

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания № 38 консультативно-экспертного совета по рассмотрению**  
**архитектурно-градостроительного облика**  
**населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области**  
**(далее – консультативно-экспертный совет)**

---

27 декабря 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**

Заместитель руководителя Государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»

Хмелёва  
Екатерина Владимировна

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Бобылев  
Сергей Юрьевич

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Опарин  
Федор Андреевич

Советник Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН), профессор Международной Академии Архитектуры (МААМ), член комитета Российской гильдии управляющих и девелоперов по урбанистике, градостроительству и архитектуре

Филимонов  
Илья Александрович

Первый заместитель председателя Комитета по строительству Ленинградской области

Енокаев  
Евгений Кемилович

Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главный архитектор администрации МО "Выборгский район" Ленинградской области

Светник  
Григорий Игоревич

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

Мучанко  
Алина Сергеевна

Главный архитектор проекта

Пудов  
Константин Сергеевич

Главный инженер проекта

Корзинин  
Николай Михайлович

Представитель со стороны заказчика

Феоктистов  
Артем Станиславович

Генеральный директор ООО Архитектурное бюро  
«Настас и партнёры»

Настас  
Денис Андреевич

Генеральный директор ООО «СТЕП» (со стороны  
Генпроектировщика)

Иванов  
Аркадий Борисович

Представитель со стороны заказчика

Садиков  
Олег Маратович

**Повестка дня:**

1. «Склад с административно-бытовыми помещениями» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Южная часть промзоны Горелово, 1-й квартал, земельный участок 6, кадастровый номер земельного участка: 47:14:0603001:97;

2. «Дошкольная образовательная организация на 200 мест» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:7769;

3. «Гостиница» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, ул. Заводская, д.18, кадастровый номер земельного участка: 47:07:1301049:60;

**Вопрос 1.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Склад с административно-бытовыми помещениями» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Южная часть промзоны Горелово, 1-й квартал, земельный участок 6, кадастровый номер земельного участка: 47:14:0603001:97.

**Докладчик:**

Пудов Константин Сергеевич - Главный архитектор проекта

**Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главный архитектор администрации МО "Выборгский район" Ленинградской области.

### **В обсуждении приняли участие:**

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

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту: «Склад с административно-бытовыми помещениями» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Южная часть промзоны Горелово, 1-й квартал, земельный участок 6, кадастровый номер земельного участка: 47:14:0603001:97:

#### 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:

- Фотофиксация земельного участка выполнена раньше чем за 3 месяца до даты направления материалов АГО на КЭС;
- Имеются противоречия в представленных сведениях о подсветке здания;
- Материал применяемый для облицовки цоколя не соответствует требованиям антивандальности;
- Отсутствуют архитектурные решения по зданию КПП.

#### II. Отмеченные достоинства работы

Цветовое решение фасадов разработано в соответствии с требованиями приказа Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 04.12.2023 № 182. Цветовое решение нейтральное, в целом соотносится с масштабом крупного складского здания. Организация территории земельного участка соответствует функциональному назначению объекта и способствует его рациональному использованию.

#### III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Здание имеет 2 функциональных блока – складской и административный, однако данная функциональная особенность никак не выражена в объемно-пространственном решении здания, а расстекловка и размер окон административной части нарочито отсылают к жилым объектам.

2. Инженерное оборудование вынесено наружу без применения скрывающих их восприятие элементов;

3. Вывески (наружные информационные конструкции) плохо воспринимаются так как имеют маленькую высоту и размещены в середине высоты здания, тогда как здание расположено в 50 метрах от улично-дорожной сети;

4. Оконные проёмы перерезают панели разных оттенков, что ухудшает восприятие объекта с главного фасада;

5. Объект проектирования окружают бледно серые МКД с робкой оранжевой линией. Проектируемый склад не является частью жилого комплекса, поэтому не

имеет смысла использовать аналогичные решения по цветовой палитре, зданию не хватает индивидуальности;

6. Представленные сведения об архитектурной подсветке здания разнятся в ПЗ и на визуализации, более того, решения на визуализации не являются подсветкой здания – это освещение территории земельного участка;

7. Фасад, выходящий на улично-дорожную сеть, решен по остаточному принципу: оконные проемы завязаны на планировку административной части, но никак не завязаны с ритмом фасада и его элементов. Разбивка окон административной части выходящих на главный фасад ухудшают восприятие объекта воспринимаемого с улицы, так как потерял ритм элементов-оконных проемов. Также, оконные проёмы административной части перерезают панели различных оттенков в месте их сопряжения.

