

ПРОТОКОЛ
заседания № 27 консультативно-экспертного совета по рассмотрению
архитектурно-градостроительного облика
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)

24 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
Президент ЛенОблСоюзСтрой	Юсупов Руслан Дамирович
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Опарин Федор Андреевич
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Цыцин Сергей Викторович
Заместитель главы администрации Гатчинского муниципального округа Ленинградской области по территориальному развитию и градостроительной деятельности	Шевырталова Елена Сергеевна
Председатель комитета по архитектуре и градостроительной деятельности администрации Гатчинского муниципального округа	Иванова Екатерина Анатольевна
Начальник управления по архитектуре администрации Ломоносовского муниципального района Ленинградской области — главный архитектор	Климович Наталья Ивановна

Начальник отдела градостроительного развития
территории управления по архитектуре
администрации Ломоносовского
муниципального района Ленинградской
области

Ерина
Любовь Павловна

Главный архитектор проекта ООО «Григорьев и
партнеры»

Данченко
Евгений Михайлович

Директор по проектированию ООО «Григорьев
и партнеры»

Тимофеева
Мария Игоревна

Главный инженер проекта ООО «Григорьев и
партнеры»

Дудина
Ольга Владимировна

Руководитель группы инженеров генерального
плана ООО «Григорьев и партнеры»

Беляев
Дмитрий Александрович

Директор технического заказчика ООО
«Слобода Девелопмент»

Драчёв
Петр Валентинович

Главный архитектор проекта ООО «АБ№1»

Шуляковский
Всеволод Владимирович

ГИП ООО «АБ№1»

Шнякина
Валентина Ивановна

Представитель по доверенности ООО «УК
«Фондовый ДОМ» Д.У. ЗПИФ
комбинированный «Капитал Стим»

Лаврентьева
Лариса Викторовна

Главный архитектор проекта ООО «Студия М4»

Яблоков
Сергей Евгеньевич

Главный архитектор проекта ООО «Студия М4»

Нечаев
Александр Владимирович

Руководитель Службы технического заказчика
Служба технического заказчика ГК «А101»
Санкт-Петербург

Скляров
Максим Александрович

Руководитель Управления проектирования
Служба технического заказчика ГК «А101»
Санкт-Петербург

Попов
Виктор Александрович

Главный инженер проекта Служба
технического заказчика ГК «А101» Санкт-
Петербург

Сидоренко
Игорь Петрович

Повестка дня:

1. «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Малое Верево, кадастровый номер земельного участка 47:23:0259002:2389 (ЗУ 18 по ППТ);

2. «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Малое Верево, кадастровый номер земельного участка 47:23:0259002:2390 (ЗУ 19 по ППТ);

3. «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Малое Верево, кадастровый номер земельного участка 47:23:0259002:2391 (ЗУ 20 по ППТ);

4. «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Малое Верево, кадастровый номер земельного участка 47:23:0259002:2388 (ЗУ 21 по ППТ);

5. «Общеобразовательная организация на 925 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83581;

6. «Многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. 2 очередь» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лаголовское сельское поселение, деревня Лаголово, кадастровый номер земельного участка 47:14:1301004:302

Вопросы 1-4 были объединены в общий доклад

Вопросы 1-4. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Малое Верево, кадастровые номера земельных участков: 47:23:0259002:2389 (ЗУ 18 по ППТ), 47:23:0259002:2390 (ЗУ 19 по ППТ), 47:23:0259002:2391 (ЗУ 20 по ППТ), 47:23:0259002:2388 (ЗУ 21 по ППТ)

Докладчик:

Данченко Евгений Михайлович - Главный архитектор проекта ООО «Григорьев и партнеры»

Рецензент:

Цычин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

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

1.1-4.1. Рецензент озвучил следующее по объектам «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Малое Верево, кадастровые номера земельных участков: 47:23:0259002:2389 (ЗУ 18 по ППТ), 47:23:0259002:2390 (ЗУ 19 по ППТ), 47:23:0259002:2391 (ЗУ 20 по ППТ), 47:23:0259002:2388 (ЗУ 21 по ППТ):

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:

- в пояснительной записке отсутствует подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС;
- отсутствует расчёт минимального озеленения и объектов благоустройства, машиномест для МГН;
- описание цветов основных материалов отделки фасадов на листах фасадов не соответствует в полной мере рекомендуемым колористическими палитрам, указанным в требованиях к АГО ОКС, приведённым в составе ГПЗУ (не соответствует 10 из 16 приведённых).

