

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания № 25 консультативно-экспертного совета по рассмотрению**  
**архитектурно-градостроительного облика**  
**населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области**  
**(далее – консультативно-экспертный совет)**

---

3 октября 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

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Опарин  
Федор Андреевич

Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Филимонов  
Илья Александрович

Руководитель проектного направления, главный  
архитектор управления по работе с городами  
Фонда Мельниченко, старший преподаватель  
кафедры ландшафтной архитектуры ФГБОУ ВО  
«Санкт-Петербургский государственный  
архитектурно-строительный университет»

Лапкина  
Анна Сергеевна

Начальник отдела архитектуры, строительства и  
землепользования Администрации МО  
Муриńskое городское поселение Всеволожского  
муниципального района Ленинградской области

Борушко  
Валентин Иванович

главный специалист сектора архитектуры и  
градостроительства КУМИ администрации  
муниципального образования Сертоловское  
городское поселение Всеволожского  
муниципального района Ленинградской области

Разумовская  
Елена Хаджимуратовна

Начальник отдела архитектуры и строительства  
Управления архитектуры и градостроительства  
Администрации Всеволожского муниципального  
района Ленинградской области

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

Главный инженер проекта ООО «ПСК»

Директор по строительству ООО «ПСК»

Архитектор ООО «БРИТЭК»

Руководитель направления проектирования ООО  
«СЗ «Строй-Эксперт» (ГК «ПИК»)

Руководитель архитектурного направления ООО  
«СЗ «Строй-Эксперт» (ГК «ПИК»)

Главный инженер проекта ООО «СЗ «Строй-  
Эксперт» (ГК «ПИК»)

Генеральный директор ООО «БРИТЭК»

Архитектор ООО «БРИТЭК»

Главный архитектор, ООО «Инженерное Бюро  
Модель»

Генеральный директор ООО «Инженерное Бюро  
Модель»

Тарасова  
Татьяна Александровна

Алина  
Сергеевна Мучанко

Алферук  
Сергей Николаевич

Макаров  
Максим Юрьевич

Чвилева  
Екатерина Андреевна

Беленко  
Ольга Андреевна

Федорова  
Софья Юрьевна

Данилов  
Сергей Александрович

Трофимов  
Александр Дмитриевич

Захаров  
Сергей Александрович

Рябинов  
Александр Юрьевич

Листопадний  
Вячеслав Григорьевич

Директор по развитию ООО «Инженерное Бюро  
Модель»

Шуваев  
Евгений Николаевич

Генеральный директор ООО «Глав Проект СПб»,  
Архитектурная судия S2

Емцов  
Сергей Олегович

Ведущий Архитектор ООО «Глав Проект СПб»  
Архитектурная судия S2

Закатова  
Юлия Евгеньевна

Архитектор ООО «Глав Проект СПб»  
Архитектурная судия S2

Михайлова  
Софья Алексеевна

Архитектор ООО «Глав Проект СПб»  
Архитектурная судия S2

Виноградов  
Павел Петрович

Зам. директора службы технического заказчика  
ООО «СЗ «СТОУН»

Соколова  
Ирина Андреевна

Главный архитектор проекта ООО «Северо-  
Западный Инжиниринговый Центр» (проектная  
организация)

Бритиков  
Игорь Васильевич

Архитектор ООО «Северо-Западный  
Инжиниринговый Центр» (проектная  
организация)

Ульянов  
Сергей Львович

Начальник проектного отдела ООО «Северо-  
Западный Инжиниринговый Центр»  
(проектная организация)

Костунова  
Ольга Юрьевна

Советник генерального директора АНО  
"Дирекция КРТ Ленинградской области"  
(Заказчик)

Осъмакова  
Кристина Николаевна

Начальник ПТО АНО "Дирекция КРТ  
Ленинградской области"  
(Заказчик)

Буланова  
Кира Александровна

### **Повестка дня:**

1. «Шесть складских зданий» по адресу: Ленинградская область,  
Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение,  
кадастровый номер земельного участка 47:14:0603001:18660;

