



ПРОТОКОЛ

**заседания № 16 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)**

25 июля 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

Президент ЛенОблСоюзСтрой

Юсупов
Руслан Дамирович

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Опарин
Федор Андреевич

Первый заместитель председателя Комитета по
строительству Ленинградской области

Енокаев
Евгений Кемилевич

Кандидат архитектуры, член Союза
архитекторов России

Бойцов
Дмитрий Анатольевич

Начальник управления по архитектуре —
главный архитектор Администрации
Ломоносовского муниципального района
Ленинградской области

Климович
Наталья Ивановна

Начальник отдела градостроительного развития
территории Администрации Ломоносовского
муниципального района Ленинградской области

Ерина
Любовь Павловна

Заместитель председателя комитета по архитектуре
и градостроительной деятельности

Иванова
Екатерина Анатольевна

Администрации Гатчинского муниципального
округа Ленинградской области

Главный специалист отдела архитектурно-
градостроительного облика комитета по
архитектуре и градостроительной деятельности

Директор департамента службы заказчика
(Заказчик «Евроинвест Кудрово-2»)

Архитектор (Проектная организация «ООО
Паритет Профи»)

ГИП (Проектная организация «ООО Паритет
Профи»)

Генпланист (Проектная организация «ООО
Паритет Профи»)

ГАП (представитель группы компаний «Строй
Контроль», ООО «БВС», ООО «Аврора»)

ГИП (представитель группы компаний «Строй
Контроль», ООО «БВС», ООО «Аврора»)

Заместитель генерального директора ООО «СЗ
«РЕМСТРОЙ» по строительству

Ген. директор ООО «Проект ОЗ»,
проектировщик

Зам ген. директора застройщика (представитель
ООО «Проект ОЗ»)

ГАП (представитель ООО «Проект ОЗ»)

Генеральный директор ООО «Энергия»

Штанько
Татьяна Викторовна

Лаврентьева
Лариса Викторовна

Глухов
Павел Андреевич

Зиза
Дмитрий Витальевич

Тугушева
Екатерина Валерьевн

Запорожец
Татьяна Сергеевна

Пушилин
Алексей Михайлович

Кузинков
Александр
Константинович

Пастушенко
Владимир Александрович

Пчельников
Роман Игоревич

Воробьев
Игорь Александрович

Новиков
Кирилл Сергеевич

Повестка дня:

1. «Отдельно стоящий гараж закрытого типа (участок 1.8 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81293;

2. «Здание склада с АБК» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лагодовское сельское поселение, промышленная зона «Восточная», земельный участок №10/2 с кадастровым номером 47:14:1313001:685;

3. «Многоквартирный жилой дом», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Кингисепп, Крикковское шоссе, участок № 67-А, кадастровый номер земельного участка 47:20:0902003:212;

4. «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;

5. «Склад» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревокское сельское поселение, д. Вайялово, Красносельское шоссе, земельный участок 45 с кадастровым номером 47:23:0242001:870;

Вопрос 1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Отдельно стоящий гараж закрытого типа (участок 1.8 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81293

Докладчик:

Глухов Павел Андреевич – Архитектор (Проектная организация «ООО Паритет Профи»)

Рецензент:

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

В обсуждении приняли участие:

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

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Отдельно стоящий гараж закрытого типа (участок 1.8 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81293:

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям:

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

II. Отмеченные достоинства работы

1. Здание по силуэту, образу и фасадным решениям обладает индивидуальностью и выразительностью, внешний вид соответствует функциональному назначению.

2. Цветовые решения (несмотря на то, что в аннотации не подписаны цвета) представлены на визуализациях убедительно и корректно, сочетаются с архитектурой соседних зданий.

3. Компоновка паркинга с организацией въездов/выездов решена корректно и соответствует нормативным требованиям.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Вопрос, требующий разъяснения в связи с отсутствием информации в проекте:

В задании на проектирование и в аннотации нет раскрытия информации об эксплуатационных характеристиках паркинга, является ли он парковкой постоянного хранения, т.е. предполагается ли хранение автотранспортных средств на стоянках автомобилей на закрепленных за автовладельцами машино-местах. В случае данного решения согласно п. 5.34, 5.35, 5.36 СП 113.13330.2023 «Стоянки автомобилей» при стоянках автомобилей постоянного хранения, рассчитанных на более чем 200 машино-мест предусматривается мойка автомобилей с очистными сооружениями и оборотной системой водоснабжения. Число постов и тип мойки (ручная или автоматическая) принимаются из условия организации одного поста на 200 машино-мест. Допускается вместо устройства мойки использование моечных пунктов, располагающихся в радиусе не более 400 м от проектируемого объекта.» В проекте информация об обслуживании паркинга дистанционной мойкой отсутствует.

