

ПРОТОКОЛ

**заседания № 10 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)**

23 мая 2025 года

в формате видеоконференцсвязи

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ

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

Лутченко Сергей Иванович

ПРИСУТСТВОВАЛИ

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

Лутченко
Сергей Иванович

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

Хмельёва
Екатерина Владимировна

Член Санкт-Петербургского Союза
архитекторов

Бобылев
Сергей Юрьевич

Президент ЛенОблСоюзСтрой

Юсупов
Руслан Дамирович

Член Санкт-Петербургского Союза
архитекторов

Опарин
Федор Андреевич

Первый заместитель председателя Комитета по
строительству Ленинградской области

Енокаев
Евгений Кемилович

Член Санкт-Петербургского Союза
архитекторов

Филимонов
Илья Александрович

Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации МО «Аннинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области	Мучанко Алина Сергеевна
ГИП (представитель ООО «Проект ОЗ»)	Пастушенко Владимир
Генеральный директор заказчика (представитель ООО «Проект ОЗ»)	Лобанов Владимир
Главный архитектор (представитель ООО «Проект ОЗ»)	Воробьев Игорь
Главный архитектор проекта ООО «ТЕМП-ПРОЕКТ»	Логинова Евгения Александровна
Генеральный директор ООО «ТЕМП-ПРОЕКТ»	Васильева Галина Валерьевна
Главный архитектор проекта ООО «ТЕМП-ПРОЕКТ»	Толунай Елена Евгеньевна
Операционный директор ООО СЗ «АСПЕКТ ПЛЮС»	Дорофеев Николай Михайлович
Технический директор ООО СЗ «АСПЕКТ ПЛЮС»	Стасюк Анна Сергеевна
Заместитель технического директора ООО СЗ «АСПЕКТ ПЛЮС»	Буровникова Анна Алексеевна
Главный инженер проекта ООО СЗ «АСПЕКТ ПЛЮС»	Бородаенко Артем Евгеньевич
Главный инженер проекта ООО «СЗ «Капелла»	Блюденков Антон Олегович
Директор Департамента стандартизации и концептуального проектирования ООО «СЗ «Капелла»	Пономарев Александр Андреевич
Архитектор (представитель ООО «СЗ «СТОУН»)	Бродач Михаил Александрович

Главный архитектор (представитель ООО «СЗ «СТОУН»)

Ага
Ольга Александровна

Заместитель директора службы заказчика
(представитель ООО «СЗ «СТОУН»)

Ахунова
Ирина Андреевна

Главный инженер проекта ООО «ТЕМП-ПРОЕКТ»

Монастырский
Леонид Викторович

Генеральный директор ООО «Эстейт-Сервис»

Фролов
Игорь Валентинович

Руководитель службы ГИПов «Эстейт-Сервис»

Екимов
Максим Андреевич

Руководитель проекта ООО «Эстейт-Сервис»

Буслаева
Лия Рамазановна

Повестка дня:

1. «Складское здание (корпус 1)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, земельный участок с кадастровым номером 47:07:1044001:70176;

2. «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82046 (участок 3.4);

3. «Жилые здания со встроенными помещениями нежилого назначения. 1 очередь строительства, блок 11» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Романовское сельское поселение, поселок Романовка, уч. «Центральное отделение»;

4. «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом и объектом здравоохранения» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, городской поселок им. Свердлова, Щербинка, д.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602019:52;

5. «Жилой комплекс «Северная сага», корпус 11» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:6097;

6. «Многоуровневая наземная автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Аннинское городское

поселение», городской поселок Новоселье, участок с кадастровым номером участка 47:14:0504001:7784.

Вопрос 1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Складское здание (корпус 1)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, земельный участок с кадастровым номером 47:07:1044001:70176

Докладчик:

Пастушенко Владимир – ГИП (представитель ООО «Проект ОЗ»)

Рецензент:

Мучанко Алина Сергеевна - Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации МО «Аннинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

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

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Складское здание (корпус 1)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, земельный участок с кадастровым номером 47:07:1044001:70176:

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 частично не соответствует требованиям:

- В пояснительной записке отсутствуют подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС (подъездные пути находятся в частной собственности и не построены). Требуется подтверждение сроков строительства удс и подтверждение размещения согласия собственника удс. В случае отсутствия подтверждения синхронности строительства требуется схема временной УДС и благоустройства.

