

**ПРОТОКОЛ**

**заседания № 9 консультативно-экспертного совета по рассмотрению  
архитектурно-градостроительного облика  
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области  
(далее – консультативно-экспертный совет)**

---

16 мая 2025 года

в формате видеоконференцсвязи

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ**

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

**Лутченко Сергей Иванович**

**ПРИСУТСТВОВАЛИ**

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

Лутченко  
Сергей Иванович

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

Хмелёва  
Екатерина Владимировна

Член Санкт-Петербургского Союза  
архитекторов

Бобылев  
Сергей Юрьевич

Президент ЛенОблСоюзСтрой

Юсупов  
Руслан Дамирович

Член Санкт-Петербургского Союза  
архитекторов

Опарин  
Федор Андреевич

Первый заместитель председателя Комитета по  
строительству Ленинградской области

Енокаев  
Евгений Кемилевич

Доктор архитектуры, член Союза архитекторов  
России, директор Высшей школы дизайна и  
архитектуры СПбПУ

Перькова  
Маргарита Викторовна

Начальник управления по архитектуре —  
главный архитектор администрации  
Ломоносовского муниципального района

Климович  
Наталья Ивановна

Ленинградской области

Начальник отдела градостроительного  
развития территории администрации  
Ломоносовского муниципального района  
Ленинградской области

Ерина  
Любовь Павловна

Заместитель главы администрации  
Гатчинского муниципального округа  
Ленинградской области по строительству

Погосян  
Тигран Робертович

Председатель комитета по архитектуре и  
градостроительной деятельности Гатчинского  
муниципального округа Ленинградской  
области

Медведева  
Наталья Станиславовна

Председатель комитета по  
архитектуре и градостроительству Тосненского  
района Ленинградской области

Тульчинская  
Юлия Игоревна

Главный специалист сектора по управлению  
имуществом администрации Рощинского  
городского поселения Выборгского  
муниципального района Ленинградской  
области

Смирнов  
Дмитрий Владимирович

Генеральный директор ООО «Энергия»

Новиков  
Кирилл Сергеевич

Архитектор (представитель от ООО «Брег»)

Королев  
Владимир Андреевич

Представитель от ООО «Брег» по  
доверенности

Хамидуллин  
Тимур Эрнестович

Главный архитектор ООО «ЦТЭСК»

Лазарева  
Татьяна Николаевна

Генеральный директор ООО «СЗ «ТСК-1»

Шумов  
Иван Викторович

Руководитель проекта ООО «СЗ «ТСК-1»

Бойчук  
Александр Владимирович

Генеральный директор ООО  
«ПроектСтройРеконструкция Северо-Запад»

Конюшков  
Дмитрий Владимирович

Архитектор ООО «Тор»

Муслимова  
Анна Руслановна

Генеральный директор ООО «Тор»

Сазонов  
Дмитрий Сергеевич

ГИП «Тор»

Мосягин  
Евгений Павлович

Архитектор ООО «Тор»

Зубова  
Ольга Александровна

Ведущий инженер ПТО «Тор»

Миксюк  
Ольга Юрьевна

Инженер 2 категории по надзору за  
строительством ОКС «Тор»

Михеева  
Екатерина Сергеевна

**Повестка дня:**

1. «Склад» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, д. Вайялово, Красносельское шоссе, земельный участок 45 с кадастровым номером 47:23:0242001:870;

2. «Гостиничный комплекс» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО Рощинское городское поселение, п.г.т. Рошино, ул. Кирова, уч. 1 Д/1, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701001:10610;

3. «Многоквартирный жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, з/у 19 с кадастровым номером 47:26:0606003:2566;

4. «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, г. Тосно, ул. Тотмина, з/у 12 с кадастровым номером 47:26:0606003:2568;

5. «Холодный склад для хранения металла» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Русско-Высоцкое сельское поселение, с. Русско-Высоцкое, земельный участок с кадастровым номером 47:14:1303012:213;

6. «Общеобразовательная школа на 1175 мест» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, г. Гатчина, ул. Крупской, участок 10 с кадастровым номером 45:25:01010011:224.