1. В проекте не показано сопряжение подъездных путей паркинга с УДС. Одна или две точки подключения (к карману или непосредственно к улице).

2. В задании на проектирование и в самом проекте нет упоминания на основании каких норм разработаны объемно-планировочные решения. Новые СП, включая СП 113.13330.2023 «Стоянки автомобилей» (редакция от 27.12.2024 — действует с 25.02.2025)

3. Все парковочные места в задании на проектировании, и в проекте в экспликациях на планах указаны для авто малого и среднего класса, т.е. согласно СП 113.13330.2023 для автомобилей габаритами не более 3700х1600 и 4300х1700мм. Такие параметры не отвечают реальным параметрам основного объема автотранспорта, поскольку на современные компактные авто «В» класса (например, Lada Vesta с габаритами 4440х1765) не рассчитаны ни парковочные места, ни пути маневрирования.

4. Внутренняя планировка и пути маневрирования требуют уточнений. Так, например:

- минимальная ширина проезжей части рампы: прямолинейной и криволинейной - 3,5 м,

- при повороте между рампами и проездами на всех уровнях показан поворот одной из траекторий движения автомобилей с внешним радиусом не более 3м. При этом согласно СП 113.13330.2023 «Стоянки автомобилей» в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя РФ от 19.09.2024 N 630/пр) минимальный наружный радиус на пути движения автомобиля среднего класса – 6м.

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:

Частично соответствует, требует уточнений

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

Соответствует

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

Соответствует

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

1.3 Отметить:

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о необходимости указать материалы и цвета на развертках фасадов в альбоме АГО ОКС;
- о необходимости отразить пластику фасада (ламели) на планах и разрезах.

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

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Отдельно стоящий гараж закрытого типа (участок 1.8 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81293 согласовать с замечаниями и предложениями 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: «Здание склада с АБК» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лаголовское сельское поселение, промышленная зона «Восточная», земельный участок №10/2 с кадастровым номером 47:14:1313001:685

Докладчик:

Запорожец Татьяна Сергеевна – ГАП (представитель группы компаний «Строй Контроль», ООО «БВС», ООО «Аврора»)

Рецензент:

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

В обсуждении приняли участие:

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

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Здание склада с АБК» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лаголовское сельское поселение, промышленная зона «Восточная», земельный участок №10/2 с кадастровым номером 47:14:1313001:685:

1. 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

Отработка замечаний КЭС №11 от 17.06.25 выполнена:

- по организации разворота транспорта на территории разъяснения дополнены в графической части (на СПОЗУ);
- по архитектуре, не смотря на минимальные корректировки фасадных решений, а именно, изменение цветовой гаммы кирпичных фасадов АБК, организацию на фасаде АБК наружных лестничных маршей, а также упорядочивание проемов складских корпусов, считаю вопрос несочитаемости двух стилей в одном здании частично решенным – в новом решении объект визуально представляет собой объединенный комплекс сооружений, в котором есть четкий доминантный объем, АБК, и второстепенные примыкающие складские корпуса.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Новых недостатков не выявлено, однако считаю необходимым отметить, что по ряду замечаний и рекомендаций экспертов не представлены проектные предложения, а именно:

- не представлен вариант с фасадными решениями с использованием приемов модернизма;
- не представлен вариант с ассиметричным решением фасада АБК (обоснование авторов, что симметрия обоснована наличием 2х лестниц по торцам АБК нельзя считать обоснованием).