2. «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или  
пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из трех  
корпусов. Корпус 5.1, корпус 5.2, корпус 5.3» по адресу: Ленинградская

область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:5334;

3. «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из четырех корпусов. Корпус 6.1, корпус 6.2, корпус 6.3, корпус 6.4» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:5335;

4. «Лабораторно-испытательный центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр. Сертолово-1, ул. Песочная, территория ГП «Сертоловский промкомбинат», кадастровый номер земельного участка 47:08:0102003:9;

5. «Жилой комплекс «Северная сага», корпус 11» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:6097;

6. «Объект начального и среднего образования на 1325 мест» на земельном участке, ограниченном береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5, проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района, Ленинградской области, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:28764

**Вопрос 1.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Шесть складских зданий» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:14:0603001:18660

**Докладчик:**

Алферук Сергей Николаевич - Главный инженер проекта ООО «ПСК»

**Рецензент:**

Лапкина Анна Сергеевна - Руководитель проектного направления, главный архитектор управления по работе с городами Фонда Мельниченко, старший преподаватель кафедры ландшафтной архитектуры ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Шесть складских зданий» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный

район, Виллозское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:14:0603001:18660:

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, за исключением указания информации о заказчике проекта.

II. Отмеченные достоинства работы

Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В ПЗ не отражена информация об эксплуатационных характеристиках складского комплекса, включая расчетное кол-во грузовых автомобилей в час на въезд и выезд. Данная информация необходима для обоснования достаточности протяженности подъездных путей от КПП до УДС.

2. В ПЗ отсутствует информация о количестве работников на складах. Планировочные решения складов не учитывают местонахождение, отдых, с\у для сотрудников.

3. Нет обоснования отсутствия КПП.

4. Главные фасады складов выходят на ул. Промышленная, на другой стороне которой находятся МКД. Считаю необходимым проработать главные фасады (возможно дополнить остеклением). Предусмотреть отсутствие «шахматного» решения укладки панелей с учетом отсутствия такого решения на фасадах МКД.

5. Необходимо предусмотреть озеленение крупномерными растениями вдоль улицы Промышленная.

6. Предусмотреть размещение вывесок, навигации, адресных табличек и иных информационных конструкций.

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, за исключением отсутствия помещений для сотрудников.

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):

Информация об обеспечении требований для МГН отсутствует.

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 с учетом корректировки фасадных решений.

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 с учетом корректировки фасадных решений.

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая необходимость корректировки фасадных решений, решений по планировке объектов рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

1.3 Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости определить величину санитарно-защитной зоны от объекта (достаточное ли расстояние до жилой застройки);
- о необходимости обосновать численность персонала в соответствии с нормативами для складских объектов;
- о целесообразности показать профиль улицы с учетом проезжей части, тротуаров и красных линий, так как в данный момент трудно судить, вступит ли объект в конфликт с окружающей средой;
- о необходимости переработать решение относительно въезда на участок, избегая организации крутого пандуса и выезда непосредственно на улицу
- о необходимости показать на СПОЗУ схему организации движения транспорта и пешеходов;

Особое мнение С.И. Лутченко:

- о необходимости предусмотреть организацию помещений для работников;
- о необходимости организации плоской кровли и внутренних водостоков, навесов над входными группами и соблюдения иных требований к архитектурно-градостроительному облику, закрепленных в ПЗЗ;
- о диссонирующем облике объекта и излишне высокой плотности застройки;

– о необходимости ознакомиться с положительными примерами складских комплексов, в том числе в Ленинградской области, выходящих на основную магистраль;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

– о необходимости переработать внешний облик торцевых фасадов, обращенных в сторону улицы;

1.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии А.С. Лапкиной:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Шесть складских зданий» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:14:0603001:18660 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