8. Сопряжения панелей из разных цветов никак не отделены выразительными элементами, однако это не является в данном случае недостатком, так как применяется прием «градиент» от темного к светлому.

#### 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:

В целом, соответствует

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая степень проработки проекта и расположение объектов, рекомендуется к доработке проектных решений в части решений по планировке участка при размещении машино-мест для ММГН, а также фасадных решений в части ритма и размера оконных проёмов главного фасада в рабочем порядке без повторного прохождения процедуры рассмотрения на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

**1.3. Отметить:**

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости обеспечить технологически требуемый перепад отметок между проезжей частью загрузки и полом складских помещений;
- о необходимости доработать архитектурный облик главного фасада;
- о необходимости переработки в части организации въезда на территорию – следует углубить, организовать карман или разнести въезды;

Особое мнение Е.В. Хмелевой:

- о возможности установки световых фонарей на кровле для обеспечения естественного освещения и улучшения архитектурного облика здания;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о возможности разворота здания на 180 градусов (противоположным фасадом к Промышленной улице), чтобы загрузочная площадка оказалась в середине участка, что позволит более удачно организовать фронт улицы;

Особое мнение Е.К. Енокаева:

- о необходимости дополнительной проверки соответствия проекта нормам пожарной безопасности;

Общее мнение участников Совета:

- о необходимости представить на рассмотрение Совета АГО застройки всего земельного участка, в том числе планируемой к реализации, для обеспечения поэтапного развития территории.

**Решили:**

1.4. «Склад с административно-бытовыми помещениями» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Южная часть промзоны Горелово, 1-й квартал, земельный участок 6, кадастровый номер земельного участка: 47:14:0603001:97 отправить на доработку для устранения замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Откорректированные материалы направить для повторного рассмотрения на очередном заседании консультативно-экспертного совета.

Результаты голосования за вывод озвученной рецензии Г.И. Светника:

«За»- 6 члена консультативно-экспертного совета

«Против»-0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 члена консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Вопрос 2.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Дошкольная образовательная организация на 200 мест» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:7769.

**Докладчик:**

Настас Денис Андреевич – Генеральный директор ООО Архитектурное бюро «Настас и партнёры»

**Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главный архитектор администрации МО "Выборгский район" Ленинградской области.

**В обсуждении приняли участие:**

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

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту: «Дошкольная образовательная организация на 200 мест» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:7769.

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:

- Фотофиксация участка выполнена ранее чем за 3 месяца до подачи соответствующего заявления на АГО КЭС.

II. Отмеченные достоинства работы

Цветовое решение фасадов разработано в соответствии с требованиями приказа Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 04.12.2023 № 182. Архитектурно-художественное решение в целом соответствует окружающей застройке. Организация территории земельного участка соответствует функциональному назначению объекта и способствует его рациональному использованию.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Облик объекта скорее отсылает к школьному или административно-общественному зданию;

2. Найденный приём требует доработки в части главного фасада, ориентированного на местный проезд. Пускай вход в здание и акцентирован альковом высотой в 2 этажа, тем не менее решение плоскости стены основного фасада выглядит вторичным;

3. Отсутствует информационная конструкция - вывеска;

4. Решение ограждения участка также отсылает к общественно-деловому назначению;

5. Используемые отделочные материалы требуют уточнения (узловые решения) в части сопряжения материалов на внешних углах здания (облицовочный кирпич двух цветов);

6. Не представлена архитектурная подсветка здания;

#### 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

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:

Соответствует

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

2.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылёва:

- о возможности организации большего выступа относительно фасада нависающей консоли на 2 этаже;
- о возможности доработать пластику фасада в зоне входной группы;

Особое мнение А.С. Мучанко:

- о необходимости приложить письмо, подтверждающее завершение строительства проезда, обеспечивающего машинам выезд на Аннинскую улицу, к моменту ввода объекта в эксплуатацию;
- о возможности включения изображения, представленного в качестве одного из вариантов мурала, в ограждение участка, а также выбора альтернативного мурала для бокового фасада;

Особое мнение Филимонова:

- о возможности доработать входную нишу и область фасада в зоне мурала с использованием 3D кладки;

Особое мнение Г.И. Светника:

- о возможности поменять местами акцентные цвета в отделке фасадов;

**Решили:**

2.4. Материалы АГО объекта ««Дошкольная образовательная организация на 200 мест» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:7769 отправить на доработку для устранения замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Откорректированные материалы направить для повторного рассмотрения на очередном заседании консультативно-экспертного совета.

