартирным жилым домом;
- об отсутствии общественного пространства на первом этаже, нелогичности решения разместить лобби и ресторан на разных этажах.

1.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии С.В. Цыцина:

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Гостиница» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселение, пос. Ильичево, кадастровый номер земельного участка 47:01:1706001:7297 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Вопрос 2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Планировочный микрорайон НС05-08. Квартал 1» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское

городское поселение, деревня Новосаратовка, планировочный микрорайон 05-08, квартал 1

Докладчик:

Опарин Федор Андреевич – Директор по развитию ООО «ЦДС-Арх»

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

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

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Планировочный микрорайон НС05-08. Квартал 1» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, планировочный микрорайон 05-08, квартал 1:

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:

- название представленных материалов не соответствует названию работы по Заданию на проектирование: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и отдельно стоящим гаражом на 380 м/мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, МО «Свердловское городское поселение», дер. Новосаратовка, планировочный микрорайон 05-08, квартал 1.

Заказчик: ООО «Развитие»

Проектная организации: ООО «ЦДС-Арх»,

- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО, требования к «Концепции развития территории» не регламентируются.

II. Отмеченные достоинства работы

- Нестандартный подход к решению градостроительной концепции с радиальной системой построения, ориентированной на юг, устройство частных пространств одноэтажными объемами встроенно-пристроенных помещений, учет инсоляции в формообразовании жилых домов.

- Фасады гаража.

- Соблюдение норм доступа МГН в жилое здание.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Поскольку непонятно наименование представленных материалов (Жилой комплекс или развитие территории), то непонятны критерии рассмотрения.

2. В ТЗ указано, что м/места для МГН требуется разместить только на территории, в гараже их не размещать, в концепции места для МГН размещены в гараже, и не только на 1 этаже.

3. Обратить внимание на предварительное превышение Общей площади квартир указанному в ППТ-74000м² (по концепции более 77000м²) или уточнить терминологию, возможно, имеется в виду Площадь квартир.

4. Высота зданий жилого комплекса составляет 59.600, что не обосновано ни ПЗЗ ни ППТ.

5. Уточнить количество мест в гараже (380?).

6. Не везде выдержано санитарное расстояние 7м от проезда к автостоянке до стены здания.

7. Пожарные проезды проходят по набивному покрытию и по газону.

8. В некоторых местах не выдержаны нормативные радиусы на открытых автостоянках.

9. Между автостоянками узкая полоса газона – будет вытаптываться

10. Расстояние от гаража на 380 м/мест до детских площадок требуется обосновать расчетами рассеивания

11. Расстояния от автостоянок более 10 м/мест до жилых домов должно составляет менее 15м.

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. Жилой комплекс и гараж – соответствуют своему назначению

Необходима доработка:

– Представить АГО в соответствии с регламентом и Заданием на проектирование.

– Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства в соответствии с регламентом (Порядок рассмотрения консультативно - экспертным советом по рассмотрению архитектурно - градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно - градостроительного облика) объектов капитального строительства. Уточнить количество зданий гаражей на 380 м/мест (1 или 2)

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. Обеспечен доступ в жилые здания и встроенные помещения.

Необходима доработка:

– Уточнить количество и положение м/мест для МГМ, с учетом Задания на проектирование и требований регламента и нормативов.

– Учесть замечания и/или обосновать свои решения.

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

Не соответствует. Не представлены данные ПЗЗ (территориальное зонирование и т.п., данные из ППТ представлены крайне ограниченные). Высота здания 59.600 превышает допустимые по ПЗЗ, данные ППТ не представлены.

Необходима доработка:

– Обосновать объемно-пространственные решения в составе материалов АГО.

– Учесть замечания и/или обосновать свои решения.

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. Дополнить материалы решениями по размещению наружной рекламы, более подробно указать цветовые решения и материалы наружной отделки фасадов, остекления

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая степень проработки проекта, рекомендуется к доработке без повторного рассмотрения на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

2.3 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии С.В. Цыцина:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Планировочный микрорайон НС05-08. Квартал 1» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, планировочный микрорайон 05-08, квартал 1 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: «Производственно-складские здания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив Центральное II, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:29492

Докладчик:

Куцепалов Роман Николаевич – Генеральный директор ООО «АйСи Групп» (разработчик АГО)

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

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 «Производственно-складские здания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив Центральное II, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:29492:

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. Здания неправильно скомпонованы. Для административных и бытовых помещений при производствах целесообразно предусматривать отдельные входы с улицы. Это позволяет организовать из них удобную эвакуацию и исключает возможность нахождения в производственных помещениях людей не в спецодежде, что соответствует требованиям безопасности. Перекомпоновка зданий также потребует переработки генплана и фасадов.

2. Цветовое решение зданий недостаточно убедительно. Необходимо представить несколько вариантов для обсуждения при следующем рассмотрении.

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 перекомпоновки зданий с обеспечением входов с улицы в бытовые и административные помещения.

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.

