

11.03.2026

ПРОТОКОЛ 03-06-4/2026

**заседания № 4 консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий и сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)**

20 февраля 2026 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 Юрьевич
Президент Союз строительных организаций Ленинградской области	Юсупов Руслан Дамирович
Первый заместитель председателя Комитета по строительству Ленинградской области	Енокаев Евгений Кемилевич
Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»	Кутева Екатерина Алексеевна
Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главный архитектор администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области	Светник Григорий Игоревич
Генеральный директор ООО «Маскарон»	Лукинов Юрий Алексеевич
Главный архитектор ООО «Маскарон»	Басалаева Надежда Алексеевна
Руководитель проектов ООО «Маскарон»	Стрелюк Леонид Владимирович
Генеральный директор ООО «АРКА СП»	Козлов Кирилл Владимирович

Архитектор ООО «АРКА СП»	Бобух Вадим Алексеевич
Представитель заказчика Гапина А.В.	Циколенко Иван Александрович
Главный инженер проекта ООО «СтройАльянс»	Сыроквасов Виктор Иванович
Руководитель проектного отдела ООО «СтройАльянс»	Назаров Роман Андреевич
Архитектор ООО «СтройАльянс»	Ракитин Вячеслав Андреевич
Архитектор ООО «СтройАльянс»	Галицкая Анастасия Александровна
Генеральный директор ООО «Архитектурная мастерская Юсупова»	Юсупов Илья Анатольевич
Главный архитектор проекта ООО «Архитектурная мастерская Юсупова»	Тушканов Денис Владимирович
Главный архитектор проекта ООО «ГлавСтройПроект»	Власова Алина Вячеславовна
Главный инженер проекта ООО «ГлавСтройПроект»	Иванов Олег Станиславович

Повестка дня:

1. «Магазины» по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Павловское городское поселение, г.п. Павлово, Ленинградское шоссе, № 68, № 70, № 72, кадастровые номера земельных участков: 47:16:0335002:21, 47:16:0335002:20, 47:16:0335002:18;

2. «Логистический центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, дер. Порошкино, кадастровые номера земельных участков 47:07:0719001:48, 47:07:0719001:49, 47:07:000000:92835;

3. «Магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, мкр. 2, кадастровый номер земельного участка 47:07:0000000:94796;

4. «Здание магазина» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Гостилицкое сельское поселение, д. Гостилицы, кадастровый номер земельного участка 47:14:0903044:6;

5. «Здание гаража-стоянки» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Травяная, д.26, кадастровый номер земельного участка 47:01:0108003:38;

6. «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

Вопрос 1.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Магазины» по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Павловское городское поселение, г.п. Павлово, Ленинградское шоссе, № 68, № 70, № 72, кадастровые номера земельных участков: 47:16:0335002:21, 47:16:0335002:20, 47:16:0335002:18

Докладчик:

Лукинов Юрий Алексеевич - Генеральный директор ООО «Маскарон»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

Лутченко С.И., Бобылев С.Ю., Юсупов Р.Д., Енокаев Е.К., Светник Г.И.

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Магазины» по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Павловское городское поселение, г.п. Павлово, Ленинградское шоссе, № 68, № 70, № 72, кадастровые номера земельных участков: 47:16:0335002:21, 47:16:0335002:20, 47:16:0335002:18:

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов частично соответствует требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО: в описательной части отсутствует заказчик, дата произведения съемки должна быть не ранее 3 (трех) месяцев до даты подачи заявления АГО, отсутствует ГПЗУ, ЕГРН выписка, отсутствует на СПОЗУ сведения о планируемой застройке, согласно документации территориального зонирования.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Архитектурно-художественные и цветовые решение фасадов.

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

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. На плане первого этажа отсутствуют технические и инженерные помещения, а также принципиальные места расположения оборудования ОВ, ВК.

2. Непонятно как осуществляется эксплуатация скрытой системы водоотведения. Также не понятно куда уводятся сточные воды.

3. Во избежание пересечения технологических потоков (загрузка товаров, покупатель, персонал, вывоз мусора и т.д.) необходимо уточнить, продажа каких именно товаров осуществляется в магазине.

