

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания № 34 консультативно-экспертного совета по рассмотрению**  
**архитектурно-градостроительного облика**  
**населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области**  
**(далее – консультативно-экспертный совет)**

---

19 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
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Опарин Федор Андреевич
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Филимонов Илья Александрович
Заместитель главы администрации Гатчинского муниципального округа Ленинградской области по территориальному развитию и градостроительной деятельности	Шевырталова Елена Сергеевна
Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации МО «Аннинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области	Мучанко Алина Сергеевна
Заместитель начальника отдела архитектуры ООО «Согласие»	Ошкин Алексей Николаевич
Начальник отдела «Генерального плана и автомобильных дорог» ООО «Согласие»	Емельянова Наталья Александровна

Главный инженер проекта ООО «Новое Рощино»

Галюта  
Дмитрий Викторович

Главный инженер проекта ООО «Согласие»

Саперова  
Алёна Петровна

Руководитель мастерской ООО «Брусника» ОП «Проектирование»

Игорь Тютрин

Руководитель портфеля проектов  
ООО «Брусника» ОП «Проектирование»

Никита Давыдов

Руководитель отдела ИРД и ТП  
ООО «Выдача ключей»

Потупина Олеся

Ведущий специалист отдела ИРД и ТП ООО «Выдача ключей»

Пономарева Анастасия

Генеральный директор ООО «АРКА СП»

Козлов

Кирилл Владимирович

Главный архитектор проекта ООО «Элемент-Бетон Инжиниринг»

Краснов

Никита Васильевич

Генеральный директор  
«Арх-ГРУПП»

Кутева

Екатерина Алексеевна

ГИП «Арх-ГРУПП»

Староверова

Элина Александровна

Главный архитектор проекта  
ООО «Архитектурное бюро «Студия 44»

Новосадюк

Евгений Анатольевич

Главный инженер проекта  
ООО «Архитектурное бюро «Студия 44»

Герштейн

Лев Владимирович

Главный инженер проекта  
ООО «Архитектурное бюро «Студия 44»

Горемыкин

Сергей Анатольевич

Главный архитектор, ООО СЗ «Мельничный ручей»

Галеев

Альберт Уралович

Руководитель проектного отдела, ООО СЗ «Мельничный ручей»

Горбунов

Алексей Олегович

**Повестка дня:**

1. «Гостиница» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рошинское городское поселение, городской поселок Рошино, ул. Песочная, д. 1А корпус 15, кадастровый номер: 47:01:0701001:10514, кадастровый номер земельного участка, на котором расположен реконструируемый объект: 47:01:0701001:166;
2. «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенным и/или пристроенным помещениями коммерческого назначения – IV очередь строительства жилой застройки со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения на территории, ограниченной улицами Невская, Малая Балтийская, Парадная, Петропавловская» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:9992;
3. «Здание придорожного сервиса» по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Волосовское городское поселение, кадастровый номер земельного участка: 47:22:0644001:341;
4. «Здания нежилого назначения, магазины», расположенных по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г.п. Рошино, ул. Железнодорожная, земельный участок 43, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701003:3176;
5. «Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-присвоенными помещениями и отдельно стоящая трансформаторная подстанция», расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.п. Янино-1, кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:27581;
6. «Расширение детского оздоровительного лагеря «Голубая Стрела» со строительством новых зданий и сооружений» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО «Рошинское городское поселение», г.п. Рошино, ул. Кирова, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701001:11019;
7. «Дошкольная образовательная организация на 140 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0957003:4601;
8. «Многоэтажный жилой дом со встроенными /встроенно-присвоенными/ общественными помещениями и автостоянкой» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское

городское поселение, г.п. Новоселье, земельный участок 18, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:7731

**Вопрос 1** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Гостиница» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рошинское городское поселение, городской поселок Рошино, ул. Песочная, д. 1А корпус 15, кадастровый номер: 47:01:0701001:10514, кадастровый номер земельного участка, на котором расположен реконструируемый объект: 47:01:0701001:166

