

ПРОТОКОЛ
заседания № 21 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)

5 сентября 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

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Опарин
Федор Андреевич

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Филимонов
Илья Александрович

Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»

Кутева
Екатерина Алексеевна

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

Мучанко
Алина Сергеевна

Буник Ольга Александровна Начальника отдела по ЖКХ, благоустройству, градостроительным и земельным вопросам Администрации Бугровского городского поселения

Буник
Ольга Александровна

Ведущий специалист по архитектуре и градостроительству Администрации Бугровского городского поселения

Игнатов
Даниил Алексеевич

Генеральный директор ООО «Архитектурное бюро А2»

Парфенов
Андрей Александрович

Генеральный директор ООО «СЗ «НОВОЕ ИЗМЕРЕНИЕ МИСТОЛОВО»

Лавриченко
Аркадий Евгеньевич

Начальник проектного отдела ООО «СЗ «НОВОЕ ИЗМЕРЕНИЕ МИСТОЛОВО»

Левченко
Александр Дмитриевич

ГАП, ООО «Элемент-Бетон Инжиниринг»

Краснов
Никита Васильевич

Генеральный директор, ООО «Элемент-Бетон Инжиниринг»

Рванин
Андрей Витальевич

Архитектор ООО «АМХ»

Ильина
Яна Александровна

Директор департамента службы заказчика ООО «Евроинвест-Кудрово2»

Лаврентьева
Лариса Викторовна

Представитель ООО СЗ Романовка 1

Барто
Ирина Сергеевна

Представитель ООО СЗ Романовка 1

Беляков
Сергей Александрович

Представитель ООО СЗ Романовка 1

Шипицын
Алексей Владимирович

Главный специалист-архитектор филиала ООО «Брусника» в Санкт-Петербурге

Мария Красавина

Руководитель портфеля проектирования Санкт-Петербурга и Ленинградской области филиала ООО «Брусника» в Санкт-Петербурге

Егорова
Татьяна Федоровна

Дизайн-менеджер объектов строительства
филиала ООО «Брусника» в Санкт-Петербурге

Павел Куликов

Руководитель отдела исходно-разрешительной
документации и технологического
присоединения филиала ООО «Брусника» в
Санкт-Петербурге

Олеся Потупина

Повестка дня:

1. «Дошкольная образовательная организация на 120 мест в составе комплексной застройки территории объекта «Охтинские высоты» (I очередь строительства)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Мистолово с кадастровым номером 47:07:0713002:7734;

2. «Здания нежилого назначения, магазинов и ресторана», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0601035:427;

3. «Объект дошкольного образования на 170 мест (участок 1.7 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83580;

4. «Многоквартирная жилая застройка 2 этап» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Романовское сельское поселение, 2 этап, кадастровые номера земельных участков 47:07:0957004:2595, 47:07:0957004:2622, 47:07:0957004:2623, 47:07:0957004:2624;

5. «Дошкольная образовательная организация на 210 мест», по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:9988;

Вопрос 1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Дошкольная образовательная организация на 120 мест в составе комплексной застройки территории объекта «Охтинские высоты» (I очередь строительства)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Мистолово с кадастровым номером 47:07:0713002:7734

Докладчик:

Парфенов Андрей Александрович - Генеральный директор ООО «Архитектурное бюро А2»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Дошкольная образовательная организация на 120 мест в составе комплексной застройки территории объекта «Охтинские высоты» (I очередь строительства)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Мистолово с кадастровым номером 47:07:0713002:7734:

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов не соответствует требованиям:

- не соответствует требованиям задания на проектирование в части состава помещений, в части материала лестниц, требованию к окнам;
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

- простота и лаконичность планов и фасадов;
- цветовые решения выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой;
- в проекте предусмотрен декоративный элемент в виде кролика в качестве композиционного акцента.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

- Не показаны координаты участка согласно ГПЗУ.
- Здание расположено не параллельно улицам и окружающей застройке.
- Сделать расчет машиномест для автотранспорта сотрудников согласно ПЗЗ «Бугровское сельское поселение», по МНГП, а именно СП42.13330.2016 или заданию на проектирование и показать решение в проекте. А также согласно СП 252.1325800.2016 п.6.1.21 отсутствует расчет кратковременной остановки автомобильного транспорта родителей, привозящих детей в ДОО.
- Расчет озеленения также должен соответствовать МНГП п. 2.6.11: не менее 50% от участка.
- Не показан расчет площадей групповых площадок согласно СП 252.1325800.2016.
- Не представлена информация по организации элементов улично-дорожной сети, которые обеспечивают доступ к участку. Как организован подъезд на участок с окружающей застройки с тротуаров, проездов. Необходимо помимо СПОЗУ, который разработан в границах участка дополнить проект такой схемой, где внутренние проезды будут совмещены с окружающей УДС.
- На Ситуационном плане не отображены охранные зоны водопроводной сети, согласно градплану.