4. На плане первого этажа необходимо указать зонирование в части выделения помещений склада, зон загрузки, зала и т.д.

5. На фасадах отсутствуют отметки установки светильников, вывесок, знаков и систем видеонаблюдения.

6. На фасадах и кровле не учтено размещение оборудования.

7. Перепад высот, судя по отметкам в зоне входных групп, не позволяет беспрепятственно попадать в здание МГН (перепад более 0,014мм).

8. Разворотная площадка для спецтехники должна быть 15х15м.

9. Расстояние от жилого дома менее 50м

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

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

12. Добавить расчет мест хранения велосипедов и показать на плане.

13. Показать места загрузки-разгрузки товаров магазинов или прописать в текстовой части технологию работы магазина. Представить расчет минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках и количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков.

14. На разрезах отсутствует высотная отметка ближайшего проезда. Показать максимальную разность отметок от поверхности проезжей части, проездов (в т. ч. проезда пожарных машин), прилегающих к зданию, до наивысшей отметки верхнего элемента здания (максимальная высота здания

15. Не показано ограждение территории и освещение территории.

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:

Полностью 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):

Полностью 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

Полностью 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

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 «Магазины» по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Павловское городское поселение, г.п. Павлово, Ленинградское шоссе, № 68, № 70, № 72, кадастровые номера земельных участков: 47:16:0335002:21, 47:16:0335002:20, 47:16:0335002:18 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Вопрос 2.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Логистический центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, дер. Порошкино, кадастровые номера земельных участков 47:07:0719001:48, 47:07:0719001:49, 47:07:000000:92835

Докладчик:

Козлов Кирилл Владимирович - Генеральный директор ООО «АРКА СП»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

Лутченко С.И., Бобылев С.Ю., Юсупов Р.Д., Енокаев Е.К., Светник Г.И.

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Логистический центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, дер. Порошкино, кадастровые номера земельных участков 47:07:0719001:48, 47:07:0719001:49, 47:07:000000:92835:

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов частично соответствует требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО: в описательной части отсутствует заказчик, планы корпусов и СПОЗУ отличается от визуализаций, на фасадах отсутствуют указания мест установки осветительного оборудования и подсветки фасадов.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Архитектурно-художественные и цветовые решение фасадов.
2. Внешний облик зданий гармонично вписывается в окружающую среду.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. С точки зрения конструктива необходимо проверить наличие или отсутствие деформационного шва в корпусах с разделением складской и офисной частей. Наличие Д.Ш. повлияет на ТЭПы и ОНР зданий.

2. В уровне первого этажа зона атриума, система коридоров и лестницы на второй этаж образуют единое пространство. На втором этаже также атриум, система коридоров и лестницы образуют единое пространство. Получается первый и второй этаж объединены. С точки зрения пожарной безопасности необходимо проверить корректность данного решения. Возможно необходимо предусмотреть двери, разделив коридоры и ЛК.

3. Перепад высот, судя по отметкам в зоне входных групп, не позволяет беспрепятственно попадать в здание МГН (перепад более 0,014мм).

4. Отсутствуют размеры тамбуров. Судя по графике, при входе в здание через главный вход и открытии первых дверей, возникает сложность в открытии внутренних дверей (в части доступа МГН).

5. В связи с наличием МГН на втором этаже и отсутствием лифта для МГН непонятно как они попадают на второй этаж?

6. Отсутствуют размеры ширины коридоров, что не позволяет оценить корректность проектных решений.

7. Проверить соотношение основных цветов более не менее 70% для основных цветов фасадных элементов и дополнительных – не более 30% для дополнительных цветов фасадных элементов, в соответствии с требованиями ПЗЗ

8. Большинство дверей из помещений офисов открываются не по направлению пути эвакуации.

9. В корпусе 1, на втором этаже отсутствует надземный переход в корпус 2. Судя по визуализациям, он попадает частично в зону склада и частично в помещение офиса. В корпусе 2 отсутствует надземный коридор соединяющий его с корпусом 1. Судя по визуализациям, он попадает частично в ЛК, частично в помещение офиса.

