

ПРОТОКОЛ

**Заседание № 31 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)**

28 ноября 2025 года

в формате видеоконференцсвязи

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ

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

Лутченко Сергей Иванович**ПРИСУТСТВОВАЛИ**

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Бобылев
Сергей ЮрьевичПервый заместитель председателя Комитета по
строительству Ленинградской областиЕнокаев
Евгений Кемилевич

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Опарин
Федор Андреевич

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Филимонов
Илья Александрович

Генеральному директору ООО «АРХ ГРУПП»

Кутева
Екатерина АлексеевнаНачальник отдела архитектуры, строительства и
землепользования администрации МО Муриńskое
городское поселение Всеволожского
муниципального района Ленинградской областиБорушко
Валентин ИвановичООО «Институт территориального развития»,
главный архитекторМиронова
Елена ЮрьевнаООО «Институт территориального развития»,
главный архитекторВакулка
Елена Леонидовна

ГАП ООО «Авангард-Строй»

Серов
Дмитрий Андреевич

Генеральный директор ООО «Авангард-Строй»

Гущин
Артем Александрович

Руководитель направления проектирования
ООО «СЗ «Экстраград»
Руководитель архитектурного направления
ООО «СЗ «Экстраград»

Беленко
Ольга Андреевна
Федорова
Софья Юрьевна

ГИП ООО «СЗ «Экстраград»

Середова
Анастасия Михайловна

Главный Архитектор проекта (ГАП), ООО
«ГлавСтройПроект»

Власова
Алина Вячеславовна

Главный инженер проекта (ГИП), ООО
«ГлавСтройПроект»

Иванов
Олег Станиславович

Генеральный директор ООО «ЭталонПроект»

Журихин
Алексей Иванович

Управляющий инвестиционно-строительным
проектом ООО «Специализированный застройщик
«Эталон Ягодное»

Кирикович
Александр Михайлович

Директор департамента застройщика ООО
«Специализированный застройщик «Эталон
Ягодное»

Савин
Андрей Владимирович

Руководитель архитектурной мастерской
(представитель ООО «Брусника»)

Красавина
Мария Леонидовна

Дизайн менеджер объектов строительства
(представитель ООО «Брусника»)

Куликов
Павел Павлович

Руководитель отдела (представитель ООО
«Брусника»)

Дегтева
Любовь Владимировна

Руководитель отдела ИРДиТП (представитель ООО
«Брусника»)

Потупина
Олеся Сергеевна

Ведущий специалист отдела ИРДиТП

Пономарева
Анастасия Игоревна

Повестка дня:

1. «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка,
земельные участки 1.1, 1.2, 1.3, 1.5;

2. «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, земельные участки 3.1, 3.14;

3. «Дошкольная образовательная организация в Янино на 350 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив «Ковалево», кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:20804;

4. «Пристройка к зданию ЛОГБУ «Тосненский СРЦН «Дельфиненок» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, пр. Ленина, д. 71Б, кадастровый номер земельного участка 47:26:0608006:2697;

5. «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муриńskое городское поселение, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:776;

6. «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муриńskое городское поселение, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:777;

7. «Общеобразовательная организация на 825 мест» по адресу: Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:9989

Вопросы 1 и 2 были объединены в общий доклад.

Вопрос 1.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, земельные участки 1.1, 1.2, 1.3, 1.5

Докладчик:

Миронова Елена Юрьевна - главный архитектор ООО «Институт территориального развития»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор «Арх-ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

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

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, земельные участки 1.1, 1.2, 1.3, 1.5:

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям:

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

II. Отмеченные достоинства работы

1. Детальная проработка планировочных решений, функциональность.
2. Современные лаконичные фасады.
3. Формирование жилой среды без автомобильного транспорта во дворовой территории.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). – Первый этаж дворовых фасадов выполнен в штукатурке

2. Все подъезды к домам выполнены снаружи, а все входы в секции со двора

3. Нет решений по подсветке фасадов
4. Цветовые решения объекта капитального строительства не найдено в ПЗЗ: Импосты витражей, окон - RAL 7024
5. Отобразить надстройки на кровле на фасадах и перспективных видах. (Указаны только ЛК). На разрезах не указаны выходы на кровлю.
6. Мусоросборная камера не отделена от выхода из ЛК, отсутствуют козырьки.
7. Предусмотреть козырьки над входами со стороны двора.
8. Квартиры с кухней-нишой меньше 28 м²

9. Не учтен пункт 5.11 СП 54.13330.2022 относительно площади помещений. (Площадь жилых комнат и вспомогательных помещений в квартирах должна быть, м, не менее: 14 - общей жилой комнаты в однокомнатной квартире; 16 - общей жилой комнаты в квартирах с числом жилых комнат две и более)

10. На фасадах и картинках не показаны инженерные решения, решетки для размещения кондиционеров, нет инженерного оборудования

11. Фасадные решения достаточно однообразны и монотонны.
12. Отсутствуют решения по архитектурной подсветке фасадов.
13. Секция 6 корпуса 7 и секция 1 корпуса 8.1 под углом выходят на дорогу, но это никак не обыграно, просто торец с окнами, а мог бы быть интересный акцент. Либо выполнить параллельно дороге и главному фасаду.

