

**ПРОТОКОЛ**

**заседания № 33 консультативно-экспертного совета по рассмотрению  
архитектурно-градостроительного облика  
населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области  
(далее – консультативно-экспертный совет)**

---

12 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	Бобылев
архитекторов			Сергей Юрьевич

Первый заместитель председателя Комитета по	Енокаев
строительству Ленинградской области	Евгений Кемилевич

Президент ЛенОблСоюзСтрой	Юсупов
	Руслан Дамирович

Член	Санкт-Петербургского	Союза	Опарин
архитекторов			Федор Андреевич

Член Санкт-Петербургского Союза	Филимонов
архитекторов	Илья Александрович

Кандидат архитектуры, член	Союза	Бойцов
архитекторов России		Дмитрий Анатольевич

Заместитель председателя по архитектуре и	Светник
градостроительству – главный архитектор	Григорий Игоревич
КУМИГ администрации Выборгского	
муниципального района Ленинградской	
области	

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

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

Андреева  
Рената Викторовна

Заместитель генерального директора ООО  
«Специализированный застройщик «Сэтл  
Эстейт», Департамент подготовки проектов

Тиханов  
Игорь Юрьевич

Представитель ООО «ДВ Групп»  
Руководитель архитектурного отдела

Зеленко  
Владимир Брониславович

Представитель ООО «Специальное проектно-  
конструкторское бюро»  
Главный инженер проекта

Богомолов  
Сергей Александрович

Генеральный директор ООО «ДВ Групп»

Ходкевич  
Дмитрий Вячеславович

Заместитель генерального директора по  
развитию ООО «ДВ Групп»

Гармаш  
Филипп Сергеевич

Генеральный директор ООО «Мир»

Малышев  
Фёдор Евгеньевич

Представитель ООО «Роксолан А»

Коновалова  
Татьяна Борисовна

Главный архитектор ООО  
«ИНТЕРКОЛУМНИУМ»

Подгорнов  
Евгений Вячеславович

Руководитель проекта ООО «СЗ «Новый  
Ямбург»

Пономарев  
Евгений Александрович

Исполнительный директор ООО «Йонд»

Исаев  
Андрей Александрович

Руководитель технического отдела ООО  
«Йонд»

Гвоздучин  
Евгений Дмитриевич

Главный архитектор проекта  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Северо-Западный Инжиниринговый Центр»  
(Проектная организация)

Бритиков  
Игорь Васильевич

Архитектор  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Северо-Западный Инжиниринговый Центр»  
(Проектная организация)

Ульянов  
Сергей Львович

Советник генерального директора  
АНО «Дирекция КРТ Ленинградской области»  
(Заказчик)

Осьмакова  
Кристина Николаевна

Начальник ПТО  
АНО «Дирекция КРТ Ленинградской области»  
(Заказчик)

Буланова  
Кира Александровна

**Повестка дня:**

1. «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (квартал 05-03-02)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка;
2. «Многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями», расположенному по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:09:0114001:2541;
3. «Магазины оптовой торговли» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, п. Ковалево, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301203:235;
4. «Детское дошкольное учреждение на 125 мест» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, микрорайон «Новый Ямбург»;
5. «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: «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:**

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

**1.3. Отметить:**

Особое мнение Д.А. Бойцова:

- о положительной оценке проекта в виду устранения предыдущих замечаний и формирования индивидуальных фасадных решений для разных участков;
- о целесообразности композиционной увязки соседних комплексов за счет применения крупномасштабных фасадных элементов для корпуса на участке №6, ориентированного на площадь;
- о положительной оценке добавленной профилировки и пластики фасадов как элемента, улучшающего архитектурный облик;
- о рекомендации согласовать проект.

**1.4. Результаты голосования за вывод, озвученный Д.А. Бойцовым:**

«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 05-03-02)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, дер. Новосаратовка согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

**Вопрос 2.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Многоквартирный жилой дом с пристроенными

помещениями», расположенному по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:09:0114001:2541

**Докладчики:**

Зеленко Владимир Брониславович - Представитель ООО «ДВ Групп»,  
Руководитель архитектурного отдела

Богомолов Сергей Александрович - Представитель ООО «Специальное проектно-конструкторское бюро», Главный инженер проекта

**Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

**В обсуждении приняли участие:**

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

2.1. Рецензент озвучил следующее по объектам «Многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями», расположенному по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:09:0114001:2541:

