

## ПРОТОКОЛ

### заседания № 14 консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области (далее – консультативно-экспертный совет)

24 мая 2024 года

в формате видеоконференцсвязи

#### ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ

Первый заместитель председателя Комитета градостроительной политики Ленинградской области – главный архитектор Ленинградской области  
председатель консультативно-экспертного совета  
**Лутченко Сергей Иванович**

#### ПРИСУТСТВОВАЛИ

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Первый заместитель председателя Комитета градостроительной политики Ленинградской области – главный архитектор Ленинградской области                                      | Лутченко<br>Сергей Иванович      |
| Заместитель руководителя ГКУ «ГРТ ЛО»   | Нецветаева<br>Ольга Владимировна |
| Начальник отдела по осуществлению полномочий Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области | Волкова<br>Светлана Анатольевна  |
| Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов  | Бобылев<br>Сергей Юрьевич        |
| Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов  | Опарин<br>Федор Андреевич        |
| Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов  | Филимонов<br>Илья Александрович  |
| Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов  | Цыцин<br>Сергей Викторович       |
| Президент ЛенОблСоюзСтрой   | Юсупов<br>Руслан Дамирович       |
| Председатель комитета по образованию администрация муниципального образования «Ломоносовского муниципального района» Ленинградской области                                | Засухина<br>Ирина Сергеевна      |
| Начальник управления по архитектуре администрации муниципального образования «Ломоносовского муниципального района» Ленинградской области                                 | Климович<br>Наталья Ивановна     |

Начальник отдела градостроительного развития территории управления по архитектуре администрации муниципального образования «Ломоносовского муниципального района» Ленинградской области

Ерина  
Любовь Павловна

Заместитель главы администрации по экономике муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области

Зубенко  
Денис Сергеевич

Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области

Светник  
Григорий Игоревич

Начальник отдела архитектуры, градостроительства и территориального планирования администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Шумилина  
Ксения Владимировна

Глава администрации муниципального образования Свердловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Тулаев  
Вадим Иванович

Заместитель главы администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области по земельным отношениям и муниципальному имуществу

Фёдорова  
Оксана Максимовна

Начальник управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Подольская  
Мария Юрьевна

Начальник отдела архитектуры администрации муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Мишкина  
Виктория Васильевна

Главный специалист отдела архитектуры администрации муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Борущко  
Валентин Иванович

Архитектор, представитель ООО «Балтстрой»

Шгарева  
Виктория Владиславовна

Генеральный директор ООО «Балтстрой»

Рытаровский  
Вячеслав Викторович

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Главный инженер проекта ООО «Балтстрой»   | Вольф<br>Ольга Владимировна      |
| Технический директор ООО «Балтстрой»  | Григорьев<br>Юрий Алексеевич     |
| Генпланист ООО «Балтстрой»  | Баклагин<br>Денис Сергеевич      |
| Главный архитектор проекта ООО «СЗ «БСК-Развитие»   | Вартанов<br>Сергей Александрович |
| Директор по развитию ООО «СЗ «БСК-Выборг»   | Телепнев<br>Владислав Валерьевич |
| Руководитель проектной группы ООО «СЗ «БСК-Выборг»  | Трунова<br>Вероника Юрьевна      |
| Руководитель проекта по г. Выборг ООО «СЗ «БСК-Выборг»  | Зиновьев<br>Антон Алексеевич     |
| Ведущий архитектор ООО «СЗ «БСК-Развитие»   | Контарева<br>Нина Сергеевна      |
| Представитель ООО «Столица»   | Медведев<br>Роман Анатольевич    |
| Директор по развитию УК «Фондовый дом»  | Окулова<br>Мария Олеговна        |
| Руководитель проекта Службы Заказчика Департамента Службы Заказчика ООО «ЕВРОИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ», представитель УК «Фондовый дом» | Бородаенко<br>Артем Евгеньевич   |
| Руководитель проекта ООО «ИГП»  | Плотникова<br>Анна Алексеевна    |
| Архитектор ООО «ИГП»  | Черняева<br>Юлия Владимировна    |
| Главный инженер проекта ООО «СЗ «Самолет-Новосаратовка»   | Козлов<br>Павел Александрович    |
| Главный архитектор проекта ООО «СЗ «Самолет-Новосаратовка»  | Елизарова<br>Анастасия Андреевна |
| Генеральный директор ООО «ЦДС-АРХ»  | Кутева<br>Екатерина Алексеевна   |
| Главный архитектор проекта ООО «ЦДС-АРХ»  | Полникова<br>Елена Николаевна    |
| Начальник отдела генерального плана ООО «ЦДС-АРХ»   | Швайка<br>Екатерина Анатольевна  |
| Ведущий инженер-проектировщик генерального плана ООО «ЦДС-АРХ»  | Козлов<br>Михаил Александрович   |