По генеральному плану:

1. Фотофиксация без указания даты произведения съемки;
2. Схема планировочной организации земельного участка должна быть выполнена на государственной топографической основе со штампами с подписями согласований.
3. Отсутствуют Градпланы, кадастровые номера участков.

4. Предоставить реквизиты об утверждении ППМТ на который есть ссылки в расчетах недостающих параметров.

5. Необходимо на ситуационном плане надо показать заезды на территории участков.

6. Отсутствуют сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети, иных элементов благоустройства и ОКС.

7. 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.

8. Расписать сколько размещено машиномест в процентах на участке, сколько выносится. Показать на плане размещение и количество недостающих м/м. Предоставить информацию согласно ППМТ.

9. На участке 7 за расчетную единицу для расчета мgn, гибридного транспорта взята цифра, не соответствующая проекту.

10. Отсутствуют элементы уличного освещения.

11. Нет ведомости по озеленению, малым формам, покрытиям; с указанием их количества, типов покрытий, возраста посадок.

12. Обозначение площадки для мусорных контейнеров не соответствует условным обозначениям на чертеже. Чем обоснована уменьшение санзоны 20м от жилого дома? На участках 7, 8 расстояние менее 8м. Не указано расстояние от контейнерной площадки до наиболее удаленного входа (по пешеходным путям) п. 4 СП СанПиН 2.1.3684-21.

13. В арке между секциями 6 и 7 участка 5 не предусмотрен пожарный проезд? Есть только калитка. Нарушен п. 8.1.10 СП4.13130.2013. Сквозные проезды в здании должны быть не более через 300м.

14. Показать радиус доступности на ситуационном плане, куда в проекте ссылаются размещением площадками для собак.

15. Отсутствует ограждение дворовой территории участка 6, 7 ,8.

16. Нарушено расстояние от открытых парковок на севере участка 6, согласно требованиям Постановления от 4 декабря 2017 г. N 525 МНГП п.2.3.30 должно быть 15 м от 11м/м.

17. Обосновать расчет хозплощадок согласно МНГП п. 2.6.10: N жителей 0.2x0.2 -? Согласно нормативу, удельный размер хозплощадки 0.03.

18. Добавить в расчет расчет кол-ва открытых м/м на придомой территории многоквартирных домов согласно удельному показателю размера открытой стоянки

19. Не показаны размеры планировочных элементов генплана. Трудно оценить нормативные расстояния.

20. Нарушено расстояние от открытых парковок на севере участка 7. Согласно требованиям МНГП п. 2.3.30 должно быть выдержано 25 м от стоянок до площадок игр и отдыха, 10м должно быть выдержано от проектируемого здания.

21. На участке 7 не показаны размещение мест гибридного транспорта.

22. Учтено ли влияние БКТП, расположенных на прилегающих участках?

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

1.2. 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.

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка,

земельные участки 1.1, 1.2, 1.3, 1.5 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Вопрос 2.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, земельные участки 3.1, 3.14

Докладчик:

Миронова Елена Юрьевна - главный архитектор ООО «Институт территориального развития»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор «Арх-ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

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

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, земельные участки 3.1, 3.14:

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

1. Лаконичные фасады, хорошие пропорции, гармоничные сочетания цветов.
2. Детальная проработка планировочных решений, функциональность.
3. Формирование жилой среды без автомобильного транспорта во дворовой территории.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. При достаточно лаконичных фасадах они достаточно монотонны, однотипные протяженные фасады, глазу не за что зацепиться, ощущения однообразия и скуки. Нет никакой идеи. Пространство сформировано безликое. Необходимо добавить «изюминку» в проект.
2. Все подъезды к домам выполнены снаружи, а все входы в секции со двора
3. Фасады не соответствуют планам: в уровне первого этажа фасадов во многих местах нет указаны окна вместо дверей.
4. Входные группы не проработаны. Отсутствуют козырьки на планах и части фасадов

5. Часть квартир менее минимальной площади (28 м²) согласно СП 54.13330.2022

6. Вызывает сомнение наличие одной мусоросборной камеры на Корпус, в том числе Корпус 10.1, состоящий из четырех протяженных секций, в котором данное помещение расположено в самом углу здания

7. Отсутствуют элементы фасадного освещения

8. Не допускается предусматривать штукатурку в зоне 1 этажа.