**Докладчики:**

Ошкин Алексей Николаевич - Заместитель начальника отдела архитектуры ООО «Согласие»

**Рецензент:**

Шевырталова Елена Сергеевна - Заместитель главы администрации Гатчинского муниципального округа Ленинградской области по территориальному развитию и градостроительной деятельности

**В обсуждении приняли участие:**

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

1.1. Рецензент озвучил следующее по объектам «Гостиница» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рошинское городское поселение, городской поселок Рошино, ул. Песочная, д. 1А корпус 15, кадастровый номер: 47:01:0701001:10514, кадастровый номер земельного участка, на котором расположен реконструируемый объект: 47:01:0701001:166:

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

После пояснений проектировщика по материалам замечания сняты. Проект признан соответствующим.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Материалы фасада (кирпичная плитка, штукатурный карниз) изначально не соответствовали требованиям АГО.

Требуется подтверждение согласования проекта примыкания (расширения проезда).

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:

Рекомендовать доработать оформление главного входа

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:

Цветовые решения частично в соответствии с требованиями АГО, установленным правилами землепользования и застройки (штукатурный карниз, фасадная клинкерная плитка не соответствуют установленными правилами цветовым решениям).

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

1.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о градостроительной ошибке в размещении главного входа со стороны хозяйственных построек, в то время как северный торец с организацией парковки является более логичным;
- о некорректности аргумента проектировщиков о сложном рельефе, учитывая незначительный перепад высот в 0,5 метра;
- об отсутствии нормативно организованных парковок при въезде для гостиницы;

Особое мнение Ф.А. Опарина:

– о несоответствии открытой системы водоотведения требованиям ПЗЗ, предписывающим скрытую или внутреннюю организацию водостоков;

Особое мнение И.А. Филимонова:

– о необходимости развития пространства главного входа с увеличением козырька для создания накрытого общественного пространства;

– о недопустимости применения мурала (рисунка деревьев) на фасаде и о целесообразности рассмотрения альтернативных решений (логотип, металлические конструкции с подсветкой) без изменения конструкции фасада.

1.4. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Е.С. Шевырталовой:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Гостиница» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рошинское городское поселение, городской поселок Рошино, ул. Песочная, д. 1А корпус 15, кадастровый номер: 47:01:0701001:10514, кадастровый номер земельного участка, на котором расположен реконструируемый объект: 47:01:0701001:166 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: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения – IV очередь строительства жилой застройки со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения на территории, ограниченной улицами Невская, Малая Балтийская, Парадная, Петропавловская» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:9992

**Докладчики:**

Игорь Тютрин - Руководитель мастерской ООО «Брусника» ОП «Проектирование»

**Рецензент:**

Шевырталова Елена Сергеевна - Заместитель главы администрации Гатчинского муниципального округа Ленинградской области по территориальному развитию и градостроительной деятельности

**В обсуждении приняли участие:**

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

2.1. Рецензент озвучил следующее по объектам «Многоэтажный много квартирный жилой дом со встроенным и/или пристроенным помещениями коммерческого назначения – IV очередь строительства жилой застройки со встроенным и/или пристроенным помещениями коммерческого назначения на территории, ограниченной улицами Невская, Малая Балтийская, Парадная, Петропавловская» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:9992:

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

Вопрос колористики может быть решён на усмотрение совета (как это уже делалось ранее для других домов квартала).

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Цветовые решения фасадов не соответствуют правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) поселения.

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:

Доработка не требуется

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:

Фасадные решения лаконичные, выполнены в бежевой пастельной гамме, при этом частично цветовые решения не соответствуют требованиям АГО, установленным градостроительными регламентами правил землепользования и застройки.