Состав текстовых и графических материалов не в полной мере соответствует требованиям к АГО:

- отсутствуют материалы по архитектурной подсветке фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток.

II. Отмеченные достоинства работы

Фасады объекта разработаны качественно, с индивидуальным подходом и обладают рядом положительных характеристик. Цветовые акценты и балконы создают интересный ритм. Присутствует структурированная пластика. Ступенчатые перепады в силуэте домов, деление на отдельные фасадные модули снижают монотонность застройки. Достаточная степень проработки деталей и элементов фасадов.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Цветовые решения не выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой.

2. Не проработано благоустройство территории со стороны уличных и дворовых фасадов, отсутствует информация по используемым МАФ.

3. Отмечена недостаточно хорошая проработка визуализаций, - отсутствуют домовые знаки, нумерация подъездов, сложно идентифицировать входные группы.

4. В общем ансамбле застройки, который формируют дома участков 18...21 отсутствуют выраженные высотные доминанты.

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:

Требует доработки в части благоустройства

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

1.2-4.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Проект рекомендуется к доработке в части архитектурно-композиционных решений и дополнении недостающими материалами без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

1.3-4.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о целесообразности включить благоустройство функциональной зоны между участком 21 и участками 18, 19 и 20 в объем работ, так как она по сути находится внутри формируемого жилого комплекса;
- о необходимости убрать галерею вдоль проектируемой улицы №4 на участке 20;
- о целесообразности организации на территории стоянок зеленых ходов, посадки деревьев;

- о необходимости более детальной расшифровки требования об ориентации главного фасада на основные элементы улично-дорожной сети при условии сохранения логики, но сохранения возможность для маневра;

Особое мнение Е.С. Шевырталовой:

- о несоответствии этажности объектов и предельного количества этажей, установленного в ППТ, правилам землепользования и застройки (далее – правила): в проекте предусмотрено 5 этажей, включая техническое подполье и подземные помещения, в то время как предельное количество этажей в соответствии с правилами – 4 этажа;
- о нарушении этапности согласования и необходимости предварительно утвердить облик социальных объектов;
- о необходимости учесть информацию относительно утверждения проекта зоны КРТ, охватывающей участки размещения объектов;

Особое мнение С.И. Лутченко:

- о несоблюдении требования относительно параллельности фасадов элементам улично-дорожной сети (участки 20, 21). В случае сохранения принципа формирования застройки с исключением вышеупомянутого требования необходимо внести изменения в ПЗЗ, при этом перенести стоянки дальше от улицы и интегрировать вместо них зеленое пространство. Иначе следует отработать вопрос соответствия ППТ, а именно изменения конфигурации здания на участке 20 и трех зданий на участке 21.
- о необходимости понимания и демонстрации этапности освоения территории, прежде всего в части вопросов социальной инфраструктуры и отсутствия противоречия ППТ;
- о необходимости урегулирования в ходе публичных слушаний по проекту новых ПЗЗ вопроса сохранения этажности застройки (4 или 5 этажей). В противном случае вновь утвержденные ПЗЗ подразумеваются на территории среднеэтажную застройку;
- о необходимости откорректировать вопросы границ зоны комплексного развития территории;

Особое мнение С.В. Цыцина:

- о компактности застройки, которая нанизана на пешеходную зону, но при этом необходимости доработки объемно-пространственных решений. Например, целесообразно размещение на участке 20 двух домов, один из которых был бы расположен главным фасадом параллельно проектируемой улице №4. Необходимо поработать с парковками, добавить зелень вдоль северной границы участка 21 так, чтобы не было слипания стоянок с дорогой;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о возможности поддержать объемно-планировочные решения с корректировками: достаточно создать композиционную завершенность и развернуть фрагмент дома.

Общее мнение членов Совета:

- о положительной оценке фасадных решений.