9. На фасадах и картинках не показаны инженерные решения, решетки для размещения кондиционеров, нет инженерного оборудования

10. Фасадные решения достаточно однообразны и монотонны.

11. Отсутствуют решения по архитектурной подсветке фасадов.

К генеральному плану есть ряд вопросов и замечаний:

1. Фотофиксация без указания даты произведения съемки;

2. Отсутствуют Градпланы, кадастровые номера участков.

3. Предоставить реквизиты об утверждении ППМТ на который есть ссылки в расчетах недостающих параметров.

4. Необходимо на ситуационном плане показать заезды на территории участка.

5. Отсутствуют сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети, иных элементов благоустройства и ОКС. И следствие - отсутствует схема временных проездов, проходов, мест хранения автотранспорта на период до реализации планируемых дорог и многоуровневых паркингов, если необходима.

6. 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.

7. На схеме фасадов нет отметки ближайшего проезда. На участке 3.1 не указана отметка проектного нуля.

8. Предоставить информацию согласно ППМТ, куда в проекте ссылаются нехваткой м/мест.

9. Отсутствуют элементы уличного освещения. Показать на ситуационном плане размещение и количество недостающих м/м, с учетом максимально допустимого уровня доступности.

10. Нет ведомости по озеленению, малым формам, покрытиям; с указанием их количества, типов покрытий, возраста посадок.

11. Показать радиус доступности на ситуационном плане, куда в проекте ссылаются размещением площадками для собак.

12. Добавить в расчет кол-во открытых м/м на придомой территории многоквартирных домов согласно удельному показателю размера открытой стоянки, а также требуемое количество площадок для хозяйственных целей, МНГП п. 2.6.10.

13. Не показаны размеры планировочных элементов генплана. Трудно оценить нормативные расстояния.

14. Нарушено требование п. 7.5 СП 42.13330.2016 о нормировании расстояния от окон жилых домов до площадок игр и спорта.

15. Проверить актуальность топографической съемки. Добавить штамп с подписями согласований.

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 соответствует

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

Не соответствует

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

Достаточна в части архитектурных решений.

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:

Особое мнение С.И. Лутченко:

– о несоответствии запроектированного количества парковочных мест реальной потребности жителей, что приведёт к стихийной парковке во дворах и нарушению благоустройства;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

– о непродуманности сценариев бытового обслуживания жителей (например, доставки крупногабаритных предметов) в условиях отсутствия

полноценного доступа транспорта к подъездам и недостатка проходных входных групп;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о несоответствии представленной схемы организации внутридворовых проездов требованиям к удобному и логичному функционалу. Целесообразно рассмотреть вариант прямого проезда вдоль левого (западного) корпуса.
- о целесообразности организации проезда справа (с восточной стороны);
- о необходимости архитектурной проработки косых торцевых фасадов, выходящих на улицу. Рекомендуется рассмотреть варианты их перпендикулярного разворота по отношению к улице для улучшения эстетического восприятия и интеграции в городскую среду.

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, земельные участки 3.1, 3.14 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Вопрос 3.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Дошкольная образовательная организация в Янино на 350 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив «Ковалево», кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:20804

Докладчик:

Серов Дмитрий Андреевич - ГАП ООО «Авангард-Строй»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор «Арх-ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

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

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Дошкольная образовательная организация в Янино на 350 мест» по адресу: Ленинградская

область, Всеволожский муниципальный район, массив «Ковалево», кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:20804:

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. Приятный и запоминающийся облик здания, хорошие рендеры.
2. Представлены интересные эскизы скульптур из кортена, которые придают узнаваемость и уникальность объекту.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Не показано инженерное оборудование на кровле
2. Не указана подсветка на фасадах, входные группы, декоративный элемент
3. В проекте много очень узких помещений шириной менее 2м:
 - медицинский кабинет
 - процедурная
 - гардероб персонала кухни
 - кладовые кухонь
 - моечная кухонной посуды
 - кладовые кухонь
 - бухгалтерия

Эти помещения не соответствуют эргономике.

4. Ширина коридора пищеблока визуально равна 1 метру, что не соответствует пожарным нормам

5. Весь медблок и пищеблок очень узкие. Проработать решение по эргономике, эвакуации, эксплуатации

6. Ширина всех раздевальных групповых чуть более 2 м. Проработать решение по эргономике, эвакуации, эксплуатации

Гардероб персонала пищеблока находится не у входа, а у горячего цеха, чтобы до него дойти нужно обойти в уличной одежде весь пищеблок.

