

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания № 32 консультативно-экспертного совета по рассмотрению  
архитектурно-градостроительного облика  
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области  
(далее – консультативно-экспертный совет)**

---

5 декабря 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

Филимонов  
Илья Александрович

Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов  
России

Бойцов  
Дмитрий Анатольевич

Генеральный директор ООО «Интерколомниум»

Подгорнов  
Евгений Вячеславович

Заслуженный архитектор Российской Федерации,  
Генеральный директор ООО «Архитектурное бюро  
«А.Лен»

Орешкин  
Сергей Иванович

Руководитель архитектурного отдела, ГАП ООО  
«Архитектурное бюро «А.Лен»

Андреева  
Рената Викторовна

Руководитель проекта ООО «Специализированный  
застройщик «Сэтл Эстейт»

Ильмендеров  
Максим Сергеевич

## **Повестка дня:**

1. «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-03-01)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка;
2. «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-03-02)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка;
3. «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-01)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка;
4. «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-12)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка;

## **Вопрос 1.**

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-03-01)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка

### **Докладчик:**

Подгорнов Евгений Вячеславович - Генеральный директор ООО «Интерколомниум»

### **Рецензент:**

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

### **В обсуждении приняли участие:**

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

1.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-03-01)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка:

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

2. В проекте продемонстрирован ансамблевый подход в архитектуре. Предложенная компоновка зданий создает интересный ритм как по уличным фронтам, так и изнутри застройки. Сформирован полноценный зеленый каркас внутри микрорайона

3. Современная архитектура. Фасадные решения в целом интересные и разнообразные. Акценты уместно расставлены. Сочетание разных архитектурных приемов в застройке воспринимается гармонично и взаимосвязанно. Ритмичные разномасштабные композиции на фасадах удачно компенсируют дефицит пластики.

4. Организация встроенных и пристроенных парковок создает в районе комфортную среду, существенно минимизируя кол-во открытых парковок.

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

1. В ПЗ и аналитической части противоречия. В ПЗ ссылка на №153 от 25 сентября 2024, а в аналитике ошибочно указана информация о предельных параметрах по Приказу №53 от 28.05.2021, статья 25.1, лимитирующему высоту застройки до 36м.

2. Исходно-разрешительной и нормативной документацией для данного проекта является ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, согласно которому участок находится в территориальной зоне ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории).

Соответственно, для данной территории по ГК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) Статья 66. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории» п.7, часть 6 требуются утвержденные ППТ, а в соответствии с РНГП п.3.1.9 требуются договор о комплексном развитии территории, с параметрами застройки (предельный показатель этажности жилых домов 21эт., доля площади квартир жилых домов повышенной этажности, не превышающая 50%), а также результаты проведения архитектурных конкурсов, подтверждающие заявленные проектные решения (если данная территория рассматривается совместно с другими участками, превышая 20 га)

В материалах АГО нет информации об утвержденном ППТ, договоре КРТ и результатах архитектурного конкурса. Данная информация нужна для обоснования параметров застройки и компоновки зданий.

3. Цветовые решения, представленные в альбоме, не четко соответствуют рекомендуемым колористическим палитрам, есть расхождения.

### 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 по функциональному зонированию, объемно-планировочным решениям и внешнему виду

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:

Нет подтверждения о соответствии. Необходимы уточнения по исходно-разрешительной и нормативной документации

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:

Учитывая высокий уровень проработки архитектурно-градостроительных решений и представленную в альбоме АГО качественную современную архитектуру, рекомендуется (в случае положительного решения по предоставлению исходно-разрешительной и нормативной документации, подтверждающей заявленные параметры и проектные решения) к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

1.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости уточнения деталей планировочного решения на эксплуатируемой кровле наземных паркингов, в частности, характера примыкания зоны детских площадок к жилым помещениям второго этажа, в целях исключения возможного дискомфорта для жильцов;

- об общей высокой оценке проекта, его гармоничности, корректном соотношении высот, удачном размещении акцентов и перспективности концепции с искусственным рельефом («обваловкой»);

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о необходимости обоснования применения ступенчатой композиции застройки, не строго параллельной красной линии улицы, в контексте требований ПЗЗ;

- о целесообразности проектирования совмещенной с детским садом школы на одном земельном участке с осевым положением здания для поддержания композиционного приема.

