

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания № 20 консультативно-экспертного совета по рассмотрению**  
**архитектурно-градостроительного облика**  
**населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области**  
**(далее – консультативно-экспертный совет)**

---

26 июля 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 Сергей Иванович
Первый заместитель руководителя ГКУ «ГРТ ЛО»	Нецветаева Ольга Владимировна
Заместитель председателя Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области	Губинская Ксения Юрьевна
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Опарин Федор Андреевич
Руководитель проектного отдела АНО «Центр компетенций Ленинградской области»	Лапкина Анна Сергеевна
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Цыцин Сергей Викторович
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Юсупов Руслан Дамирович
Заместитель руководителя ГКУ «ГРТ ЛО»	Хмелёва Екатерина Владимировна
Начальник отдела архитектуры и строительства администрации муниципального образования Всеволожского муниципального района Ленинградской области	Тарасова Татьяна Александровна
Начальник управления архитектуры и градостроительства администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области	Будник Марина Леонидовна
Главный специалист управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации муниципального образования Свердловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области	Фролов Дмитрий Валерьевич

Руководитель архитектурного отдела ООО «БалтИнвест-Проект»	Едемский Илья Владиславович
Главный инженер проекта ООО «ИГП»	Вольская Ирина Николаевна
Архитектор ООО «ИГП»	Черняева Юлия Владимировна
Главный инженер проекта ООО «СЗ «Самолет-Новосаратовка»	Шароваров Иван Павлович
Руководитель продукта ООО «СЗ «Самолет-Новосаратовка»	Макушева Дарья Дмитриевна
Главный архитектор проекта ООО «СЗ «Самолет-Новосаратовка»	Елизарова Анастасия Андреевна
Генеральный директор ООО Стройинвест	Дейдиева Зиада Адиевна
Представитель проектной документации ООО «Неосфера»	Черенцов Василий Афанасьевич
Представитель ООО «Стройинвест»	Исаева Ольга Борисовна

#### **Повестка дня:**

1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Дошкольная образовательная организация на 240 мест с бассейном» расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, Южное шоссе, кадастровый номер участка 47:07:0957003:526 (далее – АГО ДОО на 240 м).

2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Многоквартирные жилые дома: К5, К6.1» расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, центральное отделение, кадастровые номера земельных участков 47:07:0605001:2387, 47:07:0605001:2381 (далее – АГО МЖД К5, К6.1).

3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Реконструкция индивидуального жилого дома в спортивный зал», общая площадь 1337,9 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, ул. Центральная, уч.№23, кадастровый номер 47:07:1006001:4325 (далее – АГО реконструкция индивидуального жилого дома в спортивный зал).

4. Об изменении состава консультативно-экспертного совета и утверждении нового порядка рассмотрения проектов консультативно-экспертным советом (далее – Иное).

**Вопрос 1.** Рассмотрение материалов АГО ДОО на 240 м.

**Слушали:**

Едемского Илью Владиславовича – руководителя архитектурного отдела ООО «БалтИнвест-Проект»

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелёва, Ф.А. Опарин, М.Л. Будник

**Решили:**

1.1. Рекомендовать разработчику АГО ДОО на 240 м.:

- предоставить вариативность посадки здания в границах земельного участка с размещением корпусов параллельно внутриквартальному проезду № 2, а также с учетом линии застройки по проекту планировки территории;
- предоставить вариант без цветовых акцентов на белой части фасада (фасад в осях 15-1);
- предусмотреть гостевую автостоянку для посетителей ДОО;
- предоставить вариативность художественного анималистического образа (бобра) на фасаде здания. Проработать вопрос авторских прав с исключением заимствования идеи анималистического образа.

1.2. Доработать проект по замечаниям членов консультативно-экспертного совета (прилагаются) и доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области для согласования снятых замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета, на повторное рассмотрение очередного заседания консультативно-экспертного совета не выносить.

**Вопрос 2.** Рассмотрение материалов АГО МЖД К5, К6.1

**Слушали:**

Вольскую Ирину Николаевну – главного инженера проекта ООО «ИГП»

Черняеву Юлию Владимировну – архитектора ООО «ИГП»

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, Ф.А. Опарин, С.В. Цыцин, Е.В. Хмелёва

**Решили:**

2.1. Рекомендовать разработчику АГО МЖД К5, К6.1:

- дублировать информационные носители с номерами парадных на фасад здания для обеспечения комфорта жителей;
- предоставить вариативность архитектурных решений К 6.1 с проработкой пластики и цвета фасада;
- рассмотреть варианты альтернативного исполнения облицовки фасадов первого этажа и откосов жилых зданий с использованием антивандальных материалов;
- пересмотреть планировочное решение дома К. 6.1 в части размещения встроенных нежилых помещений 1 этажа: размещение в западном корпусе с выходом на Проезд № 3 с целью улучшения внешнего доступа в коммерческие помещения;
- рассмотреть альтернативные решения планировки земельного участка жилого дома К 5 с перераспределением парковочных мест и организацией дополнительной зоны отдыха с соблюдением нормативных требований;

2.2. Доработать проект по замечаниям членов консультативно-экспертного совета (прилагаются) и доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области для согласования снятых замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета, на повторное

рассмотрение очередного заседания консультативно-экспертного совета не выносить.