- Схема планировочной организации земельных участков фактически отсутствует.

- Схема благоустройства не представлена.

- В проекте отсутствует информация о системах наружных инженерных коммуникаций, входных групп, освещения.

II. Отмеченные достоинства работы

Фасады объекта выполнены спокойных оттенках, что создает комфортные условия для визуального восприятия здания.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

– В техническом задании указано о необходимости согласования тома АГО с администрацией Всеволожского района. Согласование не представлено.

– Отсутствие подъездных путей оформленных юридически или документов о наличии права прохода и проезда.

– отсутствие СПОЗУ и проекта благоустройства не позволяет оценить соблюдение правил и норм размещения здания.

– Цвета фасадов не соответствуют допустимым цветовым решениям.

– Не выразительная входная группа. Рекомендуются доработать.

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:

Не представляется возможным установить

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

Достаточно

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:

Не соответствует

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется доработка решений внешнего вида здания, планировки участка и благоустройства. Необходимо решение вопроса транспортной доступности с повторным прохождением согласования архитектурно-градостроительного облика по результатам отработки представленных замечаний.

1.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о целесообразности разработки проекта планировки на промышленную зону, к которой относится участок проектирования;
Особое мнение Е.К. Енокаева:
- о необходимости организации внутреннего водостока;
Особое мнение С.И. Лутченко:
- о необходимости подготовить документы о согласовании организации подъезда к участку.

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

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Складское здание (корпус 1)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, земельный участок с кадастровым номером 47:07:1044001:70176 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: «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82046 (участок 3.4)

Докладчик:

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

Рецензент:

Мучанко Алина Сергеевна - Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации МО «Аннинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, Р.Д. Юсупов, Е.К. Енокаев, 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 47:07:1044001:82046 (участок 3.4):

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 частично не соответствует требованиям:

– В пояснительной записке отсутствуют подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС, а также сведения об одновременной реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети и иных элементов благоустройства. Требуется подтверждение сроков строительства паркинга. Пути доступа указаны как планируемые. Сроки строительства не подтверждены письмом собственника.

– В случае отсутствия подтверждения синхронности строительства требуется схема временного размещения парковок (подтвержденная согласием собственника) и схемы временной УДС и благоустройства.

II. Отмеченные достоинства работы

Архитектурные решения производят положительное впечатление. Мелкая пластика фасада выразительна и уместна. Цветовые решения фасада создают правильные акценты. Применение различных фактур и материалов, переменного силуэта домов снижает монотонности застройки, что создает комфортные условия для визуального восприятия комплекса в целом. Фасадные решения соответствуют решениям прилегающей территории.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Не представлен опорный план.

Размещение вывесок на глухих заполнениях оконных проемов и применение ламелей в качестве подложки не соответствует правилам размещения вывесок Заневского городского поселения.

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:

Соответствует

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

Достаточно

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

Соответствует

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется согласовать проект после устранения замечания о подтверждении синхронности строительства УДС, паркинга и объекта.

2.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о целесообразности организовать проход к прибрежной рекреационной зоне вдоль южной границы участка;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о целесообразности пересмотреть решение с формированием цоколя за счет более темного клинкера, так как данный прием не характерен для классической архитектуры Петербурга и окрестностей;

- о необходимости показать межэтажные панели, формирующие пояс выше второго этажа, более приближенно к реальности и целесообразности пересмотра их применения в виду потенциального ухудшения облика фасадов.

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

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82046 (участок 3.4) согласовать с замечаниями и предложениями членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Вопрос 3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Жилые здания со встроенными помещениями нежилого назначения. 1 очередь строительства, блок 11» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Романовское сельское поселение, поселок Романовка, уч. «Центральное отделение»

Докладчик:

Блюденков Антон Олегович – Главный инженер проекта ООО «СЗ «Капелла»

Рецензент:

Мучанко Алина Сергеевна - Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации МО «Аннинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

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

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Жилые здания со встроенными помещениями нежилого назначения. 1 очередь строительства, блок 11» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Романовское сельское поселение, поселок Романовка, уч. «Центральное отделение»:

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 частично не соответствует требованиям:

– В пояснительной записке отсутствуют подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС, а также сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети и иных элементов благоустройства. Не подтверждены сроки строительства паркинга, путей доступа к нему (в том числе пешеходного). Пути доступа квартала указаны как планируемые. Сроки строительства не подтверждены письмом собственника.