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

2.3. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Е.С. Шевырталовой:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения – IV очередь строительства жилой застройки со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения на территории, ограниченной улицами Невская, Малая Балтийская, Парадная, Петропавловская» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:9992 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

**Вопрос 3.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Здание придорожного сервиса» по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Волосовское городское поселение, кадастровый номер земельного участка: 47:22:0644001:341

**Докладчик:**

Козлов Кирилл Владимирович - Генеральный директор ООО «АРКА СП»

**Рецензент:**

Шевырталова Елена Сергеевна - Заместитель главы администрации Гатчинского муниципального округа Ленинградской области по территориальному развитию и градостроительной деятельности

**В обсуждении приняли участие:**

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

3.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Здание придорожного сервиса» по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Волосовское городское поселение, кадастровый номер земельного участка: 47:22:0644001:341:

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.

II. Отмеченные достоинства работы

Внешний вид здания не соответствует рекомендациям совета по промышленным объектам.

Отсутствуют необходимые согласования: сервитут на въезд через смежный участок и согласие «Ленавтодора» на увеличение нагрузки на трассу.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Не выявлены

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):

Требуется согласование на использование смежного земельного участка в качестве подъезда, рекомендуется рассмотреть вариант организации самостоятельного съезда с региональной дороги, получение согласования с устройством кармана для съезда на участок.

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

Соблюдено

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

Требуется доработать в соответствии с рекомендациями к созданию АГО ЛО, правилами землепользования и застройки

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:

Требуется доработка внешнего облика объекта в соответствии с рекомендациями к созданию АГО ЛО, цветовые решения фасадов не отвечают требованиям, установленным градостроительными регламентами правил землепользования и застройки

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 разработать комплексную организацию всей территории представленного земельного участка;

– о несоответствии требованиям к АГО в ПЗЗ;

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– о необходимости проработки варианта создания дублера (кармана) вдоль трассы для безопасного въезда вместо непосредственного съезда с основной дороги, что является вопросом безопасности;

Особое мнение И.А. Филимонова:

– о том, что архитектура здания не учитывает текущую и потенциальную схему въезда; предлагает продумать акцентировку угла здания с учетом возможного переноса въезда на собственную территорию.

3.4. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Е.С. Шевырталовой:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Здание придорожного сервиса» по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Волосовское городское поселение, кадастровый номер земельного участка: 47:22:0644001:341 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

**Вопрос 4.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Здания нежилого назначения, магазины», расположенных по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г.п. Рошцино, ул. Железнодорожная, земельный участок 43, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701003:3176

**Докладчик:**

Краснов Никита Васильевич - Главный архитектор проекта ООО «Элемент-Бетон Инжиниринг»

**Рецензент:**

Шевырталова Елена Сергеевна - Заместитель главы администрации Гатчинского муниципального округа Ленинградской области по территориальному развитию и градостроительной деятельности

**В обсуждении приняли участие:**

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

4.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Здания нежилого назначения, магазины», расположенных по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г.п. Рошцино, ул. Железнодорожная, земельный участок 43, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701003:3176:

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.

II. Отмеченные достоинства работы

Функционально проект продуман хорошо: зона загрузки скрыта от главных улиц, парковочные места организованы.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

В ТЭПах отсутствует количество парковочных мест.

На схеме планировочной организации земельного участка (СПОЗУ) нет указаний по отступам и ширине проездов.

Цветовое решение не соответствует требованиям 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:

Функции помещений здания магазина № 2 не представляется определить исходя из представленных материалов

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 требованиям

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

В ТЭПах отсутствует кол-во парковочных мест. На СПОЗе отсутствуют информация по отступам, не представляется возможным определить нормативно ширину подъездов, отступы от ОКСа, площадки для разгрузки.

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

Не 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:

Цветовое решение по фасадам не соответствует АГО установленному градостроительными регламентами правил землепользования и застройки.