- Не показаны элементы освещения.
- На картинках не показано ограждение территории.
- Надо проставить основные размеры на СПОЗУ от здания до проезда, ширину проезда и тротуара и т.д.
- Зеленые насаждения не должны мешать доступу солнечных лучей в здание, поэтому кустарники сажают не ближе 5.
- Не указаны даты произведения съемки фотографий.
- Показать расположение контейнерной площадки на смежной территории.
- Проверить актуальность топографической съемки.
- Отсутствует информация об ограждении участка, кроме как на СПОЗУ, на визуализации его нет.
- На разрезах отсутствует высотная отметка ближайшего проезда.
- Обосновать наличие подпорной стенки по границе участка.
- Не указан материал фасадов.
- Целесообразность устройства многочисленных металлических лестниц вызывает вопросы, при том, что в задании на проектирование указаны только монолитные лестницы.
- В ЗНП есть фраза что не менее 50% оконных проемов должны быть оборудованы открывающимися верхними фрамугами, что не соответствует фасадам.
- Фраза в аннотации – «Дверные полотна, устанавливаемые в проемы приняты с коэффициентом не ниже 30-40%» требует пояснения.
- Фраза в аннотации – «На остекленных дверях предусмотрена установка защитных решеток на высоте 1200мм» не соответствует перспективным видам и фасадам.
- Вызывает сомнение устройство ограждений на кровле, так как высоты парапетов достаточно для соблюдения норм, а эстетики они не добавляют.
- Решения по спускам в подвал не отображены на фасаде. Требуется доработка. Использование кустарников для «скрытия» не решает проблему.
- Комната завхоза в подвале не пройдет по нормам КЕО.
- Устранить эвакуацию через два помещения, так как это противоречит пожарным нормам.
- Облик выглядит морально устаревшим.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая значительный объем замечаний КЭС рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

1.3 Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о спорности вопроса положения здания в системе застройки;

Особое мнение Ф.А. Опарин:

– о необходимости пространственно обосновать положение здания относительно красных линий;

– о недопустимости обустройства наружных лестниц для детского сада;

– о целесообразности «успокоить» фасады. Так, например, декоративные элементы вокруг окон, отличающиеся по высоте от аналогичных (некоторые из них «выстрелили вверх»), вносят диссонанс, дополнительный визуальный шум.

Особое мнение Е.А. Кутевой:

– об отсутствии необходимости обустройства металлического парапета, так как ограждение на кровле достаточно высокое, а также о неудобной эксплуатации наружных лестниц;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о необходимости пересмотреть решения по декоративной подсветке;

Особое мнение С.И. Лутченко:

– о диссонирующем положении здания относительно застройки за счет разворота;

– о недопустимости использования штукатурных фасадов для социальных объектов и необходимости исполнения всех ограждений,

выходящих за границы здания (экстерьерных ограждений), в хромированном металле в рамках рекомендаций, составленных по результатам объезда всех социальных объектов по поручению Губернатора ЛО А.Ю. Дрозденко;

1.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Е.А. Кутевой:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Дошкольная образовательная организация на 120 мест в составе комплексной застройки территории объекта «Охтинские высоты» (I очередь строительства)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Мистолово с кадастровым номером 47:07:0713002:7734 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Вопрос 2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Здания нежилого назначения, магазинов и ресторана», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0601035:427

Докладчик:

Краснов Никита Васильевич – ГАП, ООО «Элемент-Бетон Инжиниринг»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Здания нежилого назначения, магазинов и ресторана», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0601035:427:

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям.

II. Отмеченные достоинства работы

Цветовое решение фасадов разработано в соответствии с требованиями Комитета градостроительной политики Ленинградской области. Цветовые решения объекта капитального строительства соответствуют рекомендованным палитрам. Предусмотрена подсветка фасадов.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

– Неотчетливая видимость проекта Схемы планировочной организации участка. Сложно прочесть ведомость дорожных покрытий, размеры на плане.

– Обосновать несоответствие условных обозначений и графики проекта СПОЗУ.

– Обосновать решение по пожаротушению. Показать пути движения пожарной техники с расстояниями от объекта тушения.

– Показать актуальность топографической съемки, штамп с подписями.