10. Непонятно, как соединяется корпус 5 и корпус 6.

11. Необходимо пояснить, почему надземные переходы не отделены противопожарными преградами с противопожарными дверьми?

12. Не указаны габариты и характеристики складских стеллажей, паллетов. В зависимости от этого, необходимо предусмотреть типы погрузчиков с зонами их хранения и зарядки/заправки.

13. Не указаны характеристики складировемого товара, отсутствуют предельные параметры хранения. Кол-во единиц хранения, уровни хранения. От этого будет зависеть технологические и инженерные решения, в частности пожаротушение.

14. На планах отсутствуют отметки разрезов.

15. В описательной части отсутствует информация по габаритам здания, степени огнестойкости, класс функциональной пожарной опасности здания и т.д.

16. В экспликации помещений отсутствуют категории помещений.

17. Над входами, зонами загрузки отсутствуют козырьки, навесы.

18. На визуализациях в углах корпусов, в уровне второго этажа присутствуют открытые пространства, которые не отображены на планах. Необходимо привести в соответствие.

19. Отсутствуют планы кровли с инженерными системами и оборудованием.

20. Не указано каким образом можно попасть на кровлю.

21. На разрезах разночтения в отметках и слоях кровельной конструкции. Если сложить толщины слоёв кровли, то они получатся больше, чем указано на отметках.

22. В разрезе не понятен нормативный уклон марша. Необходимо поставить размеры ступеней, высоту ограждений и отметку промежуточной площадки с учётом того, что высота чистого пола 2-го этажа 4,5м.

23. В части генерального плана не указано как осуществляется пожаротушение корпусов. Высота проезда под надземным переходом ниже нормативной для проезда пожарной техники.

24. На схеме организации земельного участка отсутствуют: размеры дорог, отступов, машиноместа МГН.

25. На топографической съёмке отсутствует штамп с подписями и актуальной датой

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

- Код вида разрешенного использования (текстовая часть);
- Номера точек земельного участка, согласно ГПЗУ;
- Не указаны размеры от зданий до проездов, ширина проездов, ширина тротуаров, расстояния от зданий до других существующих и нормативных объектов, нет возможности оценить нормативные расстояния согласно СП 4.13130.2013г.;
- Не указаны минимальные отступы от границ земельного участка в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

- Не указаны охранные зоны согласно Градплану (ЗОУИТ Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ВЛ-10кв Ф-365-02 Л-ПС-8502);

- Не указаны площадки ТБО; - Не представлен расчет м/м для автотранспорта сотрудников, посетителей, а также расчет размещения электромобилей и МГН согласно СП 42.13330.2016, МНГП и РНГП Ленинградской области, СП 59.13330.2020г), нет возможности оценить нормативное кол-во м/м;

- Не представлены технико-экономические показатели по каждому участку 47:07:0000000:92835, 47:07:0719001:48, 47:07:0719001:49; - Отсутствует Градостроительный план земельного участка 47:07:0000000:92835. Согласно кадастровой карте с к.н. 47:07:0719001:937 на участке имеются существующие сооружения 97,2 кв. м (учтенный). Размещение вновь проектируемого здания поз. 2 на данном участке произведено без минимальных отступов от границ земельного участка;

- Нет возможности оценить место для размещения ТП с охранной зоной в 10м;

- На СПОЗУ не указаны арки соединяющие здания согласно чертежам АР.

- Сквозные проезды (арки) в зданиях и сооружениях должны быть шириной не менее 3,5 м, высотой не менее 4,5 м и располагаться не более чем через каждые 300 м, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 м, согласно СП 4.13130.2013г п.8.1.10, высота арок согласно чертежам АР 3,930м

- Отсутствует информация о малых архитектурных формах и площадках отдыха СП 403.1325800.2018 п. 5.33-5.40;

- Не указано информация об ограждении земельного участка и КПП (контрольно-пропускной пункт) на въезде на складские территории необходим для обеспечения безопасности, учета транспорта и контроля товарно-материальных ценностей;

– Отсутствует информация об озеленении земельного участка (посадка кустарников, деревьев) СП 403.1325800.2018 п.5. Приложение Б

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:

Полностью 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):

Полностью 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

Полностью 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

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. 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 «Логистический центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, дер.