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

2.3 Отметить:

Особое мнение Ф.А. Опарина:

– о целесообразности предложить вариант с ассиметричным решением фасада;

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

«За» - 4 члена консультативно-экспертного совета

«Против» - 1 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов»

Решили:

АГО объекта «Здание склада с АБК» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лаголовское сельское поселение, промышленная зона «Восточная», земельный участок №10/2 с кадастровым номером 47:14:1313001:685 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: «Многоквартирный жилой дом», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Кингисепп, Крикковское шоссе, участок № 67-А, кадастровый номер земельного участка 47:20:0902003:212

Докладчик:

Кузинков Александр Константинович – Заместитель генерального директора ООО «СЗ «РЕМСТРОЙ» по строительству

Рецензент:

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

В обсуждении приняли участие:

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

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоквартирный жилой дом», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Кингисепп, Крикковское шоссе, участок № 67-А, кадастровый номер земельного участка 47:20:0902003:212:

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям:

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

II. Отмеченные достоинства работы

1. Достоинством проекта можно считать квартирографию представленного дома. Из 164 квартир 45 трехкомнатные, 56 двухкомнатные, нет студий и самые компактные однокомнатные площадью от 35 до 48м.кв.

2. В девятиэтажных секциях по 4-5 квартир на этаже, что в целом формирует комфортные условия для проживания.

3. Заявленная в проекте цветовая гамма основной плоскости фасадов RAL 080 80 40 хоть и не отражена в перечне пастельных цветов, допустимых в ПЗЗ и Градостроительного плана, однако данный цвет четко соответствует разрешенному по палитре NCS S-1030-Y20R.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Вопрос, требующий уточнения в связи с отступлением от ГПЗУ:

В аннотации к проекту заявлено, что с запада участок граничит с зеленым массивом. В ГПЗУ есть следующее упоминание «...если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива или парка, его высота должна быть не более половины расстояния до объекта.»

Угловая секция на расстоянии около 30 м, соответственно высота данной секции может быть 15 м вместо 42 м.

1. Согласно ПЗЗ Кингисеппского р-на (Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 16.07.2025 № 72 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области») с западной стороны вдоль участка указано планируемое развитие УДС, внутриквартального проезда. Соответственно, расположение детской и спортивной площадок вплотную к забору не корректно и противоречит требованиям комфортной и безопасной эксплуатации.

2. В расчете парковочных мест отмечено, что часть автомобилей, а именно 33 из 102 будет размещено на арендуемой территории между участком

застройки и шоссе. При нормативно возможно разместить на участке дома 50%, т.е. 51м/м, и на арендуемом участке 51м/м. Таким образом появляется возможность высвободить площади под детские площадки и газоны непосредственно рядом с домом.

3. Газоны на арендуемом участке, под ЛЭП, не влияют на формирование удобного и комфортного придомового пространства, находясь на значительном удалении. При этом площадь и функциональное насыщение данного арендуемого участка не обоснованы.

По фасадным решениям:

1. Отступления от ГПЗУ п.12 «При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования». При этом на плане отображено, что 5 квартир на каждом этаже имеют фасадные наружные кондиционеры со стороны северного фасада.

На визуализациях фасадов решения по интеграции кондиционеров в ниши или декорирование их корзинами не показано.

2. Фасад, обращенный к Крикковскому шоссе, решен утилитарно по образу дворового второстепенного фасада, что с учетом расположения здания (первое многоэтажное здание при въезде в город с севера) не допустимо. Секция, расположенная со стороны шоссе, должна отличаться более выразительным силуэтом, пластикой и индивидуальностью.

3. В целом фасадные решения слишком просты и примитивны и не отражают довольно высокий уровень комфорта квартир данного дома.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

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

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

Соответствует

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к корректировке проектных решений с повторным прохождением процедуры КЭС по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

3.3 Отметить:

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о недопустимости размещения автостоянок В охранной хоне ЛЭП;
- о нецелесообразности решения окружить корпус проездами;
- о недопустимости размещения площадок по западной границе;
- о необходимости предложить альтернативные более современные фасадные решения.

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

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Многоквартирный жилой дом», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Кингисепп, Крикковское шоссе, участок № 67-А, кадастровый номер земельного участка 47:20:0902003:212 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Вопрос 4. 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 Александрович – Генеральный директор ООО «Проект ОЗ», проектировщик

Рецензент:

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

В обсуждении приняли участие:

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

4.1. 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 соответствует требованиям:

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

II. Отмеченные достоинства работы

По отработанным замечаниям КЭС №10 от 06.06.2025:

- даны разъяснения и обоснования организации подъездных дорог, информация представлена ссылочно на чертеже СПОЗУ;
- откорректированы цветовые решения под требования ПЗЗ № 59 от 03.05.2024 «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области»;
- графические решения входной группы относительно предыдущих более чистые и понятные;
- здание по результатам отработки замечаний выполнено с внутренним водостоком.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Дополнительных недостатков относительно ранее заявленных, не выявлено