Общее мнение членов Совета:

- о поддержке трактовки протяжённого комплекса как единого ступенчатого объёма, основная линия которого ориентирована параллельно дороге, что снимает вопрос о формальном соответствии требованию ПЗЗ об ориентации на элементы УДС

1.3. 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 «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-03-01)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются) при условии утверждения ППТ и представлении договора о КРТ. Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

**Вопросы 2-4 были объединены в общий доклад.**

**Вопрос 2.**

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-03-02)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка

**Докладчики:**

Орешкин Сергей Иванович - Заслуженный архитектор Российской Федерации, Генеральный директор ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

Андреева Рената Викторовна - Руководитель архитектурного отдела, ГАП ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

**Рецензент:**

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

**В обсуждении приняли участие:**

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

2.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоквартирные жилые дома со встроенным помещениями (квартал 05-03-02)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка:

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

2. Подробно проработаны все вопросы обоснования проектных решений.

3. Фасадные решения соответствуют нормативным требованиям ПЗЗ по данному участку (Приказ №53 от 28.05.2021, статья 25.1, Приказ №135 от 28.09.2023, п.12,13, Приказ № 153 от 25.09.2024)

4. Количество парковочных м/м по совокупности по всем корпусам полностью обеспечено в границах участка за счет открытых парковок и многоуровневых паркингов с минимизацией расположения машин на УДС.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В проекте даны не корректные ссылки на исходно-разрешительную и нормативную документацию. В ПЗ указано, что принятые решения основаны на ПЗЗ “Свердловского городского поселения”, утвержденных приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 21.07.2014 №21 и учитывают критерии застройки зоны ТЖ-4.3

Данный ПЗЗ в 2021 году утратил силу и заменен на ПЗЗ №53 от 28.05.2021 и ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, в которых данная зона ТЖ-5.1 и к ней относятся иные требования.

2. Исходно-разрешительной и нормативной документацией для данного проекта является ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, согласно которому участок находится в территориальной зоне ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории).

Соответственно, для данной территории по ГК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) Статья 66. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории» п.7, часть 6 требуются утвержденные ППТ, а в соответствии с РНГП п.3.1.9 требуются договор о комплексном развитии территории, с параметрами застройки (предельный показатель этажности жилых домов 21эт., доля площади квартир жилых домов повышенной этажности, не превышающая 50%), а также результаты проведения архитектурных конкурсов, подтверждающие заявленные

проектные решения (данная территория превышает 20 га и данное требование регламентировано Распоряжением № 231 от 25 июля 2025 года КГП ЛО)

В материалах АГО нет информации об утвержденном ППТ, договоре КРТ и результатах архитектурного конкурса. Данная информация нужна для обоснования параметров застройки и компоновки зданий.

3. В представленных материалах отступления от требований РНГП (постановление Правительства Ленинградской области N 83 от 22 марта 2012 года с изменениями на 17 ноября 2025 года) п.3.1.1 и 3.1.9: превышена максимально допустимая площадь квартир на 1 га территории (более чем на 2100м.кв.).

4. В СПОЗУ указано, что площади всех площадок выполнены в соответствии с ППТ. Соответственно, нет возможности оценить корректность данной информации.

Проектные решения, отраженные в СПОЗУ, имеют ряд не корректных решений:

- По уч.5 фронт вдоль парковок для выезда а/м обрезан границей участка,

- По уч.6 часть тротуара (в т.ч. пути пожарной техники) по диагонали отрезана и расположена в УДС. Нет подтверждения, что в УДС данный фрагмент окажется,

- По уч.7 и уч.9 в нарушение СП 4.13130.2013 п. 8.1.6 расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять не менее 8м. В СПОЗУ пожарный проезд вплотную к дому,

- По уч.9 подъезды к дому 1.2 отсутствуют, здание со всех сторон окружено тротуарами и нет возможности безопасно и комфортно подъехать к дому, только по тротуару,

- По уч.10 не обеспечена возможность подъезда к парадным дома 10.2, даже по тротуарам

5. В связи со значительным количеством квартир с маленькими площадями параметры квартиографии жилого дома не корректно сочетаются с расчетами по числу жителей. Заявлено количество квартир – 10 414, и при этом жителей – 10 016.