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 требованиям к АГО: визуализации не соответствуют СПОЗУ, отсутствуют развертки, на фасадах нет информации о материале отделки цоколя, на визуализациях нет информации об ограждении территории, на планах отсутствует общая экспликация помещений по этажам с площадью квартир, не представлена спецификация используемых МАФ.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Интересное, нетривиальное объемно-пространственное решение комплекса во взаимосвязи с рельефом за счет технических, офисных блоков и жилых секций;

2. Сбалансированное архитектурно-художественное решение фасадов комплекса;

3. Хорошая инсоляция комплекса за счет расположения жилых секций;

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Представленный вариант информационных конструкций не соответствует облику здания;

2. Визуализации не соответствуют СПОЗУ в связи с чем не представляется возможным оценить предлагаемые решения;

3. Отсутствует пожарный проезд у торца центральной дворовой секции (таким образом, не организован общий кольцевой проезд);

4. Узкие уличные коридоры 3,0м ширины между коммерческими объемами для входа на территорию не комфортны;

5. Ограждение показанное на чертеже не соответствует облику здания;

6. Коммерческие помещения на плане отмечены как «офисы», тогда как в ПЗ указана банковская деятельность, а на визуализациях представлены заведения общественного питания. Для общепита необходима зона разгрузки, логистика, а также инженерное оборудование. Если его выводить на кровлю – будет мешать соседним окнам квартир, если на внутренний фасад – будет портить внутренний двор.

7. В целом не хватает одного общего плана первых этажей во взаимоувязке с территорией. Дробная демонстрация по секциям не позволяет в должной мере оценить решения.

8. Для МГН нет ни пандусов, ни понижения входных площадок в коммерческие помещения; входы в парадные имеют порог.

#### 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:

В целом 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:

В целом соответствует

## 2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

## 2.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости тщательного обоснования емкости и эффективности использования территории, принятой компоновки зданий, формирования малых дворовых пространств с учетом значительной площади участка;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о необходимости отобразить на СПОЗУ спортивную площадку, присутствующую на визуализациях;

Особое мнение Р.Д. Юсупова:

- о несоответствии масштаба и архитектурного решения коммерческой пристройки характеру малоэтажной жилой застройки, а также об отсутствии убедительной интеграции проекта в окружающий ландшафт;

Особое мнение Д.А. Бойцова:

- о необходимости устранить несоответствие между визуализациями и СПОЗУ в части организации дворовых пространств;

- о нерациональности и избыточности ширины внутриквартальных проездов, организованных по периметру участка, для четырехэтажной застройки;

- о целесообразности рассмотрения иных вариантов компоновки зданий для формирования более комфортного пространства внутренней среды;

## 2.4. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Г.И. Светника:

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 2 члена консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов»

## Решили:

АГО объекта «Многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями», расположенному по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:09:0114001:2541 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

**Вопрос 3.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Магазины оптовой торговли» по адресу: Ленинградская



область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, п. Ковалево, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301203:235

**Докладчик:**

Малышев Фёдор Евгеньевич - Генеральный директор ООО «Мир»

**Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

**В обсуждении приняли участие:**

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

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Магазины оптовой торговли» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, п. Ковалево, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301203:235:

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,
- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО: в пояснительной записке отсутствует общая таблица ТЭП со сведениями в том числе о количестве посетителей, сотрудников, максимальной разнице отметок проезда и наивысшей части здания, кол-ве этажей, общей площади застройки, а также сведения о транспортной доступности ОКС. Отсутствует фотофиксация территории. Отсутствуют развертки по застройке. На СПОЗУ отсутствуют сведения о границах смежных земельных участков, не указан тип покрытия площадок, нет сведений о МАФ. На фасадах нет сведений о размещении кондиционеров, нет места размещения домового знака, отсутствует таблица с параметрами применяемых материалов, на фасадах и разрезе отсутствует указание на габариты применяемого материала для цоколя, отсутствует второй продольный разрез.

II. Отмеченные достоинства работы

Не выявлены

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Объект не увязан с существующей УДС, нет информации о планируемой УДС. Въезд на территорию предусмотрен со стороны ЗУ с КН 47:07:0000000:94738 с ВРИ для благоустройства территории. Согласно генеральному плану поселения УДС с южной стороны участка отсутствует.

2. Входы в здания на визуализациях не соответствуют входам на СПОЗУ: встречается газон перед входами. Они также не соответствуют



требованиям к АГО к входным группам которые должны быть ориентированы на въезды или основные магистрали.

3. Нет благоустройства для движения пешеходов, мест отдыха.