**Вопросы 2 и 3 были объединены в общий доклад.**

**Вопрос 2 и Вопрос 3.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из трех корпусов. Корпус 5.1, корпус 5.2, корпус 5.3» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:5334 и «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из четырех корпусов. Корпус 6.1, корпус 6.2, корпус 6.3, корпус 6.4» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:5335

**Докладчик:**

Чвилева Екатерина Андреевна - Архитектор ООО «БРИТЭК»

**Рецензент:**

Лапкина Анна Сергеевна - Руководитель проектного направления, главный архитектор управления по работе с городами Фонда Мельниченко, старший преподаватель кафедры ландшафтной архитектуры ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

2.1 - 3.1. Рецензент озвучил следующее по объектам Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из трех корпусов. Корпус 5.1, корпус 5.2, корпус 5.3» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:5334 и «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из четырех корпусов. Корпус 6.1, корпус 6.2, корпус 6.3, корпус 6.4» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:5335:

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

Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В графических материалах указано ограждение территории, при этом отсутствует внешний вид с указанием RAL данного ограждения.
2. Отсутствует информация об освещении территории, внешний вид элементов освещения.
3. Не представлен внешний вид малых архитектурных форм и оборудования детских и спортивных площадок.
4. Отсутствуют предложения по установке детского оборудования для МГН.

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 - 3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

2.3 - 3.3 Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости прояснить вопрос относительно организации подъездов к жилым домам (в собственности кого они находятся);
- о возможности использования цветов, выходящих за рамки утвержденной цветовой гаммы, так как предложенные решения смотрятся более выигрышно относительно окружающей застройки;

Особое мнение А.С. Мучанко:

- о недопустимости использования цветов, не представленных в дизайн-коде Аннинского городского поселения, в частности синего цвета, и необходимости пересмотра соответствующих цветовых решений в пользу серой гаммы;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о необходимости проработать вариант без отклонений от требований к цветам для обеспечения сравнения и более убедительного обоснования принятых решений. Следует прояснить, можно ли аргументировать вопрос с точки зрения важности цветовых акцентов в концепции всего поселения.

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о правильном пространственном размещении акцентов, но отсутствии необходимости их исполнения в альтернативных цветах. Можно сохранить общую композицию, придерживаясь существующего регламента с использованием серой цветовой гаммы.

- о целесообразности перекомпоновать машино-места на парковках так, чтобы образовались более крупные островки зелени;

Особое мнение С.И. Лутченко:

– о лаконичности решения с контрастными цветами, но при этом необходимости дополнительно представить альтернативу без отклонения от требований, используя при этом колористику имеющегося Дизайн кода, для принятия совместного с Аннинским городским поселением окончательного решения;

2.4 – 3.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии А.С. Лапкиной:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета  
«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета  
«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета  
«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объектов Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из трех корпусов. Корпус 5.1, корпус 5.2, корпус 5.3» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:5334 и «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из четырех корпусов. Корпус 6.1, корпус 6.2, корпус 6.3, корпус 6.4» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:5335 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются) при условии согласования цветовых решений с Администрацией Аннинского городского поселения Ломоносовского района Ленинградской области. Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

**Вопрос 4.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Лабораторно-испытательный центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр. Сертолово-1, ул. Песочная, территория ГП «Сертоловский промкомбинат», кадастровый номер земельного участка 47:08:0102003:9

**Докладчик:**

Шуваев Евгений Николаевич - Директор по развитию ООО «Инженерное Бюро Модель»

**Рецензент:**

Лапкина Анна Сергеевна - Руководитель проектного направления, главный архитектор управления по работе с городами Фонда Мельниченко,

старший преподаватель кафедры ландшафтной архитектуры ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Лабораторно-испытательный центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр. Сертолово-1, ул. Песочная, территория ГП «Сертоловский промкомбинат», кадастровый номер земельного участка 47:08:0102003:9:

**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 не соответствует в полном составе требованиям к АГО, а именно отсутствует изображение объекта в окружении существующей застройки. На фасаде не указано место размещения домового знака.