Главный архитектор проекта «Глобал ЭМ»

Бровкина  
Татьяна Владимировна

Первый заместитель генерального директора «Глобал ЭМ»

Фёдорова  
Елена Сергеевна

Руководитель проектов «Глобал ЭМ»

Муратова  
Ольга Павловна

Руководитель отдела генерального плана «Глобал ЭМ»

Козинец  
Елена Сергеевна

### Повестка дня:

1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства: **«Начальная школа на 200 мест, по адресу Ломоносовский район, д. Разбегаево, кадастровый номер земельного участка 47:14:000000:41112»** (далее – АГО Начальной школы на 200 мест в д. Разбегаево).

2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства: **«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Город Выборг», ул. Круговая, кадастровый номер земельного участка 47:01:0108003:3608»** (далее – АГО МКД в г. Выборг, к.н. ЗУ 47:01:0108003:3608).

3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства: **«Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, участок 1.3 по ППТ»**, по адресу: Заневское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:73143 (далее – АГО МКД участок 1.3 в Заневском городском поселении).

4. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства **«Многоэтажный отдельно стоящий закрытый гараж на 500 машино-мест П1, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, центральное отделение, кадастровый номер 47:07:0605001:2388»** (далее – АГО Паркинг на 500 машино-мест П1 в п. Новосаратовка).

5. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства: **«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными автостоянками, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, кадастровый номер 47:07:0722001:141667»** (далее – АГО МКД в Муринском городском поселении, к.н. ЗУ 47:07:0722001:141667).

6. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: **«Комплекс многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, пос. Троицкая Гора,**

земельный участок 4/2 с к.н. 47:14:0302008:1402, земельный участок 4/3 с к.н. 47:14:0302008:1413, земельный участок 4/14 с к.н. 47:14:0302008:1424, земельный участок 4/4 с к.н. 47:14:0302008:1427, земельный участок 4/13 с к.н. 47:14:0302008:1428, земельный участок 4/5 с к.н. 47:14:0302008:1429, земельный участок 4/12 с к.н. 47:14:0302008:1430, земельный участок 22/1 с к.н. 47:14:0302008:1464» (далее – АГО Комплекса МКД в пос. Троицкая Гора (дома 1.6 и 1.8)).

**Вопрос 1.** Рассмотрение материалов АГО Начальной школы на 200 мест в д. Разбегаево.

**Слушали:**

Вольф Ольгу Владимировну – главного инженера проекта ООО «Балтстрой»;  
Баклагина Дениса Сергеевича – генпланиста ООО «Балтстрой».

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, О.В. Нецветаева, Р.Д. Юсупов, Ф.А. Опарин, С.В. Цыцин, В.В. Штарева, В.В. Рытаровский, Ю.А. Григорьев.

**1.1. Отметить:**

- для территории, в границах которой расположен земельный участок 47:14:000000:41112, проект планировки территории и проект межевания территории не разработан;

- АГО Начальной школы на 200 мест в д. Разбегаево разработано застройщиком прилегающей территории.