4. Архитектурно-художественное решение монотонно, входные группы не акцентированы.

5. Тип кровельного покрытия не соответствует требованиям к АГО по ПЗЗ.

6. Не предусмотрена архитектурная подсветка в соответствии с требованиями к АГО по ПЗЗ.

#### 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:

Не соответствует

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

Не соответствует

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

Не 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:

Не соответствует

#### 3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

#### 3.3. Отметить:

Особое мнение С.И. Лутченко:

– о необходимости представить письмо о согласовании от Комитета по сохранению культурного наследия при направлении на повторное рассмотрение;

– о необходимости обеспечить мелкое членение фасадов, ориентированных на Дорогу жизни;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– о системной градостроительной проблеме территории, выраженной в отсутствии утвержденных решений по подъездам и транспортной логистике в генплане, что приводит к появлению неполноценных объектов.

**3.4. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Г.И. Светника:**

«За» - 8 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Магазины оптовой торговли» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, п. Ковалево, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301203:235 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

**Вопрос 4.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Детское дошкольное учреждение на 125 мест» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, микрорайон «Новый Ямбург»

**Докладчик:**

Подгорнов Евгений Вячеславович - Главный архитектор ООО «ИНТЕРКОЛУМНИУМ»

**Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

**В обсуждении приняли участие:**

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

**4.1.** Рецензент озвучил следующее по объекту «Детское дошкольное учреждение на 125 мест» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, микрорайон «Новый Ямбург»:

## 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,
- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО: сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС, а также сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети, иных элементов благоустройства и ОКС не представлены; при отображении плоскостей фасадов внутренних дворов, а также плоскостей фасадов, закрытых объемом планируемого ОКС, схемы фасадов выполняются совмещенными с условным сечением (заливка серого цвета) без подземной части; на фасадах должны быть отображены места для размещения домовых знаков; таблица по всем примененным на фасаде (визуально воспринимаемым) материалам отделки и декора.
- визуализации не соответствуют СПОЗУ: здание развернуто на 180 градусов.

## II. Отмеченные достоинства работы

1. Цветовое и объемно-пространственное решение объекта взаимосвязано как с существующей застройкой, так и с планируемой жилой застройкой;
2. Мурал отображает флору Ленинградской области;
3. Объемно-пространственное решение компактно;
4. Высокая степень проработки планировочных решений ОКС;

## III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Визуализации не соответствуют СПОЗУ: здание развернуто на 180 градусов;
2. На визуализациях отображение окружающей УДС не соответствует СПОЗУ: входы на территорию, въезды на территорию, тротуары и пешеходные дорожки отсутствуют;
3. Расположение информационной конструкции выходит во внутренний двор, а не на окружающую застройку, УДС, пешеходные связи;
4. Согласно утвержденному ППТ здание планировалось 4 этажа, что могло бы дать свободу в размещении нормируемых элементов благоустройства;
5. В целом по ППТ отсутствуют пешеходные связи: тротуары должны быть с обеих сторон проезжей части шириной не менее 1,5м в случае организации улицы в жилой застройке. Даже при размещении проезда основного, тротуары размещаются с двух сторон шириной не менее 1,0м.
6. Входы на территорию не логичны, здание развернуто, доступа пешеходов нет.

## 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, требует доработки

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:

Не соответствует, 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:

В целом соответствует

4.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Не 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 несоответствии ориентации главного входа в здание требованиям ПЗЗ об обращенности на элементы улично-дорожной сети;
- о рекомендации рассмотреть возможность поворота здания на 90 градусов в сторону южного проезда для корректной ориентации входа, а также о необходимости проработки пешеходных связей с прилегающими территориями и парковкой;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

- о необходимости проверки нормативных расстояний от игровых площадок до окон существующих жилых домов.

5.4. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Г.И. Светника:

«За» - 1 член консультативно-экспертного совета  
«Против» - 6 членов консультативно-экспертного совета  
«Воздержался» - 1 член консультативно-экспертного совета  
«Решение принято большинством голосов»

**Решили:**

АГО объекта «Детское дошкольное учреждение на 125 мест» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г. Кингисепп, микрорайон «Новый Ямбург» 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: «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 Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западный Инжиниринговый Центр» (Проектная организация)

**Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

**В обсуждении приняли участие:**

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

5.1. 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 соответствует/не соответствует требованиям:

- не соответствует требованиям задания на проектирование (не выполнены требования п.37 ТЗ: хозяйственную зону: предусмотреть размещение площадки для твердых бытовых отходов (ТБО) рядом с загрузочной в столовую школы с организацией отдельного въезда и площадки для мусоросборников с учётом требований по организации раздельного сбора отходов; Площадка ТБО размещена со стороны въезда МГН, а не со стороны загрузки столовой.