**II. Отмеченные достоинства работы**

Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию.

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

1. Отсутствует изображение объекта в окружении существующей застройки.

2. На фасаде не указано место размещения домового знака.

3. Ввиду размещения объекта 3-4 класса в водоохранной зоне ручья Сертоловского, в пояснительной записке отсутствует информация о мерах, направленных на защиту водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, а также на сохранение среды обитания водных биологических ресурсов.

**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

**4.2. Рецензент озвучил следующий вывод:**

Учитывая необходимость корректировки только пояснительной части и отображения места размещения домового знака рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

**4.3 Отметить:**

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости отразить в альбоме окружающую застройку;
- о целесообразности организации стоянки перед входом;
- о необходимости прояснить, как ограждение участка идет вдоль зоны общего пользования (водоохранной зоны).

**4.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии А.С. Лапкиной:**

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Лабораторно-испытательный центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр. Сертолово-1, ул. Песочная, территория ГП «Сертоловский промкомбинат», кадастровый номер земельного участка 47:08:0102003:9 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

**Вопрос 5.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Жилой комплекс «Северная сага», корпус 11» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:6097

**Докладчик:**

Емцов Сергей Олегович - Генеральный Директор ООО «Глав Проект СПб», Архитектурная судия S2

**Рецензент:**

Лапкина Анна Сергеевна - Руководитель проектного направления, главный архитектор управления по работе с городами Фонда Мельниченко, старший преподаватель кафедры ландшафтной архитектуры ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Жилой комплекс «Северная сага», корпус 11» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:6097:

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, представленных в презентации, соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию.

III.Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Фасадные решения не представляют собой единую стилистическую композицию: приёмы из классической архитектуры на фасаде и современные приемы в части входной группы диссонируют друг с другом.

2. На визуализациях заметно увеличение оконного проёма по высоте на 4-м этаже, при этом в разрезе высота этажа не меняется. Необходимо уточнить.

3. Вылет «карниза» акцентной секции выглядит на визуализациях крупным- около 1,5м. Необходимо обосновать конструктивными решениями данный приём.

4. Отсутствует понимание использования подвальных помещений в местах, где нет технических помещений.

5. Отсутствует понимание где главный фасад здания.
6. Архитектурная подсветка здания выглядит «случайной».
7. Отсутствует информация об освещении территории, внешний вид элементов освещения.
8. Не представлен внешний вид малых архитектурных форм и оборудования детских и спортивных площадок.
9. Отсутствует внешний вид решеток кондиционера.
10. Отсутствует перечень озеленения.
11. Не представлен внешний вид элементов освещения, в том числе архитектурной подсветки с указанием RAL.
12. Отсутствуют предложения по установке детского оборудования для МГН.
13. Информация о дизайн-коде города Всеволожск в МАФ, элементах озеленения, освещения отсутствует.

**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:

**Не соответствует.**

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

**Не 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.**

**5.2. Рецензент озвучил следующий вывод:**

Учитывая необходимость корректировки фасадных решений рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС с

рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

### 5.3 Отметить:

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о неясности принципа кастомизации секций. Имеются неплохие фрагменты фасадов, но закономерность расположения их на теле здания не очень понятна с градостроительной точки зрения – не учитывается формирование более важных и второстепенных частей. Фасадные решения акцентного угла наименее удачное из всех секций.

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости разбить здание на отдельные участки, так как иначе оно получается пятиэтажным;
- о необходимости выполнить СПОЗУ на топографической основе;
- о недопустимости организации въездов менее чем на расстоянии 50 метров от перекрестка;
- о необходимости прояснить вопрос относительно размещения стоянок за границами земельного участка;
- о целесообразности переработать архитектурный облик объекта.