7. Нарушена эвакуация из групповых ячеек – два выхода в разные коридоры

8. Охранника необходимо обеспечить су
9. На планировках обозначить места предполагаемых основных шахт ОВ. На данной планировке для них нет места
10. Синий цвет на рендерах и фасадах не соответствует заявленному NCS и RAL. Заявленные цвета гораздо ярче. Привести в соответствие, указать NCS и RAL близкий к визуализации

Замечания к СПОЗУ:

1. Откорректировать условные обозначения на сит.плане (не соответствует цвет проектируемой застройки, непонятно, какие стоянки относятся к участку ДОО, линия, показывающая разрыв от открытых парковок одинаковая с линией участка). Стрелка, показывающая на стоянку кратковременной остановки родителей, слетела и показывает в пустоту). Также слетели стрелки, показывающие на стоянки персонала.

2. Уточнить расстояние от стоянок до здания ДОО, согласно СП42.13330.2016п.11.36.

3. «Улетели» названия улиц.

4. Не показаны координаты участка согласно ГПЗУ.

5. 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.

6. В соответствии с СП 252.1325800.2016 п.6.1.19 “На участке вновь строящегося отдельно стоящего здания ДОО следует предусматривать не менее двух въездов с разных сторон участка”.

7. Проверить актуальность топографической съемки. Показать подписи на штампе съемки

8. Предоставить реквизиты об утверждении ППМТ на который есть ссылки в расчетах недостающих параметров.

9. Нет ведомости дорожных покрытий с указанием типов покрытий и площади.

10. На листе 17 неактуальный СПОЗУ ДОО.

11. Нет информации по древесно-кустарниковой растительности с указанием возраста и их количества по каждому наименованию в ведомости;

12. Отсутствуют сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети, иных элементов благоустройства и ОКС.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Необходима доработка

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:

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

3.3. Отметить:

Особое мнение Е.К. Енокаева:

- о целесообразности унификации высоты подвала до 2,60 м на всей площади и увеличения количества инженерных помещений, так как текущие решения не обеспечат удобства последующей эксплуатации объекта, а также возникает вероятность изменения планировок в дальнейшем;
- об отсутствии нормативных препятствий к применению штукатурных фасадов, поскольку согласованное задание не содержит жёстких ограничений. Визуальное решение не вызывает отторжения, поэтому вопрос целесообразности следует вынести на рассмотрение совета;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о недопустимости применения случайного, механического подхода к цветовому зонированию объёмов, при котором разноокрашенные плоскости с разных сторон разрушают восприятие формы здания в перспективе. Рекомендуется переосмыслить решение относительно угла выступающей части здания с северной стороны, придав ему осознанный архитектурный характер.

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о недостаточной архитектурной акцентировке главного входа, который слабо читается в перспективе. Целесообразно рассмотреть возможность добавления декоративного элемента (фриза), созвучного с существующим муралом, для визуального усиления композиции и улучшения восприятия;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о нецелесообразности применения несистемного цветового акцента (чередование белых и красных плоскостей) на угловой части выступающего объема здания с северной стороны, так как это нарушает целостность восприятия формы объекта;

– о несоответствии примитивного и однообразного рисунка окон (с импостами и форточками) функции общественного здания. Целесообразно провести ревизию форм и членений оконных заполнений в зависимости от этажности и функционального назначения помещений.

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Дошкольная образовательная организация в Янино на 350 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив «Ковалево», кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:20804 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Вопрос 4.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Пристройка к зданию ЛОГБУ «Тосненский СРЦН «Дельфиненок» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, пр. Ленина, д. 71Б, кадастровый номер земельного участка 47:26:0608006:2697

Докладчик:

Власова Алина Вячеславовна - главный Архитектор проекта (ГАП), ООО «ГлавСтройПроект»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор «Арх-ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

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

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Пристройка к зданию ЛОГБУ «Тосненский СРЦН «Дельфиненок» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, пр. Ленина, д. 71Б, кадастровый номер земельного участка 47:26:0608006:2697:

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

Разработаны разные варианты фасадных решений.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. На визуализациях отобразить существующее здание с учетом его фасадных решений.

2. Не указан материал фасадов.

3. Бассейн спроектировать с учетом норм (отсутствует помещение медсестры при зале бассейна, выход в зал через ножную ванну или душевую и т.д.).

4. Отобразить надстройки инженерного оборудования на кровле и места установки инженерного оборудования на фасадах, если такое имеется.

5. Из представленных вариантов больше импонирует первый (выполнен в цветах существующего здания, гармоничное распределение цветовых пятен) и второй (гармоничен по цветовой палитре, но не сочетается с уже существующим зданием).

6. Выделить главный вход, теряется на фоне активных цветов. Выполнить подсветку главного входа.