При столь существенном расхождении необходимо либо увеличивать среднюю площадь квартир и минимизировать студии площадью ок. 24м.кв., либо расчетом обосновать корректное количество проживающих, что приведет к увеличению количества парковочных мест и площади площадок.

6. Архитектурные решения не современные и однотипные.

7. Цвета не соответствуют ПЗЗ № 153 от 25.09.2024

8. Фасадные решения существенно упрощены относительно заявленных ранее визуализаций в составе мастер-планов и обосновывающих материалов к ППТ.

#### 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 по функциональному зонированию, принципиальным объемно-планировочным решениям

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 при дополнительном подтверждении информации по ТЭПам

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

Нет подтверждения о соответствии. Необходимы уточнения по исходно-разрешительной и нормативной документации

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:

Учитывая замечания по градостроительным, объемно-планировочным и фасадным решениям рекомендуется к дальнейшей проработке с повторным прохождением процедуры КЭС.

### **Вопрос 3.**

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-01)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка

#### **Докладчики:**

Орешкин Сергей Иванович - Заслуженный архитектор Российской Федерации, Генеральный директор ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

Андреева Рената Викторовна - Руководитель архитектурного отдела, ГАП ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

**Рецензент:**

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

**В обсуждении приняли участие:**

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

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-01)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка:

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

2. Подробно проработаны все вопросы обоснования проектных решений.

3. Фасадные решения соответствуют нормативным требованиям ПЗЗ по данному участку (Приказ №53 от 28.05.2021, статья 25.1, Приказ №135 от 28.09.2023, п.12,13, Приказ № 153 от 25.09.2024)

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В проекте даны не корректные ссылки на исходно-разрешительную и нормативную документацию. В ПЗ указано, что принятые решения основаны на ПЗЗ “Свердловского городского поселения”, утвержденных приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 21.07.2014 №21 и учитывают критерии застройки зоны ТЖ-4.3

Данный ПЗЗ в 2021 году утратил силу и заменен на ПЗЗ №53 от 28.05.2021 и ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, в которых данная зона ТЖ-5.1 и к ней относятся иные требования.

2. Исходно-разрешительной и нормативной документацией для данного проекта является ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, согласно которому участок находится в территориальной зоне ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории).

Соответственно, для данной территории по ГК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) Статья 66. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории» п.7, часть 6 требуются утвержденные ППТ, а в соответствии с РНГП п.3.1.9 требуются договор о комплексном

развитии территории, с параметрами застройки (предельный показатель этажности жилых домов 21эт., доля площади квартир жилых домов повышенной этажности, не превышающая 50%), а также результаты проведения архитектурных конкурсов, подтверждающие заявленные проектные решения (если данная территория рассматривается совместно с другими участками, превышая 20 га)

В материалах АГО нет информации об утвержденном ППТ, договоре КРТ и результатах архитектурного конкурса. Данная информация нужна для обоснования параметров застройки и компоновки зданий.

3. В представленных материалах отступления от требований РНГП (постановление Правительства Ленинградской области N 83 от 22 марта 2012 года с изменениями на 17 ноября 2025 года) п.3.1.1 и 3.1.9: превышена максимально допустимая площадь квартир на 1 га территории (более чем на 6600м.кв.).

4. В СПОЗУ указано, что площади всех площадок выполнены в соответствии с ППТ. Соответственно, нет возможности оценить корректность данной информации.

Проектные решения, отраженные в СПОЗУ, имеют ряд не корректных решений. Например, на уч.12 в нарушение СП 4.13130.2013 п. 8.1.6 расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять не менее 8м. В СПОЗУ пожарный проезд вплотную к домам.