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о неубедительности фасадных решений: входные группы выглядят угрожающе, разбивка фасада на равноценные темную и светлую части по горизонтали вызывает сомнение. Следует найти четкий принцип разбивки фасада и пропорциональности, а также более удачное, смелое цветовое решение с сочетанием белого и других цветов;

### 5.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии А.С. Лапкиной:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

### Решили:

АГО объекта «Жилой комплекс «Северная сага», корпус 11» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:6097 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

**Вопрос 6.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Объект начального и среднего образования на 1325 мест» на земельном участке, ограниченном береговой линией реки Охта,

административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5, проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района, Ленинградской области, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:28764

**Докладчик:**

Бритиков Игорь Васильевич - Главный архитектор проекта ООО «Северо-Западный Инжиниринговый Центр» (проектная организация)

**Рецензент:**

Лапкина Анна Сергеевна - Руководитель проектного направления, главный архитектор управления по работе с городами Фонда Мельниченко, старший преподаватель кафедры ландшафтной архитектуры ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

**В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

6.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Объект начального и среднего образования на 1325 мест» на земельном участке, ограниченном береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5, проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района, Ленинградской области, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:28764:

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:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- отсутствует пояснительная записка.

II. Отмеченные достоинства работы

Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В графических материалах указано ограждение территории, при этом оно отсутствует в экспликации с указанием RAL данного ограждения.

2. Отсутствует экспликация освещении территории, внешний вид элементов освещения с указанием RAL.

3. Не представлен внешний вид малых архитектурных форм и оборудования детских и спортивных площадок.

4. На генплане на площадках перед школой указано спортивное оборудование, при этом на визуализациях оно отсутствует и заменено на скамейки.

5. Отсутствует информация об озеленение территории.

6. Входные группы в старшую и начальную группы решены не в общей концепции здания.

7. Отсутствуют материалы об окружающей застройке - существующей или проектируемой и фотофиксация здания школы с её учетом.

#### 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:

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

#### 6.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Учитывая необходимость корректировки пояснительной части, отображения мест размещения домового знака, дополнений окружающей застройки рекомендуется к повторному прохождения процедуры КЭС.

#### 6.3 Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– о необходимости показать окружающую застройку и среду, а также отобразить подъезды на СПОЗУ. Требуется дополнительное обоснование принятых решений, представить схему проекта планировки в составе альбома.

**Особое мнение Ф.А. Опарина:**

- о неясности принципа, в соответствии с которым выбраны акцентные цвета для линейных окон: цвета являются холодными, несколько «сигнальными»;

**Особое мнение И.А. Филимонова:**

- об одобрении проекта ввиду его нетривиальности, интересного использования сложного участка, но при этом необходимости доработать генплан, сильнее акцентировать главный вход;

**6.4 Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии А.С. Лапкиной:**

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Объект начального и среднего образования на 1325 мест» на земельном участке, ограниченном береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5, проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района, Ленинградской области, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:28764 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

## Приложения:

1. Заключения Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 66 л. в 1 экз.;
2. Рецензии руководителя проектного направления, главный архитектор управления по работе с городами Фонда Мельниченко, старшего преподавателя кафедры ландшафтной архитектуры ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» А.С. Лапкиной, на 12 л. в 1 экз.;
3. Письмо Администрации МО Сертоловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области о рассмотрении материалов архитектурно-градостроительного облика объекта «Лабораторно-испытательный центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр. Сертолово-1, ул. Песочная, территория ГП «Сертоловский промкомбинат», кадастровый номер земельного участка 47:08:0102003:9, на 1 л. в 1 экз.;
4. Рецензия Администрации МО Муриńskое городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта: «Объект начального и среднего образования на 1325 мест» на земельном участке, ограниченном береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5, проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муриńskое городское поселение» Всеволожского муниципального района, Ленинградской области, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:28764, на 6 л. в 1 экз.

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

С.И. Лутченко

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,  
хранится в Межведомственной системе электронного  
документооборота Правительства Ленинградской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 4C6C1BF7D1F415A4A6B3DAE525254D59  
Владелец: Лутченко Сергей Иванович  
Действителен с 24-09-2025 до 18-12-2026