7. Эвакуацию из подвального этажа предусмотреть согласно пункту 4.2.2 СП 1.13130.2020, лестница Л1 не может опускаться в подвал. Лестница для функционального сообщения 1 этажа и подвала должна быть оборудована тамбур-шлюзами.

8. Предусмотреть шахту подпора воздуха в зоне безопасности МГН, предусмотреть шахты инженерных сетей, шахты дымоудаления и компенсации в коридорах.

9. Из подвала требуется второй эвакуационный выход.

10. На кровле предусмотреть лестницы на перепаде высот.

11. Вызывает сомнение наличие колонны посередине демонстрационного и тренажерного залов.

Замечания по генеральному плану:

12. Не представлено описание градостроительных параметров:

– Сведения о земельном участке: функциональное назначение объекта (код – вид разрешенного использования согласно ГПЗУ), не указана территориальная зона объекта;

– Сведения об объекте: не указано кол-во работников (кол-во коек);

– Сведения о предельных параметрах: не указано требуемое кол-во м/м, не указано кол-во м/м для МГН, размещение электромобилей, согласно СП 149.13330.2012, ПЗЗ Тосно ЛО, СП 59.13330.2020г.

13. Не представлен «Ситуационный план» с размещением проектируемого объекта, а также: границы земельного участка, прилегающие дороги, охранные зоны, элементы благоустройства.

14. Не указаны границы смежных земельных участков, согласно порядку размещения КЭС.

15. На «Схеме планировочной организации земельного участка» не представлены:

- Номера точек земельного участка, согласно ГПЗУ;
- Экспликация зданий и сооружений;
- Технико-экономические показатели;
- Расчет машино/мест для автотранспорта сотрудников согласно СП 149.13330.2012, ПЗЗ Тосно ЛО, СП42.13330.2016 заданию на проектирование, а также нет возможности оценить место положение м/м для кратковременной остановки автомобильного транспорта родителей, привозящих детей без «Ситуационного плана»;
- Не указаны условные обозначения, а также цвет существующего здания и проектируемого (пристроенного) - одинаковый, невозможно оценить сразу какое здание проектируемое;
- Не указаны размеры от зданий до проездов, ширина проездов, ширина тротуаров, расстояния от зданий до других существующих и нормативных объектов;
- Не указаны охранные зоны инженерных сетей согласно ГПЗУ, а также вынос сетей под пятном застройки и в местах благоустройства проездов, тротуаров и площадок;
- Без обозначения позиций на СПОЗУ нет возможности оценить место размещения, стояночных мест, хозяйственной площадки для сбора ТБО, площадок для отдыха, прогулочные зоны, детские игровые и спортивные площадки, указанные в текстовой части описания территории;
- Площадки для игр детей и отдыха размещены без учета охранных зон согласно ГПЗУ (указать размеры от площадок до охранных зон инженерных сетей или вынос данных сетей);
- Размещение м/м в границах участка проектирования с северо-западной стороны размещено в охранной зоне сети Водопровода;
- Нет возможности оценить актуальности топосъемки;
- Не указан демонтаж существующих зданий и сооружений;
- Отсутствует информация о малых архитектурных формах;
- Не указано information об ограждении земельного участка (высота ограждения);
- Отсутствует озеленение земельного участка (посадка кустарников, деревьев, цветников), а также снос или перенос существующих деревьев из-под пятна благоустройства;
- Не указано размещение столбов НО.

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:

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

4.3. Отметить:

Особое мнение Е.К. Енокаева:

- о необходимости доработки планировочных и фасадных решений;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о необходимости при повторном представлении проекта дополнить материалы фотoreалистичными визуализациями, а также развертками фасадов, наглядно отображающими существующие фасадные решения и архитектурную интеграцию основного здания и проектируемой пристройки для комплексной оценки целостности архитектурно-градостроительного облика;

- об отсутствии видимой логики и архитектурной обоснованности в предложенном цветовом решении фасада. Примененная схема окраски визуально нарушает восприятие объемов и формы здания, следует представить альтернативные цветовые решения.

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета
«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Пристройка к зданию ЛОГБУ «Тосненский СРЦН «Дельфиненок» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, пр. Ленина, д. 71Б, кадастровый номер земельного участка 47:26:0608006:2697 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Вопросы 5 и 6 были объединены в общий доклад.

Вопрос 5.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муриńskое городское поселение, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:776

Докладчик:

Журихин Алексей Иванович - генеральный директор ООО «ЭталонПроект»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор «Арх-ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

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

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муриńskое городское поселение, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:776:

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

1. Внешний облик здания гармонично вписывается в окружающую застройку и не нарушает общий стиль.