II. Отмеченные достоинства работы

Архитектурные решения производят положительное впечатление. Мелкая пластика фасада выразительна и уместна. Цветовые решения фасаду создают правильные акценты. Применение различных фактур и материалов, переменного силуэта домов снижает монотонность застройки, что создает комфортные условия для визуального восприятия комплекса в целом.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

– Высотность объекта не соответствует территориальной зоне (не соответствие документам территориального планирования)

– Учитывая комплексность застройки необходимо разработать концепцию квартала в целом.

– Визуализаций дворовых территорий недостаточно для оценки фасадов и благоустройства.

– Размещение детских площадок и площадок отдыха вдоль проезжей части создают не комфортную среду обитания. Следует рассмотреть создание естественных или природных кулис.

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:

Соответствует

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

Достаточно

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:

Не соответствует

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется отклонить проект, ввиду не соответствия документам территориального планирования, отсутствия концепции застройки, проработки дворовых территорий и подтверждения транспортной доступности.

3.3. Отметить:

Особое мнение И.А. Филимонова:

– о необходимости представить больше графических материалов, демонстрирующих положение объекта в контексте окружающей застройки, в т.ч. развертку по улице;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о положительной оценке проекта;
- о целесообразности устранить ограждение с юго-западной стороны участка, ограничившись шлагбаумами на въездах, для формирования проницаемой среды и пешеходной зоны;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о необходимости представить документы, обосновывающие высотность;
- о положительной оценке проекта;

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

«За» - 2 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 5 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов членов Совета»

Решили:

АГО объектов «Жилые здания со встроенными помещениями нежилого назначения. 1 очередь строительства, блок 11» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Романовское сельское поселение, поселок Романовка, уч. «Центральное отделение» согласовать с замечаниями и предложениями членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Вопрос 4. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом и объектом здравоохранения» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, городской поселок им. Свердлова, Щербинка, д.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602019:52

Докладчик:

Бродач Михаил Александрович – Архитектор (представитель ООО «СЗ «СТОУН»)

Рецензент:

Мучанко Алина Сергеевна - Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации МО «Аннинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

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

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многokвартирный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом и объектом здравоохранения» 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 частично не соответствует требованиям:

– В пояснительной записке отсутствуют подтвержденные сведения о согласовании владельцем прилегающих УДС размещения достаточного количества парковочных мест с учетом категории дорог, необходима ли реконструкция существующей УДС и ее сроки.

– В проекте отсутствует информация о навесном оборудовании на фасадах, системах кондиционирования (в случае открытых систем необходимо предоставить информацию о корзинах, в том числе и на фасадах), отсутствует концепция вывесок и кондиционеров.

II. Отмеченные достоинства работы

Архитектура объекта отличается лаконичностью, гармонией формы и цвета. Муралы применены уместно. Впечатление от объекта положительное. Проработка благоустройства достаточна.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Наличие выездов через существующие проезды массива ИЖС требуют подтверждение пригодности существующей УДС для присоединения 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):

Обеспечено

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

Достаточно

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:

Рекомендуется согласование внешнего вида объекта после устранения замечаний в рабочем порядке.

4.3. Отметить:

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

- о недостатке архитектурных деталей на фасадах;

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

- о положительной оценке проекта;

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

«За» - 2 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 3 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 2 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов членов Совета»

Решили:

АГО объектов «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом и объектом здравоохранения» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, городской поселок им. Свердлова, Щербинка, д.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602019:52 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: «Жилой комплекс «Северная сага», корпус 11» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:6097

Докладчик:

Ага Ольга Александровна – Главный архитектор (представитель ООО «СЗ «СТОУН»)

Рецензент:

Мучанко Алина Сергеевна - Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации МО «Аннинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

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

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Жилой комплекс «Северная сага», корпус 11» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:6097:

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 частично не соответствует требованиям:

- В пояснительной записке отсутствуют подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС, а также сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети и иных элементов благоустройства. Требуется подтверждение сроков строительства удс и подтверждение размещения внутриквартальных парковочных мест в достаточном количестве от владельца земельных участков,

- В случае отсутствия подтверждения синхронности строительства требуется схема временного размещения парковок (подтвержденная согласием собственника) и схемы временной УДС и благоустройства.