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 сомнениях в возможности согласования въезда, если расстояние до перекрестка менее 50 метров;
- о критическом несоответствии схемы загрузки генплану (наличие ворот при отсутствии подъезда), что может являться осознанным введением в заблуждение;
- о системной проблеме представления проекта «вслепую», без конкретики функционального наполнения, что делает невозможной адекватную оценку транспортной и функциональной организации;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о необходимости проработки варианта разбивки магазина № 2 на помещения для отдельных арендаторов с соответствующей организацией загрузки, санузлов и других помещений;
- о целесообразности переноса площадки мусорных контейнеров из главной въездной зоны в зону загрузки.

4.4. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Е.С. Шевырталовой:

«За» - 4 члена консультативно-экспертного совета  
«Против» - 1 член консультативно-экспертного совета  
«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета  
«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Здания нежилого назначения, магазины», расположенных по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г.п. Рошино, ул. Железнодорожная, земельный участок 43, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701003:3176 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

**Вопрос 5.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и отдельно стоящая трансформаторная подстанция», расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.п. Янино-1, кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:27581

**Докладчик:**

Опарин Федор Андреевич - Директор по развитию «Арх -ГРУПП»

**Рецензент:**

Шевырталова Елена Сергеевна - Заместитель главы администрации Гатчинского муниципального округа Ленинградской области по территориальному развитию и градостроительной деятельности

**В обсуждении приняли участие:**

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

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями и отдельно стоящая трансформаторная подстанция», расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.п. Янино-1, кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:27581:

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:

- соответствует требованиям задания на проектирование,

– состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

Решения соответствуют стилистике и колористике квартала, требованиям АГО и проекту планировки.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Не выявлены.

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:

В соответствии со сводом правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, правил благоустройства

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

Доработка не требуется

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 рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

5.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– о положительной оценке проекта как примера творческого и осознанного развития идей проектов планировки, а не механического повторения, что свидетельствует о грамотном профессиональном подходе.

5.4. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Е.С. Шевырталовой:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и отдельно стоящая трансформаторная подстанция», расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.п. Янино-1, кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:27581 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: «Расширение детского оздоровительного лагеря «Голубая Стрела» со строительством новых зданий и сооружений» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО «Рошинское городское поселение», г.п. Рошино, ул. Кирова, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701001:11019

**Докладчик:**

Новосадюк Евгений Анатольевич – Главный архитектор проекта ООО «Архитектурное бюро «Студия 44»

**Рецензент:**

Шевырталова Елена Сергеевна - Заместитель главы администрации Гатчинского муниципального округа Ленинградской области по территориальному развитию и градостроительной деятельности

**В обсуждении приняли участие:**

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

6.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Расширение детского оздоровительного лагеря «Голубая Стрела» со строительством новых зданий и сооружений» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО «Рошинское городское поселение», г.п. Рошино, ул. Кирова, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701001:11019:

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:

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

## II. Отмеченные достоинства работы

Проект производит положительное впечатление.

## III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Не выявлены.

## 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 сводам правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, правил благоустройства

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

Не 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

6.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

6.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

- о необходимости проработки логистики приема посетителей на личном и общественном транспорте, включая организацию стоянки перед входом;

– о рекомендации активнее отразить в проекте пешеходную связь комплекса с озером;

**Особое мнение И.А. Филимонова:**

– о чрезмерной плотности застройки, при которой большинство номеров будут ориентированы на стену соседнего корпуса, а не на природное окружение;

– об однообразии архитектуры жилых и общественных корпусов и о целесообразности сделать общественные здания (столовая, концертный зал) более открытыми, с большим остеклением для связи с природой.

**6.4. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Е.С. Шевырталовой:**

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Расширение детского оздоровительного лагеря «Голубая Стрела» со строительством новых зданий и сооружений» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, МО «Рошинское городское поселение», г.п. Рошино, ул. Кирова, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701001:11019 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

**Вопрос 7.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Дошкольная образовательная организация на 140 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0957003:4601

**Докладчик:**

Галеев Альберт Уралович - Главный архитектор, ООО СЗ «Мельничный ручей»

**Рецензент:**

Шевырталова Елена Сергеевна - Заместитель главы администрации Гатчинского муниципального округа Ленинградской области по территориальному развитию и градостроительной деятельности

**В обсуждении приняли участие:**

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

**7.1.** Рецензент озвучил следующее по объекту «Дошкольная образовательная организация на 140 мест» по адресу: Ленинградская область,

Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0957003:4601:

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 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

Все цветовые решения и материалы отделки соответствуют требованиям ПЗЗ Всеволожского городского поселения.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Не выявлены.