– Отобразить координаты участка согласно ГПЗУ.

– Согласно представленным в альбоме данным, невозможно определить способ подъезда к участку. Необходимо помимо СПОЗУ, который разработан в границах участка, дополнять проект такой схемой, где внутренние проезды будут совмещены с окружающей УДС.

– Согласно градплану, земельный участок частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории: охранных зон электросетевого хозяйства, газораспределительной сети. Необходимо учесть мероприятия по выносу или размещению проектируемых объектов с учетом этих зон.

– Показать места загрузки-разгрузки товаров магазинов или прописать в текстовой части технологию работы магазинов и ресторана.

– Показать ведомости с древесно-кустарниковой растительностью с указанием возраста и их количества по каждому наименованию.

– Показать ведомости малых архитектурных форм, элементы освещения с указанием наименований и их количества по каждому виду.

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

– На разрезах отсутствует высотная отметка проезда.

– Добавить расчет мест хранения велосипедов и показать на плане.

– Цоколь - должен выполняться из антивандалных негорючих материалов (без применения штукатурки).

– Главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети.

– Входы в здания должны быть оборудованы навесами.

– Запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных конструкций.

– Не проработано размещение технического и инженерного оборудования на фасадах

– Три одинаковых объема выглядят монотонно, особенно в совокупности с одинаковым повторяющимся ритмом окон.

– Определение 40 посадочных мест для ресторана, при отсутствии планировочных решений как таковых. При разработке ТХ на данную площадь здания будет не менее 250 посадочных мест. Необходимо обосновать расчет парковочных мест для ресторана.

– Отсутствуют решения по загрузочным/разгрузочным площадкам зданий, служебным входам – на СПОЗУ указан сплошной тротуар вокруг зданий.

– Посадка зданий выполнена без учета охранных зон участка, решения по переносу охранных зон отсутствуют.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Необходима доработка

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

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:

Необходима доработка

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая значительный объем отработки замечаний КЭС рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

2.3 Отметить:

Общее И.А. Филимонова:

- о необходимости повторного рассмотрения объекта с учетом панорамных точек, дальних точек восприятия (подъездов, шоссе) с уровня глаз;
- об отсутствии понимания относительно местоположения вытяжек на кровле и необходимости отображать на визуализациях и фасадах вынесенное на кровлю оборудование.

2.3 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Е.А. Кутевой:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Здания нежилого назначения, магазинов и ресторана», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0601035:427 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Вопрос 3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Объект дошкольного образования на 170 мест (участок 1.7 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83580

Докладчик:

Ильина Яна Александровна – Архитектор ООО «АМХ»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Объект дошкольного образования на 170 мест (участок 1.7 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83580:

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов не соответствует требованиям:

- не соответствует требованиям задания на проектирование в части состава помещений их площадей. Графическая часть, а именно представленные планы не позволяют определить назначения помещений и их площади.

- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

- цветовые решения выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой;

- первый этаж выполнен в антивандальном исполнении;

- в аннотации заявлена идея по фасадным решениям в виде традиционных голландских домов;

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

- Согласно ПЗЗ «Заневское городское поселение» статья 88 входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. В проекте отметка земли на входах ниже на 0,15м.

- Сделать расчет машиномест для автотранспорта сотрудников согласно СП42.13330.2016 или заданию на проектирование и показать решение в проекте. А также согласно СП 252.1325800.2016 п.6.1.21 отсутствует расчет кратковременной остановки автомобильного транспорта родителей, привозящих детей в ДОО. Показать места размещения стоянок.

- Показать расчет озеленения, который также должен соответствовать МНГП п. 2.6.11: не менее 50% от участка.

- Дата произведения съемки должна быть не ранее 3 (трех) месяцев до даты подачи заявления о согласовании АГО ОКС

- Отобразить координаты участка согласно ГПЗУ.

- Проверить актуальность топографической съемки.

- Надо проставить основные размеры на СПОЗУ от здания до проезда, ширина проезда и тротуара и т.д.

- Зеленые насаждения не должны мешать доступу солнечных лучей в здание, поэтому кустарники сажают не ближе 5, а деревья 10м.

- Показать ведомость твердых, мягких покрытий: тротуаров, пешеходных дорожек, площадок (детские, спортивные, контейнерные, хозяйственные и т.д.), мест хранения автотранспорта с указанием типов покрытий и их площади по каждому виду.

- Отсутствует ведомость древесно-кустарниковой растительности с указанием возраста и их количества по каждому наименованию.