**Вопрос 1.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Склад» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, д. Вайялово,

Красносельское шоссе, земельный участок 45 с кадастровым номером 47:23:0242001:870

**Докладчик:**

Новиков Кирилл Сергеевич – Генеральный директор ООО «Энергия»

**Рецензент:**

Перькова Маргарита Викторовна - доктор архитектуры, член Союза архитекторов России, директор Высшей школы дизайна и архитектуры СПбПУ

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелева, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, Р.Д. Юсупов, Е.К. Енокаев

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Склад» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, д. Вайялово, Красносельское шоссе, земельный участок 45 с кадастровым номером 47:23:0242001:870:

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

1. Состав и содержание проектных и аналитических материалов не соответствует требованиям:

- изображения и проекции альбома противоречат друг другу: схема планировочной организации участка не соответствует перспективному виду 12.3 в части организации въездов на участок
- в графических материалах проекта нет информации о подключении внутренних проездов участка к существующей дорожной сети

II. Отмеченные достоинства работы

Объемно-пространственное решение соответствует окружению по масштабу.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Схема планировочной организации земельного участка выполнена предельно условно и недостаточно обоснованно. Организация въездов и выездов не обоснована. Не проработано благоустройство территории, отсутствует освещение, озеленение. Нет информации о функциональном назначении территории с газонным покрытием.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-

дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Не соответствует

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

Не в полной мере соответствует. Необходима качественная разработка документации.

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

Внешний вид нуждается в доработке. Необходимо разработать благоустройство территории, представить его элементы и обосновать.

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 фасадов и визуализаций, а также схемы планировочной организации земельного участка с обоснованием местоположения ОКС и функциональным зонированием всей территории.

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Не рекомендуется к согласованию архитектурно-градостроительного облика.

1.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– о необходимости показать санитарно-защитные зоны на СПОЗУ;

Особое мнение Е.В. Хмелевой:

– о необходимости более детально проработать СПОЗУ, показать все наружные подъезды с подключением к существующей улично-дорожной сети, представить схему организации движения транспорта;

– о необходимости представить схему перспективного развития участка с учетом всего перспективного благоустройства;

Особое мнение С.И. Лутченко:

– о необходимости рассмотрения объекта комплексно, с учетом перспективной застройки всей территории участка;

1.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий М.В. Перьковой:

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Склад» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, д. Вайялово, Красносельское шоссе, земельный участок 45 с кадастровым номером 47:23:0242001:870 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.

**Вопрос 2.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Гостиничный комплекс» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО Рощинское городское поселение, п.г.т. Рощино, ул. Кирова, уч. 1 Д/1, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701001:10610

**Докладчик:**

Королев Владимир Андреевич – Архитектор (представитель от ООО «Брег»)

**Рецензент:**

Перькова Маргарита Викторовна - доктор архитектуры, член Союза архитекторов России, директор Высшей школы дизайна и архитектуры СПбПУ

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелева, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, Р.Д. Юсупов, Е.К. Енокаев, Г.И. Светник

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Гостиничный комплекс» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО Рощинское городское поселение, п.г.т. Рощино, ул. Кирова, уч. 1 Д/1, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701001:10610:

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

1. Рассматриваемый объект называется «Гостиничный комплекс», однако в альбоме представлено только одно здание общей площадью 112,73 кв.м. Что автор(ы) называют комплексом?

2. Не представлен результат общественных слушаний, по которым указанный в договоре аренды вид использования участка «гостиничное обслуживание» из условно разрешенного стал единственным. Возможно, учитывая острую потребность в инфраструктуре расположенного на смежном участке главного поселкового пляжа нужно откорректировать ТЗ по составу помещений в направлении его многофункциональности использования для возможности обслуживания посетителей пляжа.



2. Не представлено задание на проектирование, утвержденное заказчиком. В связи с этим нет возможности проверить проект на соответствие требованиям задания.

#### II. Отмеченные достоинства работы

Достоинств работы на данном этапе не просматривается

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

1. Не представлен опорный план.  
2. Представленная схема планировочной организации земельного участка проработана в недостаточной степени.

3. Представленная на визуализациях среда не соответствует фотофиксациям в части изображения рельефа и растительности. Представленное на визуализациях благоустройство (лл. 20, 24. 25) не может быть выполнено на существующем рельефе и требует переработки. На генеральном плане не учтены существующие на участке крупномерные деревья (сосны), не представлены меры по их сохранению и обеспечению жизнеспособности. Не проработано благоустройство территории, отсутствует оборудование, уличная мебель, МАФ. Дизайн предлагаемых террас и подпорных стенок необходимо стилистически связать с аналогичными сооружениями пляжа, как предписывается Правилами благоустройства МО «Рощинское городское поселение».

4. В решениях фасадов не предусмотрены места для размещения рекламной информации, навигации, общественный характер здания в архитектурном облике здания не просматривается.