Результаты голосования за вывод озвученной рецензии Г.И. Светника:

«За»- 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против»- 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Вопрос 3.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Гостиница» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, ул. Заводская, д.18, кадастровый номер земельного участка: 47:07:1301049:60.

**Докладчик:**

Иванов Аркадий Борисович – Генеральный директор ООО «СТЕП»;

**Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главный архитектор администрации МО "Выборгский район" Ленинградской области.

**В обсуждении приняли участие:**

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

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту: «Гостиница» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, ул. Заводская, д.18, кадастровый номер земельного участка: 47:07:1301049:60:

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

Архитектурно-художественное решение в целом соответствует окружающей застройке. Организация территории земельного участка соответствует функциональному назначению объекта и способствует его рациональному

использованию. Здание формирует уличный фронт зоны общественно-деловой застройки.

### III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Объект представленных параметров может вызывать визуальный дискомфорт соседних малоэтажных зданий на соседнем земельном участке с КН 47:07:1301049:388 и 47:07:1301049:7.

2. Вывеска не соответствует требованиям к наружным информационным конструкциям в части высоты при размещении в плоскости фасада (выполнена в размер верхнего пояса над оконными проёмами), прилипает к верхней и нижней граням пояса. Шрифт не соответствует стилистике здания. Целесообразно использовать гротескные шрифты или антиква, но не курсив.

3. Не указаны объекты расположенные на участке (отмечено на подоснове – топосъемке), планируются ли они к демонтажу.

4. В ПЗ и ТЗ указано здание 2 этажное, но по факту здание 3 этажа.

5. Нет сведений об ограждении земельного участка. На фотофиксации существует ограждение.

6. Пожарный проезд со стороны земельных участков с КН 47:07:1301049:388

и 47:07:1301049:7 не соответствует требованиям СП 4.13130 в части отступа пожарного проезда от ОКС. Для зданий класса функциональной пожарной опасности Ф 1.2 расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять для зданий, сооружений высотой до 28 м включительно - 5 - 8 м. Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 4,2 м - при высоте зданий или сооружений от 13 м до 46 м включительно.

7. Предложенное решение по архитектурной подсветке ухудшает восприятие здания. Целесообразно рассмотреть иной вариант подсветки.

8. Предложенное архитектурное решение 1 этажа нерационально: потери площадей.

9. Экспликация поэтажных планов не читаема: перегородки помещений попадают в окна, площади и номера помещений не соответствуют указанным в таблице и на планах.

10. Чрезвычайно малое количество парковочных мест при полной загрузке апартаментов.

### 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

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:

Соответствует

3.2 Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к доработке проектных решений в части фасадных решений связанных с вывеской и архитектурной подсветкой, а также в части пожарных проездов.

3.3. Отметить:

Особое мнение Г.И. Светника:

- о необходимости исправить ошибки в планах здания (некоторые перегородки упруаются в окна);

Особое мнение С.Ю. Бобылёва:

- о возможности пересмотреть организацию парковок;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о нецелесообразности решения поднять общественные помещения, а также стойку администрации гостиницы и помещение охраны на 2 уровень;

- о необходимости решить вопрос организации загрузки кафе;

- о необходимости доработать входную зону.

**Решили:**

3.4. Материалы АГО объекта «Гостиница» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, ул. Заводская, д.18, кадастровый номер земельного участка: 47:07:1301049:60 отправить на доработку для устранения замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Откорректированные материалы направить для повторного рассмотрения на очередном заседании консультативно-экспертного совета.

Результаты голосования за вывод озвученной рецензии Г.И. Светника:

«За»- 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против»-1 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Большинство членов Совета поддержали мнение эксперта»

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 21 л. в 1 экз.;
2. Рецензии Заместителя председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главный архитектор администрации МО "Выборгский район" Ленинградской области Г.И. Светника, на 6 л. в 1 экз.;
3. Заключение Главы администрации МО Аннинское городское поселение Д.А. Смирнова по документам и материалам, поступившим на рассмотрение Консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, на 2 л. в 1 экз.;
4. Письмо Главы администрации Виллозского городского поселения Ломоносовского района С.В. Андреевой, на 1 л. в 1 экз.

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

С.И. Лутченко