- не соответствует требованиям задания на проектирование количество этажей не соответствует п.12. Запроектировано 5 этажей вместо 3-4 по ТЗ.

- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО: (не указаны размеры применяемых материалов – фибропанели, керамогранит; планы не содержат спецификаций с указанием площади помещений, общей площади этажа и т.д.; на разрезах нет отметок потолков; нет документов, предусмотренных ПП РФ №857; не указаны на СПОЗУ нависающие части здания, границы проектирования, отсутствует сводная ведомость благоустройства).

## II. Отмеченные достоинства работы

1. Выполнена корректировка по замечаниям предыдущего рассмотрения КЭС.

2. В целом представлено нетривиальное решение по расположению здания на участке, объемно-пространственное решение, образ используемой фауны соответствует динамике, ритму, тектонике фасадов, общему объемному решению.

3. Архитектурно-градостроительный облик отсылает к решениям по высшим учебным заведениям и научно-исследовательским институтам.

4. Представлена насыщенная среда для всех возрастных групп учащихся.

## III.Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Размещение площадки ТБО не соответствует требованиям ТЗ: вместо размещения у загрузки в столовую она размещена у въезда на территорию, что минимизирует движение спецтранспорта по территории, но размещена в непосредственной близости от площадки подвижных игр 1 класса.

2. Размещение парковочных мест для МГН в непосредственной близости от площадки подвижных игр 1 класса.

3. Цвета по RAL для панелей, указанных на фасадах и фрагментах фасадов не соответствует отображению на визуализациях фасадов;

4. Осветительное оборудование на визуализациях не соответствуют указанным в экспликации элементов МАФ;

5. Цвета RAL 7021 указанные для освещения и для ограждения визуальны разные;



6. На визуализациях отсутствуют элементы благоустройства: тротуары вдоль пожарного проезда до разворотной площадки;

7. Логистика движения по территории от здания школы к спорт ядру, а также внутри спорт ядра нуждается в доработке: не указаны входы в ядро на СПОЗУ; на визуализациях газоны отделяют площадки друг от друга; стесненные условия внутри спорт-ядра;

8. Логистика движения из здания школы (из помещений для занятий спортом) до спортивного ядра как по школе, по этажам, так и по территории нерациональна. Ближайшие входы и выходы не акцентированы в представленных материалах;

9. Благоустройство в части твердых покрытий скудное: нет сведений о применяемых материалах дорожных покрытий и тротуаров, при этом на СПОЗУ показаны два типа покрытия (плитка большего и меньшего размера);

10. Качество цветопередачи, а также несоответствие показываемых цветов на фасадах и развертках экспликации фасадов и применяемых цветов

11. Не представляется возможным оценить решения по цоколю в связи с отсутствием подробной визуализации.

12. В целом решения по использованию цветных акцентов в виде окрашенных простенков окон, окантовки центрального витража атриума не соответствуют представленному самостоятельному сильному архитектурно-художественному решению ОКС. Данное решение упрощает объект до уровня типового проекта.

#### 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):

В целом 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:

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:

Рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС, с учетом доработки фасадных решений в части использования цветных акцентов.

5.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– об общей высокой оценке градостроительных и архитектурных решений проекта;

– о целесообразности для большей цельности художественного образа отразить цветовую палитру, взятую за основу (зимородок), в цветовом решении мурала;

– о недопустимости использования «кислотных» цветов в архитектурной подсветке;

Особое мнение Д.А. Бойцова:

– о чрезмерном визуальном акцентировании объема спортивного зала, конкурирующего с главным входом, и рекомендации убрать с него яркие цветные вставки;

– о необходимости изменения материала или цвета ярких акцентов на фасадах (желтых, зеленых), так как их штукатурное исполнение выглядит упрощенно на фоне сложной архитектуры здания;

5.4. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Г.И. Светника:

«За» - 8 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов»

**Решили:**

АГО объекта «Жилой квартал «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 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 45 л. в 1 экз.;
2. Рецензия Заместителя председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области Г.И. Светника, на 10 л. в 1 экз.;
3. Рецензия Администрации МО Муринское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов «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» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муринское городское поселение», г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:28764, на 4 л. в 1 экз.

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

С.И. Лутченко