5. В планировке объекта отсутствуют входной тамбур, место регистрации, кладовые и технические помещения. План здания в целом не в полной мере соответствует принятому функциональному назначению (гостинице), отсутствует расстановка типовой мебели в номерном фонде и в гостиной.

#### 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:

Желательно уточнение ТЗ по составу помещений, доработка ОКС в соответствии с его названием и функциональным назначением

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):

Требует уточнения с учетом сохранения имеющихся древесных насаждений

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

Необходима разработка схемы планировочной организации земельного участка должного качества.

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

Рекомендуется разработка наиболее привлекательного внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и качественная рациональная разработка элементов благоустройства в соответствии с контекстом.

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 достаточно большая доработка фасадов и визуализаций, а также схемы планировочной организации земельного участка,

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Не рекомендуется к согласованию архитектурно-градостроительного облика.

2.3. Отметить:

Особое мнение Г.И. Светника:

- о необходимости уточнить вопрос о виде разрешенного использования участка. В соответствии с выпиской из ЕГРН вид разрешенного использования обозначен как «гостиничное обслуживание», однако в представленном альбоме указано, что объект относится к виду «Туристическое обслуживание» (код - 5.2.1);

- о несоответствии дизайн-коду решения выполнить отделку цоколя из керамогранита;

- о необходимости представить характерный разрез по рельефу;

- о несоблюдении пожарного отступа от ОКС, при этом компенсационные мероприятия не предусмотрены;

- о целесообразности отойти от белого цвета в отделке фасадов, отдать предпочтение цветам, близким к глухому зеленому, серо-зеленому (светло-серо-зеленый RAL 140 60 20 или RAL 150 50 20, или RAL 110 50 20);

- об отсутствии в альбоме сведений по Генплану и ПЗЗ;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о необходимости представить сведения об инженерных сетях;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости учитывать дух места при формировании архитектурного облика объекта.



2.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий М.В. Перьковой:

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 1 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Гостиничный комплекс» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО Рощинское городское поселение, п.г.т. Рощино, ул. Кирова, уч. 1 Д/1, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701001:10610 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.

2.5. Дополнительно был вынесен на голосование вопрос о необходимости представлять объекты до 1500 м<sup>2</sup> (гостиничные, складские комплексы, иные объекты по решению Председателя) на рассмотрение в рамках заседаний консультативно-экспертного совета.

**С.И. Лутченко озвучил следующий вывод:**

Об отсутствии необходимости представлять объекты до 1500 м<sup>2</sup> (гостиничные, складские комплексы, иные объекты) на рассмотрение в рамках заседаний консультативно-экспертного совета на усмотрение председателя консультативно-экспертного совета.

2.6. Результаты голосования за предложение С.И. Лутченко:

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

Об отсутствии необходимости представлять объекты до 1500 м<sup>2</sup> (гостиничные, складские комплексы, иные объекты) на рассмотрение в рамках заседаний консультативно-экспертного совета на усмотрение председателя консультативно-экспертного совета.

**Вопросы 3 и 4 были объединены в общий доклад**

**Вопрос 3.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирный жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское

городское поселение, г. Тосно, з/у 19 с кадастровым номером 47:26:0606003:2566

**Докладчик:**

Лазарева Татьяна Николаевна – Главный архитектор ООО «ЦТЭСК»

**Рецензент:**

Перькова Маргарита Викторовна - доктор архитектуры, член Союза архитекторов России, директор Высшей школы дизайна и архитектуры СПбПУ

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелева, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, Р.Д. Юсупов, Е.К. Енокаев

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Гостиничный комплекс» по адресу: «Многоквартирный жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, з/у 19 с кадастровым номером 47:26:0606003:2566:

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

Соответствует

II. Отмеченные достоинства работы

Планировка и объёмы отвечают функциональному назначению.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Приемы оформления фасадов визуально бедные, ритм элементов монотонный, колористическое решение незапоминающееся. Внешний облик требует индивидуализации, разработки пластики фасадов, выразительного колористического решения.

2. Генеральный план проработан недостаточно. На схеме генерального плана не указано расстояние от проектируемой автомобильной парковки до окон жилого здания на смежном участке с северной стороны. Для стоянки на 105 машино-мест разрыв должен составлять не менее 35 метров согласно таблице 7.1.1. СП 113.13330.2023

3. Разрезы изображены достаточно условно. Вызывает вопросы решение лестнично-лифтового узла.