- Схема планировочной организации земельных участков представлена не в полном объеме. Отсутствует информация о площадках размещения ТБО.

- Схема благоустройства не представлена необходимо указать озеленение, элементы площадок, МАФы, ведомости.

- В проекте отсутствует информация о системах кондиционирования (в случае открытых систем необходимо предоставить информацию о корзинах, в том числе и на фасадах)

II. Отмеченные достоинства работы

Фасады объекта выполнены спокойных оттенках, что создает комфортные условия для визуального восприятия комплекса в целом. Деликатные цветовые акценты задают ритм. Переменный силуэт домов снижает монотонность застройки.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

– Отсутствие приватной территории жилых домов участка 47:07:0957004:6097, зажатость между двумя дорогами создает не комфортные условия проживания и отрезают визуально и физически застройку участка от территории остального квартала, рекомендуется выполнить организация дворовой территории ограждением, обваловкой, ландшафтными приемами. Требуется доработка.

– Наличие выезда только через существующие проезды массива ижс создадут точки транспортной напряженности. Необходима разработка подробной схемы транспортной доступности подтверждающая достаточность парковочных мест для каждого здания и единовременность строительства УДС и объектов жилой застройки.

– Не проработано благоустройство территории в целом. Отсутствие информации по используемым МАФ.

– Визуализации проекта не соответствуют чертежам фасада, не позволяют в полной мере оценить цветовые решения фасадов и фактуру отделки

– Решения по дополнительному оборудованию на фасадах требуют доработки.

– Не ясна технология выполнения мурала на фасаде. Мурал не выразителен.

– Учитывая комплексность застройки территории рекомендуется в первую очередь согласовать общую концепцию квартальной застройки.

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:

Соответствует

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

Необходима доработка

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами

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

Соответствует

5.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется доработка внешнего вида ОКС, мурала, решений по планировке участка и благоустройства, решение вопроса транспортной доступности с повторным прохождением согласования архитектурно-градостроительного облика по результатам отработки представленных замечаний.

5.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости формирования проезда, отделяющего другой тип застройки (коттеджную от малоэтажной);
- о целесообразности формирования линии застройки вдоль западной границы участка, раскрывая внутрь квартала детские площадки и т.д., разбиения на отдельные группы, структурного пересмотра СПОЗУ;

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

- о необходимости развивать проект в сторону уменьшения плотности застройки;

Общее мнение членов Совета:

- о недостаточной проработанности архитектурного облика.

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

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Жилой комплекс «Северная сага», корпус 11» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:6097 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 6. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоуровневая наземная автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО

«Аннинское городское поселение», городской поселок Новоселье, участок с кадастровым номером участка 47:14:0504001:7784

Докладчик:

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

Рецензент:

Мучанко Алина Сергеевна - Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации МО «Аннинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

В обсуждении приняли участие:

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

6.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоуровневая наземная автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Аннинское городское поселение», городской поселок Новоселье, участок с кадастровым номером участка 47:14:0504001:7784:

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 частично соответствует требованиям:

- В пояснительной записке отсутствуют подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС, а также сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети и иных элементов благоустройства.

- Требуется подтверждение сроков строительства УДС

- Схема планировочной организации земельных участков представлена не в полном объеме. Необходимо указать направления пешеходного движения и тротуары в границах земельного участка.

II. Отмеченные достоинства работы

Фасады объекта выполнены в колористических решениях окружающей застройки, отвечают функциональному назначению объекта. Линии фасадов четкие, лаконичные. Сочетание цветов и фактур отделки применено уместно.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

- Отсутствие озеленения в границах участка недостаточно обоснованно.

- На визуализациях торцевые части здания остеклены, что не соответствует планировочным решениям.

– Необходимо предусмотреть тротуары с повышением для пешеходов в зоне размещения 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:

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):

Требует доработки

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

Достаточно

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:

Рекомендуется согласовать проект после доработки замечаний в рабочем порядке.

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

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Многоуровневая наземная автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Аннинское городское поселение», городской поселок Новоселье, участок с кадастровым номером участка 47:14:0504001:7784 согласовать с

замечаниями и предложениями 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 41 л. в 1 экз.;

2. Рецензии Начальника отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации МО «Аннинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области А.С. Мучанко, на 12 л. в 1 экз.;

3. Рецензия Главы администрации Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, на 3 л. в 1 экз.

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

С.И. Лутченко