- Отсутствует ведомость малых архитектурных форм, элементы освещения, ограждения, оборудование площадок, цветники, урны, места

хранения игрушек, навесы для колясок и велосипедов с указанием наименований и их количества по каждому виду.

- На разрезах отсутствует высотная отметка ближайшего проезда.
- Показать на графике охранную зону ВЛ-бкв. А также предусмотреть вынос с участка ДОО.

- На фасадах отсутствуют высотные отметки.
- Условные обозначения не соответствуют планам.
- В планировочных решениях отсутствует мебдлок.
- На планах не указаны помещения.
- На планах отсутствуют площади.
- Входная группа не решена. Основной вход в здание решен путем прохода людей через лестничную клетку.
- Помещение охранника при входе в здание отсутствует.
- Заявленная стилистика фасадов не соответствует голландским домам в части цветового решения, пропорций, высоких узких скатных крыш

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

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая значительный объем замечаний КЭС 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, Ф.А. Опарина:

– о некоторой архаичности фасадных решений и необходимости поискать более интересные варианты;

Особое мнение С.И. Лутченко:

– о необходимости пересмотреть цветовое решение фасадов, так как представленные тона являются наивными и не архитектурными;

3.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Е.А. Кутевой:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Объект дошкольного образования на 170 мест (участок 1.7 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83580 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Вопрос 4. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирная жилая застройка 2 этап» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Романовское сельское поселение, 2 этап, кадастровые номера земельных участков 47:07:0957004:2595, 47:07:0957004:2622, 47:07:0957004:2623, 47:07:0957004:2624

Докладчик:

Барто Ирина Сергеевна – Представитель ООО СЗ Романовка 1

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоквартирная жилая застройка 2 этап» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский

муниципальный район, Романовское сельское поселение, 2 этап, кадастровые номера земельных участков 47:07:0957004:2595, 47:07:0957004:2622, 47:07:0957004:2623, 47:07:0957004:2624:

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

- Современные лаконичные фасады.
- Грамотное объемно-планировочное решение оформления площади односекционными зданиями.
- Формирование масштабной жилой среды без автомобильного транспорта во дворовой территории.
- Отработка замечаний по предыдущей версии АГО: соблюдены санитарный разрывы; высотные решения зданий соответствуют ППТ; доработан внешний вид ОКС.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

- Не выдержана нормативная доступность до мусоросборных площадок. п. 4 СП СанПиН 2.1.3684-21.
- Отсутствуют элементы уличного освещения.
- Проверить актуальность топографической съемки. Добавить штамп с подписями согласований.
- Не выдержан санитарный отступ от стоянок до площадок игр и отдыха. Не соответствует Постановлению от 4 декабря 2017 г. N 525 МНГП. Также разрыв 7 м от проезда, ведущего на автостоянки. таблицы 7.1.1 САНПИН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Гостевые стоянки в расчет не входят. По факту размещены постоянные.
- Нет ведомости по озеленению, малым формам, покрытиям; с указанием их количества, типов покрытий, возраст посадок
- Уточнить количество БКТП. Очень мало на такое количество участков жилых домов.
- На уч. 1.10 входы в коммерческие помещения расположены с территории двора? Нарушена приватность дворовой территории. Смотрите Лист 44 «Совмещенный план первых этажей».
- Показать радиус доступности на ситуационном плане, куда в проекте ссылаются размещением площадками для собак.
- Отсутствует информация о максимальной разности отметок от поверхности проезжей части, проездов (в т.ч. проезда пожарных машин), прилегающих к зданию, до наивысшей отметки верхнего элемента здания. На схеме фасадов нет отметки ближайшего проезда, а также проектного нуля.

– В текстовой части отсутствует расчет количества машино-мест для парковки легковых автомобилей и ссылка на нормативный документ на основании требований которого определено количество парковочных мест.

– Показать зоны особого вида использования, охранные зоны инженерных сетей (канализация), санитарно-защитные полосы (водовод), разрыв от автомобильной дороги. Учесть влияние на планировочные решения, а также показать мероприятия по выносу, переустройству, согласно материалам ППМТ, ГПЗУ.

– Цветовые решения не соответствуют дизайн-коду, доработать в соответствии с требованиями.

– Продумать сопряжение встроенных нежилых помещений с жилыми корпусами.

– Учесть при определении высоты и облика здания выступающие части здания как лестничные клетки и т.д. На перспективных видах и фасадах они отсутствуют, на разрезах показаны.

– Лестничные клетки должны иметь выход непосредственно наружу.

– На лестничных клетках на кровле отсутствует парапет для заведения гидроизоляции и ограждение на высоту 1200.