2. Лаконичные фасадные решения.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

К планировочным решениям есть ряд вопросов и замечаний:

1. Все подъезды к домам выполнены снаружи, а все входы в секции со двора

2. Нет решений по подсветке фасадов
3. Хотелось бы обеспечить дворы без машин

4. На кровле одноэтажных коммерческих помещений будет ли благоустройство или террасы? Для чего там выполняются металлические ограждения?

5. Собственники кладовок не должны иметь доступ к инженерным помещениям. Необходимо проверить расстояние до путей эвакуации. По мимо этого количества и расположение кладовок запроектировано таким образом, что не остаётся места под коридоры для прокладки инженерных сетей. Так как кладовки расположены со всех сторон секций, не понятно с какой стороны будет подключение здания к наружным инженерным сетям.

6. В уровне подвала указаны лифты и читаются лифтовые холлы. Лифты спускаются в подвал? В таком случае требуются тамбур-шлюзы

7. Все встроенные помещения должны быть обеспечены всеми нормативными показателями в зависимости от функционального назначения (машиноместа, зоны разгрузки, зоны хранения, зоны складирования мусора, выделенные инженерные системы и т.д.).

8. На этажах в секциях с жилыми квартирами отсутствуют отмеченные зоны безопасности МГН. Там, где она есть видно, что она находится на путях эвакуации.

9. Так как мусоросборные камеры отсутствуют, не указано каким образом и куда жители относят мусор.

10. Отсутствуют аварийные выходы из квартир в соответствие с СП 1.13130.2020 п.4.2.4, 6.1.1.

11. В связи с большой высотой подвала необходим разрез по лестнице из подвала. Есть сомнения, что в указанных габаритах получится разложить марши чтобы не мешать проходу по промежуточным площадкам.

12. На фасадах необходимо указать отметку высоты арки для проезда пожарной машины.

13. В связи с наличием конструкций под установку кондиционеров, необходимо описание каким образом предусмотрен отвод конденсата.

14. Крепление корзин кондиционеров нарушают фасад, визуально перекрывают зону, выглядит как будто корзины крепятся в зоне наклонной плоскости скошенных ниш.

15. Не показаны инженерные решения на фасадах для встроенных помещений.

16. Присутствуют расхождения в описании фасада. В аннотации указана система СФТК, на фасадах – кассеты.

17. В описании отсутствует информация по уровню ответственности, степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной безопасности, класс функциональной пожарной опасности жилого дома и нежилых встроенных помещений.

18. На планах в зоне ЛЛУ секций 1-3, 6-8 отсутствуют шахты дымоудаления. Так как они занимают много места могут измениться ТЭПы здания в части площади квартир.

К генеральному плану есть ряд вопросов и замечаний:

1. Контур здания в осях 6-8/М-К на генеральном плане не соответствует контуру здания в уровне первого этажа.

2. На схеме генерального плана отмечен границы и въезд в подземную автостоянку. На плане подвала автостоянка отсутствует. Необходимо привести в соответствие графическую часть.

3. Исправить Название проекта - Схема планировочной организации земельного участка.

4. Есть разнотечения в расчете м/м в текстовой части аннотации на Схеме генерального плана. В текстовой части на участке размещено 126м/м и выносится 349 м/м за границу участка. В генплане размещено в пределах границы -276м/м и выносится 197м/м. В расчете участвует подземная автостоянка на 150м/м, расположенная в составе участка.

5. Отсутствуют элементы уличного освещения.

6. Нет ведомости по малым формам и покрытиям; с указанием их количества, типов покрытий.

7. Показать радиус доступности на ситуационном плане, куда в проекте ссылаются размещением площадками для собак.

8. Отсутствует ограждение дворовой территории участка, наличие которой придает безопасность дворовой территории.

9. Добавить в расчет кол-во открытых м/м на придомой территории многоквартирных домов согласно удельному показателю размера открытой стоянки. МНГП п. 2.6.10.

10. Надо обосновать отсутствие разворотной площадки на юго-востоке участка.

11. Как обосновано размещение стоянок автотранспорта и контейнерной площадки в охранной зоне водопровода?

12. 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.

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

Достаточна в части архитектурных решений

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:

Учитывая замечания рекомендуется к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением в рамках комитета по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муриńskое городское поселение, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:776 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Вопрос 6.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муриńskое городское поселение, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:777

Докладчик:

Журихин Алексей Иванович - генеральный директор ООО «ЭталонПроект»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор «Арх-ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

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

6.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:777:

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

Внешний облик здания гармонично вписывается в окружающую застройку и не нарушает общий стиль.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

К планировочным решениям есть ряд вопросов и замечаний:

1. Все подъезды к домам выполнены снаружи, а все входы в секции со двора

2. Нет решений по подсветке фасадов
3. Хотелось бы обеспечить дворы без машин

4. На кровле одноэтажных коммерческих помещений будет ли благоустройство или террасы? Для чего там выполняются металлические ограждения?