Порошкино, кадастровые номера земельных участков 47:07:0719001:48, 47:07:0719001:49, 47:07:000000:92835 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Вопрос 3.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, мкр. 2, кадастровый номер земельного участка 47:07:0000000:94796

Докладчик:

Циколенко Иван Александрович - представитель заказчика Гапина И.В.

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

Лутченко С.И., Бобылев С.Ю., Юсупов Р.Д., Енокаев Е.К., Светник Г.И.

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, мкр. 2, кадастровый номер земельного участка 47:07:0000000:94796:

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. Архитектурно-художественные и цветовые решение фасадов выполнены в соответствии с рекомендациями.
2. Внешний облик здания гармонично вписывается в окружающую застройку и не нарушает общий стиль.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Дата произведения съемки должна быть не ранее 3 (трех) месяцев до даты подачи заявления АГО.
2. На разрезах отсутствует высотная отметка проезда.
3. Обосновать возможность обеспечения доступа во входы в магазин 1 этапа при посадке здания -0,15 (Схемы фасадов стр 25,26). Согласно ГПЗУ п.3.6 входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. Не обеспечен подход МГН.

4. Разделение на этапы строительства показана только выделением 3 этапа. Обоснование этапов не описана в текстовой части проекта.

5. Показать актуальность топографической съемки, штамп с подписями.

6. Вид разрешенного использования на обоих участках согласно выпискам из ЕГРН – магазины, (согласно Пояснительной записке Магазины и Автомобильные мойки).

7. В экспликации отсутствуют категории помещений.

8. Не понятно каким образом попадать на кровлю, не показано оборудование на кровле.

9. Отсутствует план кровли.

10. Необходимо откорректировать Пояснительную записку в альбоме АГО.

11. В помещении для персонала отсутствует естественное освещение. Необходимо указать время прибывания сотрудников в данном помещении.

12. Отсутствует обозначения освещения территории, нет информации о ограждении территории. Обосновать освещение участка только фасадными светильниками.

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:

Полностью 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):

Полностью соответствует

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

Полностью соответствует

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

Полностью 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

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая степень проработки проекта и расположение объектов рекомендуется к доработке проектных решений в рабочем порядке без повторного прохождения процедуры рассмотрения на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

3.3. 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 «Магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, мкр. 2, кадастровый номер земельного участка 47:07:0000000:94796 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: «Здание магазина» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Гостилицкое сельское поселение, д. Гостилицы, кадастровый номер земельного участка 47:14:0903044:6

Докладчик:

Сыроквасов Виктор Иванович - Главный инженер проекта ООО «СтройАльянс»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

Лутченко С.И., Бобылев С.Ю., Юсупов Р.Д., Енокаев Е.К., Светник Г.И.

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Здание магазина» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Гостилицкое сельское поселение, д. Гостилицы, кадастровый номер земельного участка 47:14:0903044:6:

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов частично соответствует требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО: в описательной части отсутствует заказчик, планы корпусов и СПОЗУ отличается от визуализаций, на фасадах отсутствуют указания мест установки осветительного оборудования и подсветки фасадов.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Цвета фасадов в том числе с текстурой, имитирующими природные, выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой МО «Гостилицкое сельское поселение».

2. Входы в здание ориентированы на территорию общего пользования и к основным подъездам к зданию;

3. Входная зона выделена витражными конструкциями и материалами с текстурой, имитирующей керамогранит

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В материалах фотофиксации не указаны даты произведения съемки объекта. - Необходимо предоставить фотографии окружающей застройки, а при отсутствии застройки – соседних территорий (не менее 4 шт). Фотофиксация участка должна производиться с основных градостроительных направлений и/или перекрестков.

2. Благоустройство участка: отсутствует древесно-кустарниковая растительность.

3. Благоустройство участка: отсутствуют малые архитектурные формы, элементы освещения, ограждения, оборудование площадок, цветники, урны, парковочные столбики с указанием наименований и их количества по каждому виду в ведомости. - На листе СПОЗУ в «ведомости зданий и сооружений» указана блочно-модульная котельная, а на панорамах, развертках, планах, фасадах информация отсутствует.