5. В ПЗ на л.6 некорректно указано, что нарушения по тупиковым коридорам более 25 описано в РР. С 2024г. В РФ не действуют СТУ, обосновывающие расчетами нарушения правил эвакуации. Так, например, расстояние до ЛК ок.26-27м (Корпус 13.1. Секция 5. План типового этажа, лист 4) не может быть обосновано расчетами, поскольку в здании нет специальной зоны безопасности или иных комплексных решений.

6. В связи со значительным количеством квартир с маленькими площадями параметры квартиографии жилого дома не корректно сочетаются с расчетами по числу жителей. Заявлено количество жителей (4275) и квартир (4436) при планируемой расчетной численности детей 653чел.

Данное несоответствие связано с тем, что большая часть квартир меньше нормативных параметров по расчету кол-ва населения ( $34\text{м}^2$  на чел.) При столь существенном расхождении необходимо либо увеличивать среднюю площадь квартир и минимизировать студии площадью ок.  $24\text{м.кв.}$ , либо расчетом обосновать корректное количество проживающих, что приведет к увеличению количества парковочных мест и площади площадок.

7. По участкам корпусов 11,12,13 в обосновании расположения автомобилей 1109м/м не имеют парковок возле домов и есть ссылка на многоуровневые паркинги на участках 6,7. В СПОЗУ информация о расположении данных паркингов и удаленности от домов отсутствует.

8. Архитектурные решения не современные и однотипные.

9. Цвета не соответствуют ПЗЗ № 153 от 25.09.2024

10. Фасадные решения существенно упрощены относительно заявленных ранее визуализаций в составе мастер-планов и обосновывающих материалов к ППТ.

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 по функциональному зонированию, объемно-планировочным решениям

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 при дополнительном подтверждении информации по паркингам

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

Нет подтверждения о соответствии.

Необходимы уточнения по исходно-разрешительной и нормативной документации

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:

Учитывая замечания по градостроительным, объемно-планировочным и фасадным решениям рекомендуется к дальнейшей проработке с повторным прохождением процедуры КЭС.

#### **Вопрос 4.**

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-12)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка

**Докладчики:**

Орешкин Сергей Иванович - Заслуженный архитектор Российской Федерации, Генеральный директор ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

Андреева Рената Викторовна - Руководитель архитектурного отдела, ГАП ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

**Рецензент:**

Бойцов Дмитрий Анатольевич - Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

**В обсуждении приняли участие:**

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

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Многоквартирные жилые дома со встроенным помещениями (квартал 05-12)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка:

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

2. Подробно проработаны все вопросы обоснования проектных решений.

3. Фасадные решения соответствуют нормативным требованиям ПЗЗ по данному участку (Приказ №53 от 28.05.2021, статья 25.1, Приказ №135 от 28.09.2023, п.9)

4. Количество парковочных м/м полностью обеспечено в границах участка за счет открытых парковок и многоуровневых паркингов с минимизацией расположения машин на УДС.

5. Требований РНГП п.3.1.1 и 3.1.9: о максимально допустимых площадях квартир на 1 га территории отработаны с запасом. При допустимых по нормам 108 тыс. м<sup>2</sup> проектом представлено 90тыс. м<sup>2</sup>.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В проекте не даны ссылки на исходно-разрешительную и нормативную документацию, регламентирующую параметры застройки. В ПЗ не указано, что данная зона ТЖ-4-2 и к ней другие требования.

2. Исходно-разрешительной и нормативной документацией для данного проекта является ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, согласно которому участок находится в территориальной зоне ТЖ-4-2 (зона многоэтажной застройки, в

границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории). Соответственно, для данной территории по ГК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) Статья 66. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории» п.7, часть 6 требуются утвержденные ППТ, а в соответствии с РНГП п.3.1.9 требуются договор о комплексном развитии территории, с параметрами застройки (предельный показатель этажности жилых домов 21эт., доля площади квартир жилых домов повышенной этажности, не превышающая 50%), а также результаты проведения архитектурных конкурсов, подтверждающие заявленные проектные решения (если данная территория рассматривается совместно с другими участками, превышая 20 га)

В материалах АГО нет информации об утвержденном ППТ, договоре КРТ и результатах архитектурного конкурса. Данная информация нужна для обоснования параметров застройки и компоновки зданий.