5. Крепление корзин кондиционеров нарушают фасад, визуально перекрывают зону, выглядит как будто корзины крепятся в зоне наклонной плоскости скошенных ниш

6. Не показаны инженерные решения на фасадах для встроенных помещений.

7. Собственники кладовок не должны иметь доступ к инженерным помещениям. Необходимо проверить расстояние до путей эвакуации. По мимо этого количество и расположение кладовок запроектировано таким образом, что не остаётся места под коридоры для прокладки инженерных сетей. Так как кладовки расположены со всех сторон секций, не понятно с какой стороны будет подключение здания к наружным инженерным сетям.

8. В уровне подвала указаны лифты и читаются лифтовые холлы. Лифты спускаются в подвал?

9. Не соблюден пункт 4.2.7 СП 1.13130.2020 в части наличия второго эвакуационного выхода из подвала.

10. Отсутствуют предварительные принципиальные технологические решения встроенных помещений (расстановка мебели, помещений, зон). Не определена функция части встроенных помещений. Необходимо указать что означает “предприятия бытового обслуживания”. Все встроенные помещения должны быть обеспечены всеми нормативными показателями в зависимости от функционального назначения (машиноместа, зоны разгрузки, зоны хранения, зоны складирования мусора, выделенные инженерные системы и т.д.).

11. На этажах в секциях с жилыми квартирами отсутствуют отмеченные зоны безопасности МГН. Там, где она есть видно, что она находится на путях эвакуации.

12. Так как мусоросборные камеры отсутствуют, не указано каким образом и куда жители относят мусор.

13. Отсутствуют аварийные выходы из квартир в соответствие с СП 1.13130.2020 п.4.2.4, 6.1.1.

14. В связи с большой высотой подвала необходим разрез по лестнице из подвала. Есть сомнения, что в указанных габаритах получится разложить марши чтобы не мешать проходу по промежуточным площадкам.

15. На фасадах необходимо указать отметку высоты арки для проезда пожарной машины.

16. В связи с наличием конструкций под установку кондиционеров, необходимо описание каким образом предусмотрен отвод конденсата.

17. Присутствуют расхождения в описании фасада. В аннотации указана система СФТК, на фасадах – кассеты.

18. В описании отсутствует информация по уровню ответственности, степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной безопасности, класс функциональной пожарной опасности жилого дома и нежилых встроенных помещений.

19. На планах в зоне ЛЛУ секций 1-3, 6-8 отсутствуют шахты дымоудаления. Так как они занимают много места могут измениться ТЭПы здания в части площади квартир.

К генеральному плану есть ряд вопросов и замечаний:

1. Контур здания в осях 2-3/М-Л на генеральном плане не соответствует контуру здания в уровне первого этажа.

2. На схеме генерального плана отмечен границы и въезд в подземную автостоянку. На плане подвала автостоянка отсутствует. Необходимо привести в соответствие графическую часть.

3. Исправить Название проекта - Схема планировочной организации земельного участка. В проект вставлено два одинаковых генплана – Озеленение.

4. Отсутствуют детальные расчеты ТЭП участка, расчет требуемых стоянок, согласно МНГП, ПЗЗ и СП59.

5. Отсутствует расчет требуемых объектов благоустройства МНГП п. 2.6.10.

6. Показать на плане размещение и количество недостающих м/м. Предоставить информацию согласно ППМТ.

7. Отсутствуют элементы уличного освещения.

8. Нет ведомости малым формам, покрытиям; с указанием их количества, типов покрытий.

9. Отсутствует ограждение дворовой территории.

10. Не показаны размеры планировочных элементов генплана. Трудно оценить нормативные расстояния .

11. Нанести на СПОЗУ охранную зону теплосети, чтобы проверить не попадают в нее стоянки и площадка для сбора мусора.

12. Надо дать обоснование отсутствия разворотной площадки на северо-востоке участка.

13. 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.

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

Достаточна в части архитектурных решений

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

6.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая замечания рекомендуется к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением в рамках комитета по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

6.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необоснованном нарушении горизонтальной композиции фасада в районе арки, которое не обусловлено требованиями по высотным отметкам (высота первого этажа 4,20 м предположительно является достаточной для проезда) и требует пояснений или исправления;
- о несоответствии между представленными 3D-визуализациями и развертками, на которых центральные секции дома 1.13 С4 и С5 окрашены в красный и белый, и видом с высоты птичьего полета, где объем представлен полностью белым. Решение с окрашиванием объема в единый цвет является предпочтительным, однако целесообразно изменение цвета центрального корпуса (объема) на оттенок, согласованный с фланкирующими зданиями, для формирования единого архитектурного ансамбля и устранения визуальной разобщённости комплекса.