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

4.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

4.3 Отметить:

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о необходимости начертить на ситуационной схеме дорогу, ведущую к участку, с тротуарами, радиусами и подключением;

Особое мнение и предложение С.И. Лутченко:

- о необходимости предусмотреть разворотную площадку для подъездной дороги;
- о необходимости предусмотреть другое ограждение;
- о необходимости рассмотреть вариант применения серой колористики; при этом допускаются цветные акценты;
- о необходимости применить накладки, соединяющие панели, в цвет стен;
- о необходимости представить предложения по освещению;
- согласовать при условии проработки вопроса подъездной дороги и общего подхода к формируемой застройке.

4.4 Результаты голосования за вывод, озвученный С.И. Лутченко:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов 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 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.

Вопрос 5. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Склад» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, д. Вайялово, Красносельское шоссе, земельный участок 45 с кадастровым номером 47:23:0242001:870

Докладчик:

Новиков Кирилл Сергеевич – Генеральный директор ООО «Энергия»

Рецензент:

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

В обсуждении приняли участие:

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

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Склад» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, д. Вайялово, Красносельское шоссе, земельный участок 45 с кадастровым номером 47:23:0242001:870:

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 не полностью соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Здание по силуэту, образу и фасадным решениям соответствует функциональному назначению, не обладает диссонирующими характеристиками и не просматривается с видовых точек, в том числе с Красносельского шоссе.

2. По отработке замечаний КЭС №9 от 30.05.25 следует отметить наличие экспертного заключения о соответствии требованиям СанПиНа.

3. В проекте дополнены проектные решения по организации въезда/выезда на участок проектирования.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В ТЗ и проекте не представлены данные по классификации здания по функциональной пожарной опасности (Ф5.2?), степени огнестойкости зданий и его классу (II степень?)

2. Без данной информации решения по расположению объекта застройки относительно границ участка, забора, иных сооружений не обосновано.

3. С учетом №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», минимальные расстояния от жилых зданий до производственных и складских зданий - не менее 9 метров и с учетом примыкания к участку территории с возможной застройкой, проектные решения с расстоянием 4м до края участка не обоснованы. Рекомендуется отступить от границы участка на 6м для обеспечения доступа пожарных подразделений, а также для перспективного соблюдения минимальных расстояний между объектами застройки.

4. Планируемые проезды в СПОЗУ и на других листах (7, 7.1 и 8) показаны условно и отличаются друг от друга, поскольку на одних схемах есть планируемая застройка, а на других нет.

5. ТЭПы в СПОЗУ представлены не корректно, поскольку не отражают параметры перспективной застройки, что наглядно демонстрирует необходимость рассмотрения проекта застройки всей территории участка комплексно.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Частично соответствует, требует комплексного обоснования

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

Частично соответствует, требует комплексного обоснования

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:

Частично соответствует, требует комплексного обоснования

5.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Необходим проект комплекса зданий с обоснованием объемно-планировочных решений. Или проектные решения с поэтапной эксплуатацией объектов (может ли склад обособленно эксплуатироваться, с учетом ведения строительных работ на остальном участке, но тогда вопрос обеспечения проездов по участку во время СМР). В противном случае при проектировании остальных объектов на участке может возникнуть необходимость повернуть или переместить данный склад. Рекомендуются к повторному прохождению процедуры КЭС после предоставления комплексного проекта.

5.3 Отметить:

Особое мнение С.И. Лутченко:

- о целесообразности перенести здание ближе к проезду;
- о необходимости разместить здания в составе перспективной застройки участка параллельно Красносельскому шоссе;
- о необходимости представить наименование проекта в формулировке «1 очередь. Развитие складского комплекса на территории по адресу...» при поэтапной застройке территории.

5.3 Результаты голосования за вывод озвученных в рецензий Д.А. Бойцова:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Склад» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вережское сельское поселение, д. Вайялово, Красносельское шоссе, земельный участок 45 с кадастровым номером 47:23:0242001:870 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 43 л. в 1 экз.;

2. Рецензии Кандидата архитектуры, член Союза архитекторов России Д.А. Бойцов, на 10 л. в 1 экз.;

3. Заключение Администрации Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области по документам и материалам, поступившим на рассмотрение Консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного

облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, 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