3. В СПОЗУ указано, что площади всех площадок выполнены в соответствии с ППТ. При этом ссылок на утвержденный ППТ и не указано.

4. В связи со значительным количеством квартир с маленькими площадями параметры квартиографии жилого дома не корректно сочетаются с расчетами по числу жителей. Заявлено количество жителей (2672) и квартир (2740) при планируемой расчетной численности детей 496чел.

Данное несоответствие связано с тем, что большая часть квартир меньше нормативных параметров по расчету кол-ва населения ( $34\text{м}^2$  на чел.) При столь существенном расхождении необходимо либо увеличивать среднюю площадь квартир и минимизировать студии площадью ок.  $24\text{м.кв.}$ , либо расчетом обосновать корректное количество проживающих, что приведет к увеличению количества парковочных мест и площади площадок.

5. Архитектурные решения имеют полную повторяемость со всеми остальными участками.

6. Цвета не соответствуют ПЗЗ № 153 от 25.09.2024

7. Фасадные решения существенно упрощены относительно заявленных ранее визуализаций в составе мастер-планов и обосновывающих материалов к ППТ.

#### 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 по функциональному зонированию, объемно-планировочным решениям

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:

Нет подтверждения о соответствии. Необходимы уточнения по исходно-разрешительной и нормативной документации

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 минимальное количество замечаний к данному участку, а также его периферийное расположение относительно центрального ядра Новосаратовки, считаю возможным согласовать данные материалы (в случае положительного решения по предоставлению исходно-разрешительной и нормативной документации, подтверждающей заявленные параметры и проектные решения) без повторного прохождением процедуры КЭС, с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

4.3. Отметить:

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- об отсутствии в представленных материалах ключевых визуализаций, раскрывающих интеграцию комплекса в городскую среду: вида по главной градостроительной оси на театральную площадь и перспектив восточной улицы с неорганизованным пространством технического характера перед жилой застройкой;
- о рекомендации вынести на повторное рассмотрение КЭС именно узловые градостроительные элементы для оценки их архитектурно-пространственного решения.

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

- о признании определённой монотонности фасадных решений, однако с допущением, чтодержанная палитра может являться преимуществом в условиях разнообразной окружающей застройки;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о недостаточной осознанности и цельности пространственной организации застройки, ощущении «рыхлости» генплана;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о нецелесообразности пересмотра градостроительной структуры, утверждённой по результатам легитимного архитектурного конкурса;
- о недостаточной самостоятельности проекта, выражющейся в повторении приёмов архитектурной выразительности и решений по подсветке из предыдущих проектов застройщика;
- о поддержке варианта доработки проекта в комитете без повторного прохождения КЭС.

**Предложение С.И. Лутченко:**

- о целесообразности доработки и повторного рассмотрения участка застройки, примыкающего к ключевой градостроительной оси между храмом и театром;

#### 4.4. Результаты голосования за предложение С.И. Лутченко:

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

#### **Решили:**

АГО объектов «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-01)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка и «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-12)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются) при условии утверждения ППТ и представлении договора о КРТ. Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке. АГО объекта «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-03-02)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка представить на повторное рассмотрение в рамках ближайшего заседания консультативно-экспертного совета с условием доработки по замечаниям.

#### **Приложения:**

1. Заключения Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 11 л. в 1 экз.;
2. Рецензии Кандидата архитектуры, члена Союза архитекторов России Д.А. Бойцова, на 11 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
<b>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</b>
Сертификат: 4C6C1BF7D1F415A4A6B3DAE525254D59 Владелец: Лутченко Сергей Иванович Действителен с 24-09-2025 до 18-12-2026