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муриńskое городское поселение, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:777 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Вопрос 7.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Общеобразовательная организация на 825 мест» по адресу: Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:9989

Докладчик:

Красавина Мария Леонидовна - руководитель архитектурной мастерской (представитель ООО «Брусника»)

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор «Арх-ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

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

7.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Общеобразовательная организация на 825 мест» по адресу: Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:9989:

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:

- отсутствует Задание на проектирование, отсутствует возможность проверки на соответствие принятые проектные решения.
- отсутствует содержание альбома.
- отсутствует информация за счет чьих средств осуществляется проектирование и строительство объекта.

- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Объемно-планировочные решения: четкая и понятная структура здания.
2. Атриум со стеклянным куполом, зенитные фонари над коридорами 4 этажа.
3. Проработка деталей, акцентов, арт-объекта, применение мелкозернистой посыпки зеленого оттенка на кровле здания, декоративные ограждения вентшахт из ламелей.
4. Цветовые решения выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой.
5. Учен дизайн-код объектов образования МО Аннинское городское поселение, разработка образа лебедя-кликуна.

6. Применение современных материалов на фасадах: например, негорючих алюминиевых панелей на подсистеме со скрытым типом крепления.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

7. В тексте необходимо прописать «наполняемость», количество мест для средней и старшей школы (прописана три раза начальная школа с разной численностью).

8. Некорректное определение пожарно-технической высоты здания (от проезда).

9. Вызывает сомнения размеры площади перед главным входом в здание с учетом размещения зон ожидания, велопарковок, места для проведения общешкольных мероприятий с установкой флагштоков.

10. Развортки сильно зажаты, не дают представления об объекте в контексте окружающей застройки, среды.

11. На картинках очень большое количество посадок растений, но нет плана благоустройства с озеленением, реально ли это будет реализовано в полном объеме

12. Отсутствует информация по ограждению территории, КПП и по МАФам. На ГПЗУ показана охранная зона газопровода высокого давления на территории школы. Отобразить эту зону на СПОЗУ и ситуационном плане.

13. Футбольное поле находится на расстоянии 13 метров от стен школы, обосновать разрыв по шуму.

14. Необходимо показать не менее 4 (четырех) фотографий с указанием даты произведения съемки. В альбоме показано 3 фото без указания даты.

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

16. Отсутствует информация об ограждении участка, высота и характеристики.

17. 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.

18. Отсутствуют сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети, иных элементов благоустройства и ОКС.

19. На разрезах отсутствует высотная отметка ближайшего проезда.

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

7.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая незначительный объем замечаний КЭС (оформление материалов и благоустройство) рекомендуется к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением в рамках комитета по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

7.3. Отметить:

Особое мнение И.А. Филимонова:

– о целесообразности усиления архитектурной выразительности выступающих угловых объёмов (лестницы, рекреация), которые в существующем виде выглядят «случайно недоработанными». Следует рассмотреть возможность выполнения этих объёмов в виде глухих плоскостей для их чёткого выделения в фасадной композиции и придания ей большей цельности или предусмотреть иное решение.

Особое мнение Е.К. Енокаева:

– о необходимости совместной с отделом образования предварительной проработки планировочных решений и их согласования в Роспотребнадзоре до начала реализации проекта, чтобы исключить риски последующего пересмотра на завершающей стадии;

– о нецелесообразности устройства подвала/технического подполья высотой 1,80 м, который является функционально неопределенным пространством. Рекомендуется рассмотреть либо уменьшение высоты до классического техподполья, либо увеличение до полноценного подвала с возможностью его последующего использования

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

Решили:

АГО объекта «Общеобразовательная организация на 825 мест» по адресу: Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка

47:14:0504001:9989 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. Заключения Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 65 л. в 1 экз.;
2. Рецензии Генерального директора ООО «АРХ ГРУПП» Е.А. Кутевой, на 20 л. в 1 экз.;
3. 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 3 л. в 1 экз.;
4. Рецензия администрации МО Тосненского муниципального района Ленинградской области на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта «Пристройка к зданию ЛОГБУ «Тосненский СРЦН «Дельфиненок» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, пр. Ленина, д. 71Б, кадастровый номер земельного участка 47:26:0608006:2697, на 2 л. в 1 экз.;
5. Рецензии администрации МО Муриńskое городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муриńskое городское поселение», г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:776 и «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муриńskое городское поселение», г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:777, на 6 л. в 1 экз.;

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

С.И. Лутченко

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в Межведомственной системе электронного
документооборота Правительства Ленинградской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 4CEC1BF7D1F415A4A6B3DAE525254D59
Владелец: Лутченко Сергей Иванович
Действителен с 24-09-2025 до 18-12-2026