4. В юго-западной части участка предусмотрена асфальтированная площадка без указания назначения (слева от стоянки на 11м/м).

5. По факту отражено в графической части 42 м/м, в текстовой части проектное количество заявлено 43м/м.

6. Расстояние от автомобильной стоянки для посетителей магазина до проектируемого здания менее нормативной (10 метров).

7. На плане отсутствуют высотные отметки, что не даёт возможности оценить доступность здания МГН.

8. В экспликации помещений отсутствуют категории помещений.

9. Отсутствует план кровли. Непонятно каким образом осуществляется доступ на кровлю для обслуживания инженерного оборудования.

10. В описательной части отсутствует информация по степени огнестойкости, класс функциональной пожарной опасности здания.

11. Не указана принципиальная схема работы магазина, описание товаров, предполагаемых к продаже.

12. На фасадах не указаны какие цвета являются основными, какие акцентными и их процентное соотношение в проекте.

13. Не выполнено требование ГПЗУ пункта 5: Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 2-2) объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль», ХУШ-Х1Х вв. (Ленинградская область), включенного в Список всемирного наследия. Строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений с применением скатных крыш, с высотными параметрами разрешенного строительства 15 м от уровня земли до верхней отметки кровли (участок ЗРЗ 2-2).

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:

Полностью 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):

Полностью 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

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:

Не соответствует

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. 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 «Здание магазина» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Гостилицкое сельское поселение, д. Гостилицы, кадастровый номер земельного участка 47:14:0903044:6 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Вопрос 5.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Здание гаража-стоянки» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Травяная, д.26, кадастровый номер земельного участка 47:01:0108003:38

Докладчик:

Юсупов Илья Анатольевич - Генеральный директор ООО «Архитектурная мастерская Юсупова»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

Лутченко С.И., Бобылев С.Ю., Юсупов Р.Д., Енокаев Е.К., Светник Г.И.

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Здание гаража-стоянки» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Травяная, д.26, кадастровый номер земельного участка 47:01:0108003:38:

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:

- отсутствует Задание на проектирование, отсутствует возможность проверки на соответствие принятые проектные решения.
- несоответствие назначения здания – хранения автотранспорта его названию: «гараж-стоянка» (на планах не указаны помещения хранения автотранспорта и помещения для ремонта, обслуживания автотранспорта);

II. Отмеченные достоинства работы

1. Архитектурно-художественные и цветовые решение фасадов.
2. Вертикальное и горизонтальное членение фасадов, акцентное решение входных зон с остеклением

3. Цветовые решения в том числе с материалами, имитирующими природные, выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой МО «Выборгское городское поселение»

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Отсутствуют сами места хранения автотранспорта в здании, их количество.

2. Отсутствуют функциональные назначения помещений, не указана ремонтная зона; - входы здания не ориентированы на территорию общего пользования или к основным подъездам к зданию.

3. Отметка пола -0.205 основного помещения № 101 ниже планировочных отметок проезда/въездов в здание -0.200.

4. Не указано расстояние до существующей мусорной площадки; - на плане земельного участка не показаны элементы благоустройства (МАФы).

5. Нет решений по сбору мусора.

6. На 3Д-визуализации показаны скамьи на проезжей части.

7. На планах не указан разрез 2-2; -несоответствие фасадных решений с пандусами и поручнями с планировочными решениями и их отметками. А также с текстовой частью, расположения входов, а про вход в осях 1-2/А и наложение на него пандуса в помещении 102 нет ни слова.

8. Не обеспечено пожаротушение с двух сторон при ширине более 18 м. - не показано, как решено освещение на участке.

9. На разрезах отсутствует высотная отметка проезжей части.

10. Посадка здания расположена под углом к Круговой улице.