**1.2. Рекомендовать разработчику АГО Начальной школы на 200 мест в д. Разбегаево:**

- проект АГО Начальной школы на 200 мест в д. Разбегаево увязать с окружающей застройкой;

- предусмотреть вариативность архитектурно-градостроительного облика;

- отделить спортивную зону от основной территории школы ограждением и предусмотреть дополнительный вход на территорию для посещения спортивных площадок во внеурочное время жителями квартала и занятия спортом, в соответствии с действующими рекомендациями Минспорта РФ;

- предусмотреть площадь для флагштоков и проведения массовых праздничных мероприятий;

- при определении цветового решения объекта учитывать типовую цветовую палитру, устанавливаемую в правилах землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области;

- на фасаде здания нанести мурал с художественным изображением памятника архитектуры и градостроительства или животного и растительного мира, характерного для среды обитания в Ленинградской области;

- первый этаж выполнить из прочного и антивандального облицовочного материала (без применения штукатурки);

- доработать козырек главного входа в здание;

- скрыть элементы кондиционирования, размещенные на фасадах, максимально вынести их на кровлю здания для улучшения облика фасада;

- предусмотреть мероприятия по шумовой защите территории школы от автомобильной дороги (расчет интенсивности движения автотранспорта по автомобильной дороге прилагается);

- учесть проект сокращения размера единой расчетной санитарно-защитной зоны для промышленной зоны «Большевик», расположенной по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Горбунковское сельское поселение», ЗАО «Племптицезавод «Большевик», у д. Разбегаево: Документ от 19 апреля 2010 года № 47.01.02.000.Т.000146.04.10 «Санитарно-эпидемиологическое заключение на проектную документацию»;

- на земельном участке или по смежеству необходимо предусмотреть место для остановочного пункта для школьного автобуса для посадки-высадки школьников, прибывающих на школьном автобусе из соседних населенных пунктов, а также место стоянки школьных автобусов;

- необходимо предусмотреть барьерное ограждение пешеходных тротуаров от автомобильной дороги местного значения на земельном участке с кадастровым номером 47:14:0000000:37074 и иных автомобильных дорог;

1.3. Доработать проект по замечаниям членов консультативно-экспертного совета (прилагаются) и доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области для принятия решения о повторном рассмотрении АГО.

Поддержано единогласно.

**Вопрос 2.** Рассмотрение материалов АГО МКД в г. Выборг, к.н. ЗУ 47:01:0108003:3608.

**Слушали:**

Вартанова Сергея Александровича – главного архитектора проекта ООО «СЗ «БСК-Развитие»,

Зиновьева Антона Николаевича – руководителя проекта по г. Выборг ООО «СЗ «БСК-Выборг».

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, О.В. Нецветева, С.Ю. Бобылев, С.В. Цыцин, Р.Д. Юсупов, Ф.А. Опарин, Г.И. Светник.

**Решили:**

2.1. Отметить:

- для территории, в границах которой расположен земельный участок 47:01:0108003:3608, проект планировки территории и проект межевания территории на разработан;

- представлены 2 варианта АГО МКД в г. Выборг к.н. ЗУ 47:01:0108003:3608;

2.2. Рекомендовать разработчику АГО МКД в г. Выборг, к.н. ЗУ 47:01:0108003:3608;

- определить к применению вариант №2 с отделкой фасадов в двух цветах: светло-серым верхом и бордово-коричневым основным объемом;

- выполнить нормативные расстояния по путям проездов к местам хранения машин;

- отделку 1 этажа выполнить из керамогранита меньшего размера плит;

2.3. Материалы проекта АГО МКД в г. Выборг, к.н. ЗУ 47:01:0108003:3608 согласовать, доработать в соответствии с замечаниями членов консультативно-экспертного совета и администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (прилагаются), доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области, на повторное рассмотрение консультативно-экспертного совета не выносить.

Поддержано единогласно.

**Вопросы 3.** Рассмотрение материалов АГО МКД участок 1.3 в Заневском городском поселении.

**Слушали:**

Цыцина Сергея Викторовича – представителя ООО «Столица»,

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, О.В. Нецветаева, К.В. Шумилина.