1.4-4.4. Результаты голосования за утверждение представленной в проекте планировочной структуры:

«За» - 3 члена консультативно-экспертного совета (+1 голос со стороны Администрации)

«Против» - 1 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов»

Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии С.В. Цыцина:

«За» - 1 член консультативно-экспертного совета

«Против» - 3 члена консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов»

Решили:

АГО объектов «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Малое Верево, кадастровые номера земельных участков: 47:23:0259002:2389 (ЗУ 18 по ППТ), 47:23:0259002:2390 (ЗУ 19 по ППТ), 47:23:0259002:2391 (ЗУ 20 по ППТ), 47:23:0259002:2388 (ЗУ 21 по ППТ) представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний. Необходимо показать доработанное планировочное решение, более прозрачное решение по этапам строительства, отразить в общей концепции детский сад, решения зеленого каркаса – поперечного и продольного бульваров. Следует доработать планировочную структуру в части предложений по примыканию жилых домов и общественных пространств в северной и восточной частях к улично-дорожной сети.

Вопрос 5 Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Общеобразовательная организация на 925 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83581

Докладчик:

Шуляковский Всеволод Владимирович - Главный архитектор проекта ООО «АБ№1»

Рецензент:

Цыцин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

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

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Общеобразовательная организация на 925 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83581:

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

Совместно с альбомом АГО представлены документы:

- Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:1044001:294, 47:07:1044001:45652, 47:07:1044001:227, 47:07:1044001:122, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение. Том 1 Основная часть проекта планировки территории

- Задание на проектирование

В данных документах прописано назначение проектируемого сооружения – Общеобразовательная организация на 925 мест

Школа предназначена для обучения учащихся I, II, III ступени:

- начальное образование (1-4 класс);
- основное общее образование (5-9 классы);
- среднее (полное) общее образование (10-11 классы);

Количество классов – 38, в том числе:

- 1-4 – 15 классов;
- 5-9 – 15 классов;
- 10-11 – 8 классов;

Наполняемость классов 25 человек.

В представленном альбоме, в текстовой части:

Проектом предусмотрено 40 классов, в том числе

- 1-4 – 16 классов – 23 человека (368 чел.);
- 5-9 – 20 классов – 23 человека (460 чел.);
- 10-11 – 4 класса – 24 человека + 1 (97 чел.).

Это не соответствует ТЗ (в поэтажных экспликациях наполняемость классов 25 чел.).

В ЗнП не прописаны требования к функциональным группам, составу и площадям основных помещений:

- нет требований к организации пищеблока;
- не прописано наличие или отсутствие бассейна;
- в младшей школе отсутствуют кабинеты иностранного языка и информатики;
- в младшей школе отсутствует информация о наличии групп продленного дня и спальных мест для 1-х классов;
- отсутствует информация об наличии отсутствии мастерских – столярных, слесарных;
- отсутствует информация о требованиях наличия лингфонных кабинетов;

- отсутствует требование к количеству классов информатики.

Необходимо внести уточнение в ЗНП, потому что не ясно, как и на основе какого технологического задания велось проектирование объекта.

ЗНП должно быть согласовано с Комитетом по образованию администрации Всеволожского р-на.

II. Отмеченные достоинства работы

Планировочное решение объекта достаточно компактно.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Фасады:

- высота цоколя крайне низкая – 10см кажется сомнительной, в условиях снежной зимы, процессов замораживания и оттаивания, сезонных дождей кирпичная кладка будет разрушаться;
- на 2 этаже из лестничной клетки выполнен выход на козырек гл. входа – ограждение на козырьке отсутствует;
- фасад П-А не соответствует планировочному решению;
- членения на полукруглых «барабанах» фасадов не соответствуют членению на видах;
- облицовочный кирпич Krator имеет цвет – черный, коричневый, бежевый и т.д., но не RAL;
- на кровле должно быть не менее 4 выходов через л. клетки – на фасадах и визуализации представлен 1;

2. Разрез не соответствует фасаду, на планах нет линии разреза.

3. Не представлен план подвала с размещением помещений инженерного оборудования.

4. На планах представлены крайне запутанные экспликации помещений.

5. Лестничные клетки в осях Б-В и М-Н не соответствуют требованиям к эвакуационным л. клеткам – их длина должна быть не менее 7,5 м в осях. Лестничная клетка главного входа в осях 9-11, Б-Г в «стеклянном стакане» должна соответствовать предъявляемым к зданиям 1 типа – внутренние стены д. б. - REI 120.