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:

Полностью 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

Полностью 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:

Учитывая незначительный объем замечаний КЭС (оформление материалов и доработка входных зон с благоустройством) рекомендуется к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением 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 «Здание гаража-стоянки» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Травяная, д.26, кадастровый номер земельного участка 47:01:0108003:38 Учитывая незначительный объем замечаний КЭС (оформление материалов и доработка входных зон с благоустройством) 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: «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 ООО «ГлавСтройПроект»

Рецензент:

Кутева Екатерина Алексеевна - Генеральный директор ООО «АРХ ГРУПП»

В обсуждении приняли участие:

Лутченко С.И., Бобылев С.Ю., Юсупов Р.Д., Енокаев Е.К., Светник Г.И.

6.1. 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

– отсутствует информация за счет чьих средств осуществляется проектирование строительство объекта.

– состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Применение современных материалов – в частности композитные панели.

2. Цветовые решения пристраиваемой части сочетаются с существующим зданием

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В пояснительной записке отражены не все основные сведения об ОКС, например: класс функциональной пожарной опасности; информация о проектировании, и (или) планируемом строительстве, и (или) планируемой эксплуатации за счет бюджетных средств Ленинградской области, бюджетных средств муниципальных образований Ленинградской области;

2. Не представлены схемы разверток фасадов по основным улицам (или по фасаду с главным входом) с отображением существующей застройки и элементов природного ландшафта в ортогональной проекции.

3. На фасадах не представлена информация о материале цоколя.

4. На фасадах нет информации о цвете металлических элементов.

5. На фасадах написать материал открытых спусков в подвал.

6. На фасадах отсутствуют отметки установки светильников, вывесок, знаков.

7. На фасадах указать цвет материалов по RAL или NCS.

8. Рекомендуются сделать более интересную входную группу, увязанную с основными фасадными решениями.

9. Уточнить соотношение основных пастельных цветов материалов к контрастным.

10. Рекомендуются сделать фасад менее дробным.

11. Перспективный вид 5, на углу здания плохо выглядит стыковка цветов материалов.

12. Уточнить размещение ИТП в соответствии с СП 124.13330.2012. Может потребоваться дополнительный вход в подвал.

13. На входе (либо выходе) в лестницу технологическую (пом. 0.25) следует предусматривать тамбур-шлюз с подачей воздуха при пожаре см. п. 4.18 СП 1.13130.2013.

14. Рекомендуется убрать колонны из центра залов на 2м этаже, пересмотрев конструктивное решение.

15. Уточнить состав помещений при бассейне: помещения медсестры.

16. Уточнить расположение системы вентиляции (предположительно воздухозаборной) показаны на 1 эт в осях Д-Е/1 и В-Е/8. Отдельностоящие воздухозаборные шахты будут высотой не менее 2 м до низа вентиляционной решетки, т.е. перекрывает оконные проемы. Предлагается рассмотреть возможность выполнить их встроенными или пристроенными.

17. Уточнить эвакуацию со 2го этажа по ЛК в осях А-Г/7-8. В соответствии со ст.89 ФЗ -123 требуется выход непосредственно наружу. Предлагается предусмотреть выход из ЛК наружу.

18. Добавить второй разрез.

19. На Ситуационном плане показана лишняя информация, местами не соответствующая «Схема планировочной организации земельного участка».

20. На СПОЗУ нет условных обозначения: покрытий, границ участка, границ смежных земельных участков.

21. В таблице «технико-экономических» показателей площадь застройки - пристройки к зданию ЛГБУ «Тосненская СРЦН «Дельфиненок» 984 кв.м не соответствует текстовой части, где указано 979,9 кв.м.

22. Не указан минимальный отступ от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов.

23. Нет возможности оценить актуальность топосъемки.

24. Не указано расстояние от площадки ТБО до нормируемых объектов, обоснуйте размещение в охранной зоне теплосети.

25. На чертеже «Охранные зоны инженерных сетей» не указан вынос, демонтаж сетей из-под пятна застройки, а также в местах благоустройства проездов, тротуаров и площадок.

26. Не показан проезд спецтехники для пожаротушения, мероприятия по устранению пожара.

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:

Полностью соответствует

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

Частично соответствует

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

6.2. 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.

6.3. 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.

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 54 л. в 1 экз.;

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

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

С.И. Лутченко

