

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания № 23 консультативно-экспертного совета по рассмотрению**  
**архитектурно-градостроительного облика**  
**населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области**  
**(далее – консультативно-экспертный совет)**

---

19 сентября 2025 года

в формате видеоконференцсвязи

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ**

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

**Лутченко Сергей Иванович**

**ПРИСУТСТВОВАЛИ**

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Бобылев Сергей Юрьевич
Первый заместитель председателя Комитета по строительству Ленинградской области	Енокаев Евгений Кемилович
Президент ЛенОблСоюзСтрой	Юсупов Руслан Дамирович
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Опарин Федор Андреевич
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Филимонов Илья Александрович
Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России	Бойцов Дмитрий Анатольевич
Архитектор (представитель ООО «СК-Нева»)	Кислякова Людмила Анатольевна
Главный архитектор ООО «Архиоптерикс»	Бродач Михаил Александрович

ИП

Липгарт  
Степан Владиславович

Руководитель проекта по доверенности от ООО  
«УК «Фондовый дом»

Бакеева  
Алина Вадимовна

ИП

Подошвин  
Евгений Валентинович

**Повестка дня:**

1. «Художественная школа» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, д. Энколово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:28436;

2. «Многokвартирный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом и объектом здравоохранения», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г.п. им. Свердлова, Щербинка, д.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602019:52;

3. «Многokвартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 3.1 и 3.2 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, МО «Заневское городское поселение», дер. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81261;

**Вопрос 1.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Художественная школа» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, д. Энколово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:28436

**Докладчик:**

Кислякова Людмила Анатольевна - архитектор (представитель ООО «СК-Нева»)

**Рецензент:**

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Р.Д. Юсупов, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Художественная школа» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, д. Энколово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:28436:

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

## II. Отмеченные достоинства работы

1. Комплекс зданий деликатно вписан в среду. Архитектурный прием с минималистичными решениями по силуэту, образу и фасадным решениям в данном контексте выглядит уместным и гармонично воспринимается как фон в высокоствольном лесу. Здание школы соответствует параметрам и специфике общественных зданий, при этом внешний вид соответствует функциональному назначению.

2. На территории сохранены больше площади общественных пространств, включая площади озеленения.

3. Цветовые решения выдержаны в пастельных тонах, в единой цветовой гамме, соответствуют дизайн-коду согласно Приказу Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.12.2024 № 216 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области».

## III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В ПЗ указано, что класс функциональной пожарной опасности проектируемого здания Ф 4.1. Соответственно, согласно СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" п. 8.1.1 в). Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен по всей длине и со всех сторон. На схеме СПОЗУ данное требование не отражено.

2. Представленная в схеме планировочной организации земельного участка площадка перед школой спроектирована таким образом, что при ее реализации будет срублено более 6 деревьев (в совокупности вдоль Шоссейной ул. и центрального газона), которые при заявленных лаконичных решениях необходимы для формирования пространственной композиции с фоновым фасадом.

3. На визуализациях фасадная отделка с градиентом, живописная. А в описании – 1 цвет. При использовании одного цвета облик здания будет утилитарным, схожим с промышленным объектом. Для сохранения заявленной идеи при реализации необходимо дополнение информации по данному вопросу.

4. Целесообразно добавить тамбуры на входах в здание школы с учетом всепогодной эксплуатации.

## 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):

Частично соответствует. Требуется 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

Соответствует

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Необходима доработка проекта с учетом всех вышеупомянутых замечаний. При этом, с учетом грамотных и обоснованных основных проектных решений, рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС с отработкой рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

1.3 Отметить:

Особое мнение И.А. Филимонова:

– о необходимости соблюдения требований инсоляции при размещении окон;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– о необходимости учета возможности появления объектов на соседних участках, так как основные классы ориентированы на юг и есть риск, что они будут обращены на хозяйственные постройки соседних домов, ограждения;

– о неправильной посадке здания и необходимости сдвинуть его для организации проездов. При этом следует четко отобразить, что находится на соседних участках;

- о целесообразности расположить здание в системе улично-дорожной сети – разместить главный фасад параллельно дороге;
  - рекомендуется представить подеревную съемку;
  - о необходимости отобразить на СПОЗУ предполагаемый тротуар, организацию пешеходных связей; в связи с отсутствием потока транспорта заезд на участок должен обеспечиваться не с радиусами поворота, а через понижение бортового камня;
  - о необходимости организации набивных площадок, а площадь асфальтированного проезда при этом делать минимальной;
- Особое мнение Ф.А. Опарина:
- об отсутствии необходимости в организации большой площадки перед главным фасадом, при этом с размещением самого здания вблизи южной границы земельного участка;

1.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Д.А. Бойцова:

- «За» - 2 члена консультативно-экспертного совета
- «Против» - 4 члена консультативно-экспертного совета
- «Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета
- «Решение принято большинством голосов»

**Решили:**

АГО объекта «Художественная школа» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, д. Энколово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:28436 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

**Вопрос 2.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом и объектом здравоохранения», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г.п. им. Свердлова, Щербинка, д.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602019:52

**Докладчик:**

Бродач Михаил Александрович – главный архитектор ООО «Архиоптерикс»

**Рецензент:**

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Р.Д. Юсупов, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом и объектом здравоохранения», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г.п. им. Свердлова, Щербинка, д.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602019:52:

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО

II. Отмеченные достоинства работы

1. Полностью отработаны замечания и предложения согласно Протоколу от 06.06.25 по результатам КЭС №10 от 23.05.25:

- исключена необходимость парковаться на примыкающей УДС. В проекте дополнены машино-места в составе подземного паркинга (с 173 до 200м/м),

- в текстовых и графических материалах дополнена информация о скрытом размещении наружных блоков кондиционирования с решетками в витражах, о концепции вывесок в составе витрин и на простенках 1-го этажа,

- дополнена транспортная схема на кадастровой карте с указанием двухполосного подъезда к Октябрьской улице через территорию ИЖС.