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

3.3 Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о нецелесообразности размещения цветовых акцентов на фасадах;
- о предпочтительности организации плоской кровли с внутренними водостоками;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о целесообразности выделить цветом пояс оконных проемов, карнизное пространство или отказаться от цветовых акцентов, но увеличить при этом надпись, сохранив тем самым узнаваемость и формируя нейтральное архитектурное решение;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о необходимости представить два-три альтернативных фасадных решения;

Особое мнение С.И. Лутченко:

- о необходимости представить утвержденный брендбук;

3.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии С.В. Цыцина:

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

Решили:

АГО объекта «Производственно-складские здания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив Центральное II, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:29492 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: «Складское здание с пристроенными офисными помещениями площадью 16000 кв. м» по адресу: Ленинградская область, город Всеволожск, Всеволожский пр., д. 113а, кадастровый номер земельного участка 47:07:1302051:171

Докладчик:

Ключкова Анна Станиславовна – Архитектор, ООО «Мир»

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

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 «Складское здание с пристроенными офисными помещениями площадью 16000 кв. м» по адресу: Ленинградская область, город Всеволожск, Всеволожский пр., д. 113а, кадастровый номер земельного участка 47:07:1302051:171:

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

Здания правильно скомпонованы в соответствии с заданием на проектирование

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В задании на проектирование отсутствует информация о количестве работающих, в том числе по производственным участкам. На планах и в записке отсутствует информация о количестве людей в раздевалках. Таким образом оценить соответствие площадей и объёмов назначению объекта не представляется возможным.

2. 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.

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:

Необходимо уточнить обоснование архитектурно-планировочных решений.

4.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

4.3 Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылев:

- о необходимости показать схему движения транспорта с радиусами поворота на СПОЗУ, так как в данный момент она не продумана;
- о разрушении цельности образа из-за мельтешения окон;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о необходимости доработать архитектурно-градостроительный облик, так как мелкие цветные вставки не сработали и пропал средний масштаб, который мог бы отразиться в цвете;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о целесообразности сформировать нейтральный верх и оставить активный низ.

4.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии С.В. Цыцина:

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Складское здание с пристроенными офисными помещениями площадью 16000 кв. м» по адресу: Ленинградская область, город Всеволожск, Всеволожский пр., д. 113а, кадастровый номер земельного участка 47:07:1302051:171 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Вопрос 5. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Здание общежития» по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, п. Платформа, 69-й км, ул. Всесезонная, земельный участок № 1 с к.н. 47:03:1209002:183

Докладчик:

Шафранский Никита Николаевич – Главный архитектор проекта, проектная компания ООО «ПИК НЕВА»

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

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

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Здание общежития» по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, п. Платформа, 69-й км, ул. Всесезонная, земельный участок № 1 с к.н. 47:03:1209002:183:

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

Трехмерные виды проработаны в достаточном объёме и отражают всю необходимую информацию

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Площадь номера на 3-х человек составляет 17.5 м², включая санузел. Площадь жилой комнаты не указана. Согласно СП 379 2020 площадь только жилой комнаты должна составлять не менее 6 м² на человека, т.е. на 3-х человек – не менее 18 м². Без решения данного вопроса рассмотрение всех проектных материалов по объекту не имеет смысла

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 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:

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:

Необходимо определиться с главным вопросом проектов общежитий – соответствию архитектурно-планировочных решений и заявленного количества мест.

5.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к повторному прохождению процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

5.3 Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– об излишней утилитарности объекта и необходимости доработать фасадные решения;

5.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии С.В. Цыцина:

«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 «Здание общежития» по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, п. Платформа, 69-й км, ул. Всесезонная, земельный участок № 1 с к.н. 47:03:1209002:183 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Вопрос 6. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:762

Докладчик:

Журихин Алексей Иванович – Генеральный директор ООО «ЭталонПроект»

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

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

6.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:762:

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

Композиционные приемы и фасадные решения соответствуют функциональному назначению объекта. Объект выполнен в сдержанном стилистическом решении и хорошо интегрируется в застройку квартала.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Корзины для размещения наружных блоков кондиционеров размещены над входами в здание.
2. Квартиры без балконов и лоджий.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Не обеспечено

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

Необходима доработка

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

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

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства,

установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует

6.2. 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.

6.3 Отметить:

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

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

6.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии С.В. Цыцина:

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:762 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Вопрос 7. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоуровневая наземная открыта автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:784

Докладчик:

Журихин Алексей Иванович – Генеральный директор ООО «ЭталонПроект»

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

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

7.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоуровневая наземная открыта автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:784:

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

Композиционные приемы и фасадные решения соответствуют функциональному назначению объекта. Объект выполнен в сдержанном стилистическом решении и хорошо интегрируется в застройку квартала.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Общая площадь открытых проемов на каждом ярусе (этаже) открытой автостоянки, включая проемы, закрытые перфорированными металлическими кассетами, должна соответствовать требованиям нормативных документов по пожарной безопасности. В документации нет информации о площади проемов и обеспечении сквозного проветривания.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Не обеспечено

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

Необходима доработка

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

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

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

Соответствует

7.2. 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.

7.3 Отметить:

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

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

7.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии С.В. Цыцина:

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Многоуровневая наземная открыта автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:784 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 57 л. в 1 экз.;

2. Рецензии Члена Санкт-Петербургского Союза архитекторов С.В. Цыцина, на 15 л. в 1 экз.;

3. Заключение о соответствии архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Здание общежития» по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское

сельское поселение, п. Платформа, 69-й км, ул. Всесезонная, земельный участок № 1 с к.н. 47:03:1209002:183 действующему градостроительному регламенту Администрации Приозерского муниципального района Ленинградской области, на 1 л. в 1 экз.;

4. Рецензия Администрации МО Муринское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:762 и «Многоуровневая наземная открыта автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:784, на 7 л. в 1 экз..

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

С.И. Лутченко