**Вопросы 3.** Рассмотрение материалов АГО реконструкции индивидуального жилого дома в спортивный зал

**Слушали:**

Дейдиеву Зиаду Адиевну – генерального директора ООО Стройинвест

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, О.В. Нецветаева

**Решили:**

3.1 Отметить:

– информацию о наличии утверждённого проекта планировки территории (далее – ППТ) на данный земельный участок от 2011г. По данным ППТ, рассматриваемая территория находится в зоне «индивидуального жилищного строительства». Согласно утверждённому Генеральному плану от 2022 г., участок принадлежит к зоне «рекреационного назначения». Согласно Правилам землепользования и застройки, участок относится к территориальной зоне ТР.2.03 – «Зона рекреации и объектов спорта».

Ранее землепользователем в Администрацию были поданы заявки на изменение назначения объекта на станцию технического обслуживания автомобилей, а также для размещения магазина. Администрацией МО Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее-администрация) в связи с нарушением проекта планировки территории данные заявки были отклонены. В связи с дачной амнистией (регламентировано 2018 ФЗ и изменениям в него 404-ФЗ) данный объект капитального строительства был введён в эксплуатацию. Собственником было подано заявление в суд на оспаривание Генерального плана, суд был проигран в 2023 году. На данный момент объект построен и введен в эксплуатацию как «индивидуальный жилой дом». Размещение спортивного объекта не предусматривалось;

– информацию о невозможности рассмотрения данных материалов как объекта «спортивного зала» на заседании консультативно-экспертного совета в связи с противоречием действующему проекту планировки территории, в связи с нарушением действующего регламента территориальной зоны (с превышением этажности и максимально допустимой площади застройки).

3.2. Рекомендовать разработчику АГО «Реконструкция индивидуального жилого дома в спортивный зал»:

– обеспечить соблюдение правил землепользования и застройки МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (код 5.1. для данного вида установлен максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, максимальная этажность зданий – 1 этаж и минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.)

3.3. Снять вопрос с рассмотрения на настоящем заседании Совета в связи с несоответствием представленного проекта действующей документации по планировке территории, а также действующим правилам землепользования и

застройки. После устранения замечаний членов консультативно-экспертного совета откорректированные материалы направить для повторного рассмотрения на очередном заседании консультативно-экспертного совета.

Поддержано единогласно.

#### **Вопрос 4. Рассмотрение Иное:**

##### **Слушали:**

Сергея Ивановича Лутченко – первого заместителя председателя Комитета градостроительной политики Ленинградской области – главного архитектора Ленинградской области

##### **В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, О.В. Нецветева, Ф.А. Опарин, К.Ю. Губинская, Р.Д. Юсупов, С.В. Цыцин, Е.В. Хмелёва

##### **Решили:**

4.1. изменить состав консультативно-экспертного совета с ротацией первого заместителя руководителя ГКУ «ГРТ ЛО» - заместителя председателя консультативно-экспертного совета Нецветаевой Ольги Владимировны на заместителя руководителя ГКУ «ГРТ ЛО» Хмелёву Екатерину Владимировну и возложении данных обязанностей по деятельности консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области;

4.2. утвердить новый порядок рассмотрения проектов консультативно-экспертным советом, старый порядок рассмотрения КЭС признать недействительным;

4.3. изменение состава консультативно-экспертного совета и утверждение нового порядка рассмотрения консультативно-экспертным советом поддержано единогласно.

##### **Приложения:**

- 1.Сводное заключение АГО «ДОО на 240 м.», на 8 л. в 1 экз.
- 2.Сводное заключение АГО «МЖД К5, К6.1», на 10 л. в 1 экз.
- 3.Сводное заключение АГО «реконструкция индивидуального жилого дома в спортивный зал», на 8 л. в 1 экз.
- 4.Сводное заключение рассмотрение «Иное», на 18л. в 1 экз.

Первый заместитель председателя Комитета –  
главный архитектор Ленинградской области,  
председатель консультативно-  
экспертного совета



С.И. Лутченко