2. Замечание о недостатке архитектурных деталей на фасадах отработано. Предложены актуализированные фасадные решения с дополнительной пластикой и цветными вставками. Цвета соответствуют палитре согласно ПЗЗ Свердловского ГП, Приказ №94 от 29.08.2025

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Дополнительных недостатков и замечаний относительно КЭС №10 от 23.05.25 не выявлено.

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:

Соответствует

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

2.3 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Д.А. Бойцова:

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом и объектом здравоохранения», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г.п. им. Свердлова, Щербинка, д.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602019:52 согласовать.

**Вопрос 3.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 3.1 и 3.2 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, МО «Заневское городское поселение», дер. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81261

**Докладчик:**

Липгарт Степан Владиславович – ИП

### **Рецензент:**

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

### **В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Р.Д. Юсупов, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 3.1 и 3.2 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, МО «Заневское городское поселение», дер. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81261:

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

#### II. Отмеченные достоинства работы

1. Архитектурные решения проработаны подробно. Фасады отличаются индивидуальностью. По материалам, пластике, а также детализации первых этажей, предложенные фасадные решения качественные и выразительные.

2. Планировочная организация земельного участка в целом выполнена корректно и с учетом формирования комфортной среды: организованы дворы без машин, все площадки изолированы от УДС.

3. ОНР зданий предусматривает ряд решений, отвечающих современным требованиям комфортной среды: входы в парадные с уровня земли, лифты МГН с уровня земли.

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

1. По ГПЗУ обоих участков согласно требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства п.5 «Объемно-пространственные характеристики объектов капитального строительства»: если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ водного объекта, его высота должна быть не более половины расстояния до объекта.

В здании на участке «3.1» восьмиэтажная секция (h 27м) расположена в 32м от реки Оккервиль.

В здании на участке «3.2» семиэтажная секция (h 24м) расположена в 38м, а восьмиэтажная (h 27м) – в 33м от реки Оккервиль.



Также стоит отметить, что в обосновывающих материалах ППТ (включенных в альбом АГО), здания на обоих участках указаны с соблюдением данного требования в 50м от реки.

Соответственно, для соблюдения требований ГПЗУ необходимо либо менять конфигурацию зданий (укорачивать или смещать), либо уменьшать высоту крайних секций жилых комплексов на несколько этажей.

2. Вопросы размещения проездов, включая количество и расположение парковочных мест на территории изменится с учетом уменьшения габаритов и площадей зданий. В связи с чем представленные СПОЗУ подлежат корректировке.

3. В текстовой и графической части СПОЗУ отсутствует информация по площади, % озеленения и соответствия данных параметров нормативным. Согласно ППТ, минимальная площадь озеленения для участка 3.1 необходимо 1980м<sup>2</sup>, а для 3.2 – 4305м<sup>2</sup>.

4. Квартирография зданий включает 70% студий и 1к.кв., что в современных условиях не является комфортным жильем.

5. Согласно требованиям ГПЗУ балконы должны быть остеклены. В проекте представлены решения с незастекленными балконами верхних этажей, что в реальных условиях приведет к разнотипному остеклению.

#### 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):

Частично соответствует

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

Не соответствует с учетом отступлений от требований ГПЗУ

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

Соответствует

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к корректировке с повторным прохождением процедуры КЭС.

3.3 Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– о противоречии между психологией восприятия объекта и его сущностью – пафосность фасадов не соотносится с тем, что внутри представлено в основном социальное жилье;

Особое мнение И.А. Филимонова:

– о необходимости организации подходов к зданию с устройством тротуаров на СПОЗУ;

– о целесообразности частично откорректировать планировку для улучшения архитектурных качеств дворовых фасадов и фасадов, выходящих в сторону реки;

Особое мнение С.И. Лутченко:

– о необходимости обеспечить террасирование застройки в сторону водного объекта для соблюдения требований к архитектурно-градостроительному облику ОКС.

3.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Д.А. Бойцова:

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 3.1 и 3.2 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, МО «Заневское городское поселение», дер. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81261 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 29 л. в 1 экз.;

2. Рецензии Кандидата архитектуры, члена Союза архитекторов России Д.А. Бойцова, на 6 л. в 1 экз.;

3. Заключение Администрации Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области на

представленные материалы архитектурно-градостроительного облика объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом и объектом здравоохранения», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г.п. им. Свердлова, Щербинка, д.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602019:52, на 3 л. в 1 экз.;

4. Заключение администрации Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области по документам и материалам, поступившим на рассмотрение Консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, на 2 л. в 1 экз.

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

С.И. Лутченко