6. Рекреации школы коридорного типа, на 2-3 этажах не имеют достаточного естественного освещения – освещение в основном в торцевое или в принципе отсутствует на отдельных участках.

7. Непонятно, зачем по проекту в здании запроектировано масса технических помещений общей площадью порядка 370 м².

8. Пищеблок:

- отсутствует помещение отходов;
- должно быть учтено требование к отсутствию пересечения потоков;
- организация зоны раздаточной крайне мала и должна уточняться в соответствии с требованиями ТХ;
- в обеденном зале отсутствует зона буфета;
- умывальные при зале должны находиться при входе в зал и быть проходными;

9. 1 этаж:

- отсутствует ТХ задание на учебные классы, помещения и кабинеты;
- помещение учительской (п.3.112) не имеет естественного освещения;

- в раздевалках при спортивном зале младших классов отсутствуют места для детей-инвалидов;

10. 2 этаж:

- отсутствует ТХ задание на учебные классы, помещения и кабинеты;
- в экспликации численность учащихся в классе 25 чел., в записке 23 чел.;

- на козырьке не представлено ограждение;

- из помещения библиотеки (п.2.24) выполнен выход на л. клетку, что запрещено по СП 1;

- сплошная путаница в экспликации помещений – отсутствует ряд помещений;

- в зоне подсобных помещений актового зала отсутствуют кладовые костюмов и декораций;

- непонятно решение относительно высоты актового зала – 3 этажа – 13.0 м;

11. 3 этаж:

- отсутствует ТХ задание на учебные классы, помещения и кабинеты;
- непонятно решение относительно организации 2-го света над подсобными помещениями актового зала;

- в экспликации помещений представлено помещение «Вспомогательное помещение кабинета музыки», отсутствующая на плане, при этом данный кабинет находится на 4 этаже;

12. 4 этаж:

Отсутствует ТХ задание на учебные классы, помещения и кабинеты.

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:

Требуется доработка ЗНП и соответственно доработка ОКС по функциональному назначению

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:

Требует доработки

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. Функционально-планировочная организация (соответствие заданию на проектирование ОКС, рациональность и комфортность планировок):

Требуется доработка проектных решений в части соответствия требований к зданиям Образовательных организаций

5.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к согласованию с доработкой в Комитет градостроительной политики ЛО.

5.3. Отметить:

Особое мнение С.И. Лутченко:

– о необходимости дать предложения по разделению спортивного ядра и основного участка школы на СПОЗУ;

Особое мнение С.В. Цыцина:

– об убедительности второго (полностью кирпичного) варианта с точки зрения эстетических качеств, однако целесообразности отделки первого этажа кирпичом, а верхних – более светлым материалом (штукатуркой или кирпичом более светлого тона), так как предложенный кирпич является слишком плотным и его применение может способствовать созданию ощущения угрюмости;

– о рекомендации доработать мурал и сделать его более убедительным;

– о недостаточном расстоянии от границ участка до расположенных вокруг парковок в соответствии с нормативами;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

– о необходимости представить узел стыка штукатурного фасада и кирпича, целесообразности организации нависающей штукатурной части;

Общее мнение членов Совета:

– о необходимости обеспечить использование качественных материалов при реализации проекта во избежание ухудшения облика объекта;

5.4. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии С.В. Цыцина:

«За» - 4 члена консультативно-экспертного совета

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

Решили:

АГО объекта «Общеобразовательная организация на 925 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83581 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Вопрос 6. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. 2 очередь» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лаголовское сельское поселение, деревня Лаголово, кадастровый номер земельного участка 47:14:1301004:302

Докладчик:

Яблоков Сергей Евгеньевич - Главный архитектор проекта ООО «Студия М4»

Рецензент:

Цычин Сергей Викторович - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

В обсуждении приняли участие:

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

Решили:

Перенести рассмотрение АГО ОКС «Многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. 2 очередь» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лаголовское сельское поселение, деревня Лаголово, кадастровый номер земельного участка 47:14:1301004:302 в связи с возникновением технических неполадок на ближайшее заседание консультативно-экспертного совета.

Приложения:

1. Заключения Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 55 л. в 1 экз.;
2. Рецензии Члена Санкт-Петербургского Союза архитекторов С.В. Цыцина, на 12 л. в 1 экз.;
3. 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