– Окна лестниц не соответствуют отметкам площадок.

– Предусмотреть козырьки над входами нежилых помещений

– На 6 этаже не предусмотрен аварийный выход с простенком 1200 или 1600 на балконах.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Необходима доработка

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

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:

Необходима доработка

4.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к согласованию и доработке замечаний в рамках комитета без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

4.3 Отметить:

Особое мнение Ф.А. Опарина:

– о целесообразности «назначить силуэтность» для дома, выходящего торцом на шоссе (южная сторона участка), чтобы он образовал одно целое с домом с обратными скатами;

4.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Е.А. Кутевой:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Многоквартирная жилая застройка 2 этап» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Романовское сельское поселение, 2 этап, кадастровые номера земельных участков 47:07:0957004:2595, 47:07:0957004:2622, 47:07:0957004:2623, 47:07:0957004:2624 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: «Дошкольная образовательная организация на 210 мест», по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:9988

Докладчик:

Русина Ирина Борисовна – ГАП ООО «Капитель»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Дошкольная образовательная организация на 210 мест», по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:9988:

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

- корректировка проектных решений выполнена в значительном объеме.
- цветовые решения выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

– Расчет озеленения должен ссылаться на Постановление от 4 декабря 2017 г. N 525 МНГП п. 2.6.11: не менее 50% от участка. Ссылка на ПЗЗ СПб №526 не верная.

– Согласно СП 252.1325800.2016 п.6.1.21 отсутствует расчет кратковременной остановки автомобильного транспорта родителей, привозящих детей в ДОО.

– Указать нормативный документ расчета стоянок, указанного в графической части СПОЗУ и проверить расчет.

– В Таблице 3 ГЧ СПОЗУ - Количество мест для хранения велосипедного транспорта указан неверный норматив и расчет ПЗЗ СПб №526.

– Проверить актуальность топографической съемки.

– Отсутствует ведомость древесно-кустарниковой растительности с указанием возраста и их количества по каждому наименованию.

– Отсутствует ведомость малых архитектурных форм, ограждения, оборудование площадок, урны, места хранения игрушек, навесы для колясок и велосипедов с указанием наименований и их количества по каждому виду.

– На разрезах отсутствует высотная отметка ближайшего проезда.

– Отсутствует пожарный проезд вдоль южного фасада здания СП4 п. 8.1.1.

– Обосновать наличие благоустройства за границами участка.

– Лестничная клетка в осях Г-Е/8-9 не отделяется от коридора противопожарными преградами и объединяет пространства первого и второго этажа.

– Есть сомнения что высоты 2,6м для подвала хватит для организации разводки сетей и обслуживания их. Необходимо на разрезе указать примерные высоты с предварительной раскладкой инженерных сетей.

– В расстекловке оконных блоков принято, что есть нижняя глухая фрамуга и верхняя с открыванием. Необходимо уточнить как осуществляется открывание окон, особенно в коридоре с учётом требований СП7.13130.2013.

– Визуализации в части благоустройства не соответствует схеме планировочной организации земельного участка в части размещения путей движения пожарной техники. Отсутствует проезд для пожарной техники с фасада А-Е.

– Высота в таблице ТЭП не соответствует высотам на фасадах.

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:

Необходима доработка

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

Соответствует

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

Необходима доработка

5.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к согласованию и доработке замечаний в рамках комитета без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

5.3 Отметить:

Особое мнение С.И. Лутченко:

– о недостатке архитектурной выразительности и целесообразности добавления третьего этажа, так как наблюдается диспропорция и не хватает высоты верхней части здания, композиция фасадного решения требует

доработки. Следует предусмотреть возможность выполнить второй этаж в другом материале (более светлом кирпиче) или облицевать кирпичом портал;

– в случае передачи здания Ленинградской области по выкупу необходимо исключить отделку второго этажа штукатуркой;

Особое мнение И.А. Филимонова:

– о целесообразности пересмотреть облик арт-объекта;

5.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Е.А. Кутевой:

«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 «Дошкольная образовательная организация на 210 мест», по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:9988 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 51 л. в 1 экз.;

2. Рецензии Генерального директора ООО «АРХ ГРУПП» Е.А. Кутевой, на 14 л. в 1 экз.;

3. Рецензия Администрации Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области на материалы по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта «Комплекс коммерческих зданий» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальных район, Свердловское городское поселение, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0601035:427, на 3 л. в 1 экз.;

4. Заключение администрации Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области по документам и материалам, поступившим на рассмотрение Консультативно-экспертным советом 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