4. Визуализации требуют корректировки, так как на них не отображен контекст и недостаточно проработано проектируемое благоустройство и озеленение территории.

5. Вызывает вопросы парковка.

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):

Требуется уточнения

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

Требуется уточнения

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

Необходима доработка генерального плана, визуализаций в части детализации благоустройства и озеленения территории. Желательна доработка архитектурного решения.

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 генерального плана, фасадов в рабочем порядке.

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

С учетом комментариев Ю.И. Тульчинской не рекомендуется к согласованию архитектурно-градостроительного облика.

**Вопрос 4.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, г. Тосно, ул. Тотмина, з/у 12 с кадастровым номером 47:26:0606003:2568

**Докладчик:**

Лазарева Татьяна Николаевна – Главный архитектор ООО «ЦТЭСК»

**Рецензент:**

Перькова Маргарита Викторовна - доктор архитектуры, член Союза архитекторов России, директор Высшей школы дизайна и архитектуры СПбПУ

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелева, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, Р.Д. Юсупов, Е.К. Енокаев, Ю.И. Тульчинская

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Гостиничный комплекс» по адресу: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, г. Тосно, ул. Тотмина, з/у 12 с кадастровым номером 47:26:0606003:2568:

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

Соответствует

II. Отмеченные достоинства работы

Планировка и объёмы отвечают функциональному назначению.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Приемы оформления фасадов визуально бедные, ритм элементов монотонный, колористическое решение незапоминающееся. Внешний облик требует индивидуализации, разработки пластики фасадов, выразительного колористического решения.

2. Генеральный план проработан недостаточно. На схеме генерального плана не указано расстояние от проектируемой автомобильной парковки до окон жилого здания на смежном участке с восточной стороны. Для стоянки на 73 машино-места разрыв должен составлять не менее 25 метров согласно таблице 7.1.1. СП 113.13330.2023

3. Разрезы изображены достаточно условно. Вызывает вопросы решение лестнично-лифтового узла.

4. Визуализации требуют корректировки, так как на них не отображен контекст и недостаточно проработано проектируемое благоустройство и озеленение территории.

5. Вызывает вопросы парковка.

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):

Требуется уточнения

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

Требуется уточнения

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

Желательна доработка архитектурного решения. Необходима доработка генерального плана, визуализаций в части детализовки благоустройства и озеленения территории.

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 генерального плана и фасадов в рабочем порядке.

4.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

С учетом комментариев Ю.И. Тульчинской не рекомендуется к согласованию архитектурно-градостроительного облика.

4.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о небрежной проработке вопроса организации подъездов к проектируемым домам;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о необходимости представить визуализации со стороны существующей застройки;

- о необходимости развернуть дом на з/у 12, чтобы расположить его параллельно существующей структуре застройки;

Особое мнение Ю.И. Тульчинской (администрация Тосненского района):

- о несоответствии проектных решений в части организации участков Генеральному плану. Планируемая к размещению магистральная дорога не отражена на СПОЗУ объектов, к ней обращена детская площадка на з/у 19;

- о несоответствии цветовых решений Правилам благоустройства;

- о недопустимости размещения контейнерной площадки на территории парковки;

Особое мнение М.В. Перьковой:

- о необходимости отражать в альбомах, представляемых на рассмотрение консультативно-экспертным советом, анализ ситуационной схемы.

4.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий М.В. Перьковой:

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

## «ЕДИНОГЛАСНО»

### **Решили:**

АГО объектов «Многоквартирный жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, з/у 19 с кадастровым номером 47:26:0606003:2566 и «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, г. Тосно, ул. Тотмина, з/у 12 с кадастровым номером 47:26:0606003:2568 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.

**Вопрос 5.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Холодный склад для хранения металла» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Русско-Высоцкое сельское поселение, с. Русско-Высоцкое, земельный участок с кадастровым номером 47:14:1303012:213

### **Докладчик:**

Конюшков Дмитрий Владимирович – Генеральный директор ООО «ПроектСтройРеконструкция Северо-Запад»

### **Рецензент:**

Перькова Маргарита Викторовна - доктор архитектуры, член Союза архитекторов России, директор Высшей школы дизайна и архитектуры СПбПУ

### **В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, Ф.А. Опарин, Р.Д. Юсупов, Е.К. Енокаев

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Холодный склад для хранения металла» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Русско-Высоцкое сельское поселение, с. Русско-Высоцкое, земельный участок с кадастровым номером 47:14:1303012:213:

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

Представленные материалы не в полной мере соответствуют установленному перечню документов. Нарушена последовательность подачи материала. Крайне низкий уровень визуализации и подачи материалов в целом.