**Решили:**

1.1. Отметить:

- документация по планировке территории утверждена приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 19.04.2024 № 53 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:1044001:45652, 47:07:1044001:294, 47:07:1044001:227, 47:07:1044001:122, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение». Рассматриваемый участок расположен под номером 1.3 и предусматривает строительство многоквартирного дома этажностью девять этажей, объектов обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома;

- требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства утвержденным Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 03.05.2024 № 59 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области»;

3.1. Рекомендовать разработчику АГО МКД участок 1.3 в Заневском городском поселении:

- учесть замечания администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

- учесть при доработке проекта требования к АГО ОКС, установленные Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 03.05.2024 № 59.

3.2. АГО МКД участок 1.3 в Заневском городском поселении согласовать, доработать в соответствии с замечаниями членов консультативно-экспертного совета (прилагаются), доработанные материалы предоставить в Комитет

градостроительной политики Ленинградской области, на повторное рассмотрение консультативно-экспертного совета не выносить.

Поддержано единогласно.

**Вопрос 4.** Рассмотрение материалов АГО Паркинг на 500 машино-мест П1 в п. Новосаратовка.

**Слушали:**

Плотникову Анну Алексеевну – руководителя проекта ООО «ИГП»,  
Черняеву Юлию Владимировну – архитектора ООО «ИГП».

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, О.В. Нецветаева, С.Ю. Бобылев, С.В. Цыцин, Ф.А. Опарин,  
Р.Д. Юсупов, П.А. Козлов.

**Решили:**

4.1 Отметить:

- представлены 2 варианта АГО Паркинг на 500 машино-мест П1 в п. Новосаратовка;

4.2. Рекомендовать разработчику АГО Паркинг на 500 машино-мест П1 в п. Новосаратовка:

– определить к применению вариант №2 АГО Паркинг на 500 машино-мест П1 в п. Новосаратовка;

4.3. АГО Паркинг на 500 машино-мест П1 в п. Новосаратовка согласовать, доработать в соответствии с замечаниями членов консультативно-экспертного совета (прилагаются), доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области, на повторное рассмотрение консультативно-экспертного совета не выносить.

Поддержано единогласно.

**Вопрос 5.** Рассмотрение материалов АГО МКД в Муринском городском поселении, к.н. ЗУ 47:07:0722001:141667.

**Слушали:**

Опарина Федора Андреевича – директора по развитию проектов, представитель ООО «ЦДС-АРХ».

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, С.В. Цыцин, Р.Д. Юсупов, О.В. Нецветаева,  
В.В. Мишкина.

**Решили:**

5.1. Отметить:

- документация по планировке территории на рассматриваемый участок, утвержденная постановлением администрации от 09.07.2010 № 127. «Об утверждении проекта планировки территории земельного участка ЗАО «Арсенал-2»» (далее – ППТ), отменена постановлением администрации от 25.12.2012 № 396 (В соответствии с отмененным ППТ участок расположен под № 7, в границах которого предусмотрено размещение жилого дома общей площадью квартир 22 800



кв.м (этажность 17 этажей) и автостоянкой (5 этажей). Проектом предусмотрена общая площадь квартир 31 851 кв.м, пракинг этажностью 7 этажей).

- представлены 2 варианта АГО МКД в Муринском городском поселении, к.н. ЗУ 47:07:0722001:141667;

5.2. Рекомендовать разработчику АГО МКД в Муринском городском поселении, к.н. ЗУ 47:07:0722001:141667:

- указать санитарно-защитные зоны инженерных объектов;

- проработать вопрос размещения МКД в Муринском городском поселении, к.н. ЗУ 47:07:0722001:141667 с учетом разрабатываемого проекта расширения улицы Шоссе в Лаврики;

- доработать проект в соответствии с требованиями к АГО ОКС, установленными Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 (п. 7);

- представить в проекте информацию о размещении технического и инженерного оборудования на фасадах зданий (системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха, водоотведения);

- рекомендовать к дальнейшей проработке вариант № 2 АГО МКД в Муринском городском поселении, к.н. ЗУ 47:07:0722001:141667;

5.3. АГО МКД в Муринском городском поселении, к.н. ЗУ 47:07:0722001:141667 согласовать, доработать в соответствии с замечаниями членов консультативно-экспертного совета (прилагаются), доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области, на повторное рассмотрение консультативно-экспертного совета не выносить.