II. Отмеченные достоинства работы

Не наблюдаются

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе



1. Не в полной мере разработана «Схема планировочной организации участка», не наблюдается взаимосвязи въездов и выездов с существующей транспортной сетью.

2. Крайне низкое качество разработки всех представленных чертежей в альбоме: фасадов, планов, разрезов, визуализаций.

3. Цветовое решение фасадов не соответствует приказу Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 04.12.2023 № 182.

#### 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):

##### Сложно оценить по представленным чертежам.

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

##### Сложно оценить по представленным чертежам.

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

##### Необходима разработка альбома должного качества

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 разработка фасадов, планов, разрезов и визуализаций, а также схемы планировочной организации земельного участка.

##### 5.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Не рекомендуется к согласованию архитектурно-градостроительного облика.

5.3. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий М.В. Перьковой:

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Холодный склад для хранения металла» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Русско-Высоцкое сельское поселение, с. Русско-Высоцкое, земельный участок с кадастровым номером 47:14:1303012:213 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.

**Вопрос 6.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Общеобразовательная школа на 1175 мест» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, г. Гатчина, ул. Крупской, участок 10 с кадастровым номером 45:25:01010011:224

**Докладчик:**

Муслимова Анна Руслановна – архитектор ООО «Тор»

**Рецензент:**

Перькова Маргарита Викторовна - доктор архитектуры, член Союза архитекторов России, директор Высшей школы дизайна и архитектуры СПбПУ

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, Ф.А. Опарин, Р.Д. Юсупов, Е.К. Енокаев

6.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Общеобразовательная школа на 1175 мест» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, г. Гатчина, ул. Крупской, участок 10 с кадастровым номером 45:25:01010011:224:

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

- в графических материалах отсутствует информация о границах смежных участков и средовом контексте в целом
- низкое качество визуализаций, объект представлен с завышенного горизонта восприятия, с искажениями, без достаточной детализировки
- на чертежах текст не соответствует проекциям (л. 33)

II. Отмеченные достоинства работы

Объемно-пространственное решение достаточно функционально.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Не ставится и не решена проблема соответствия контексту.
2. Решения фасадов не доработаны, недостаточный уровень детализировки, пропорции случайны, колористическое решение необоснованное. Декоративные элементы фасадов по рисунку и масштабу не обладают единством замысла, противоречат грубой расстекловке проемов.

3. Не проработано благоустройство территории в целом, отсутствует оборудование, уличная мебель, МАФ, рисунок покрытий условный, низкий уровень озеленения участка, избыток мощения.

#### 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 генерального плана (лист 9 Схема планируемого местоположения объекта на земельном участке с отображением на актуализированном топографическом плане)

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

Рекомендуется разработка наиболее привлекательного внешнего вида ОКС и качественного отображения замысла автора с использованием специализированных программ (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки), а также качественная рациональная разработка элементов благоустройства в соответствии с контекстом.

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 достаточно большая доработка схемы планировочной организации земельного участка, планов ОКС и визуализаций.

6.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Не рекомендуется к согласованию архитектурно-градостроительного облика.

6.3. Отметить:

Особое мнение Ф.А. Опарина:

– о целесообразности пересмотреть фасад, выходящий на ул. Крупской, и сделать его более архитектурно осознанным, так как

представлены окна разной формы и размера, а также объемы не сочетаются по высоте;

- о целесообразности предусмотреть основной вход со стороны углового сквера на юго-западе участка;

Особое мнение С.А. Лутченко:

- о неясности функционального усложнения, которое не реагирует на окружающую среду

- о необходимости пересмотреть мурал и сделать его более четким, интересным, соответствующим Гатчине

6.4. Результаты голосования за вывод озвученных рецензий М.В. Перьковой:

«За» - 7 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

### Решили:

АГО объекта «Общеобразовательная школа на 1175 мест» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, г. Гатчина, ул. Крупской, участок 10 с кадастровым номером 45:25:01010011:224 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.

### Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 51 л. в 1 экз.;

2. Рецензии доктора архитектуры, члена Союза архитекторов России, директора Высшей школы дизайна и архитектуры СПбПУ М.В. Перьковой, на 12 л. в 1 экз.;

3. Рецензия председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Тосненского муниципального района Ленинградской области Ю.И. Тульчинской, на 3 л. в 1 экз.

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

С.И. Лутченко