Поддержано единогласно.

**Вопрос 6.** Рассмотрение материалов АГО Комплекса МКД в пос. Троицкая Гора (дома 1.6 и 1.8).

**Слушали:**

Муратову Ольгу Павловну – руководителя проектов «Глобал ЭМ»;

Бровкину Татьяну Владимировну – главного архитектора проекта «Глобал ЭМ».

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, О.В. Нецветаева, С.Ю. Бобылев, С.В. Цыцин, Ф.А. Опарин, Р.Д. Юсупов.

**Решили:**

6.1. Отметить:

- документация по планировке территории на данный земельный участок утверждена приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 15.12.2023 № 190;

- требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства утверждены приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 07.11.2023 № 158 (ст. 22 и ст.20);

- отметить в целом качественную проработку фасадов зданий при недостаточном уровне проработки планировки территории и посадки зданий, а также необоснованные решения по размещению парковочных мест внутри квартала.

6.2 Рекомендовать разработчику АГО Комплекса МКД в пос. Троицкая Гора (дома 1.6 и 1.8):

- пересмотреть планировочные решения расположения (посадку) домов в границах земельных участков внутри границ проектирования, как для участков 1.6 и 1.8, так и для участков 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.7.;

- пересмотреть планировочные решения по размещению массовых открытых стоянок машин на территории внутри жилого квартала, перенести их на север территории проектирования, что позволит создать комфортную жилую среду в глубине квартала и создать дополнительный буфер между жилыми домами, Гостилицким шоссе и объектами торгового назначения и хранения транспорта, то есть обеспечит функциональное разделение территории на жилую и общественную;

- исключить посадку жилых домов, предполагающую ориентацию дворовой территории на территории общего пользования (улично-дорожную сеть населенного пункта);

- представить в проекте пешеходные связи с озелененными территориями общего пользования и прилегающими территориями;

- рассмотреть вариант формирования внутриквартального пешеходного квартала с размещением прогулочной зоны, объектов благоустройства и озеленения;

- представить в проекте информацию о размещении технического и инженерного оборудования (системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха, водоотведения);

- представить в проекте информацию о применяемом освещении входных групп в подъезды многоквартирных домов, вывесок, информационных указателей, номерных знаков зданий;

- доработать проект в соответствии с требованиями к АГО ОКС, установленными Правилами землепользования и застройки Низинского сельского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденными Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 07.11.2023 № 158 (ст. 22 и ст.20).

6.3. Доработать проект АГО Комплекса МКД в пос. Троицкая Гора АГО МКД в пос. Троицкая Гора (дома 1.6 и 1.8) по замечаниям членов консультативно-экспертного совета (прилагаются) и доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области для принятия решения о повторном рассмотрении АГО.

Поддержано единогласно.

Приложения:

1. Сводное заключение АГО Начальной школы на 200 мест в д. Разбегаево, на 3 л. в 1 экз.

2. Сводное заключение АГО МКД в г. Выборг, к.н. ЗУ 47:01:0108003:3608, на 2 л. в 1 экз.

3. Сводное заключение АГО МКД участок 1.3 в Заневском городском поселении, на 8 л. в 1 экз.

4. Сводное заключение АГО Паркинг на 500 машино-мест П1 в п. Новосаратовка, на 5 л. в 1 экз.

5. Сводное заключение АГО МКД в Муринском городском поселении, к.н. ЗУ 47:07:0722001:141667, на 9 л. в 1 экз.

6. Сводное заключение АГО Комплекса МКД в пос. Троицкая Гора (дома 1.6 и 1.8), на 7 л. в 1 экз.

7. Дополнительные материалы, на 28 л. в 1 экз.

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



О.В. Нецветаева