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 соответствии с нормативами

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

В соответствии с нормативами

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

Не 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

7.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

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

### 7.3. Отметить:

Особое мнение С.Ю. Бобылева:

– об общей высокой оценке градостроительных и архитектурных решений проекта;

Особое мнение И.А. Филимонов:

– о необходимости отобразить на визуализациях ограждение территории. Целесообразно показать два варианта — с ограждением и без, чтобы продемонстрировать как архитектуру, так и реальный будущий вид объекта.

### 7.4. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Е.С. Шевырталовой:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

### Решили:

АГО объекта «Дошкольная образовательная организация на 140 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0957003:4601 согласовать с учетом замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Повторно представить на рассмотрение в Комитет градостроительной политики ЛО в рабочем порядке.

**Вопрос 8.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоэтажный жилой дом со встроенными /встроенно-присоединенными/ общественными помещениями и автостоянкой» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, земельный участок 18, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:7731

### Докладчик:

Настас Денис Андреевич - Генеральный директор ООО Архитектурное бюро «Настас и партнёры»

### Рецензент:

Опарин Федор Андреевич - Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

### В обсуждении приняли участие:

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

### 8.3. Отметить:

Особое мнение Ф.А. Опарина (как независимого эксперта):

- о наличии проблем с пожарными проездами (отсутствие, недостаточная ширина) и невозможностью подъезда к некоторым лестничным клеткам;
- о нерациональности пешеходного моста между корпусами, затеняющего квартиры и усложняющего эвакуацию;
- о нарушении нормативных расстояний между окнами жилого корпуса и стеной паркинга;
- о нерациональности мелкофрагментированного благоустройства и необходимости архитектурной обработки «глухой» стены паркинга;
- об утрате высотной доминанты на углу и дискомфорте от визуального восприятия асимметричной группы башен;
- о рекомендации дифференцировать фасадные решения: внутренние (дворовые) — светлые и простые, наружные — более выразительные;
- о рекомендации направить проект на повторное рассмотрение;

Особое мнение И.А. Филимонова:

- о системной проблеме радикального изменения экономически нежизнеспособного проекта-победителя конкурса, что ставит под вопрос смысл проведения конкурса;
- об отсутствии архитектурного единства между жилым комплексом и торговым центром, их разрозненном восприятии;
- о нелогичности цветового решения фасадов и рекомендации уменьшить количество белого, используя темные цвета для западающих элементов.

Особое мнение А.С. Мучанко:

- о сомнениях относительно медиафасада торгового комплекса, который может создавать световое загрязнение для окон жилого корпуса, и рекомендации изменить его ориентацию;
- о критике излишне сложной, «хаотичной» каскадной формы жилого дома и предложении ее упростить, оставив ключевые акценты;

Особое мнение С.И. Лутченко:

- о ключевом недостатке: прием с доминантой не реализован, жилой и торговый комплексы стилистически разобщены, не образуют единого ансамбля;
- о диссонансе, создаваемом симметричным объемом с асимметричным фасадом;
- о необходимости либо серьезной доработки для создания целостной композиции, включая возможный пересмотр высотности (КРТ), либо полной переработки проекта.

### 8.4. Результаты голосования за вывод, озвученный Ф.А. Опариным:

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

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

**Решили:**

АГО объекта «Многоэтажный жилой дом со встроенными /встроенно-пристроенными/ общественными помещениями и автостоянкой» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, земельный участок 18, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:7731 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

**Приложения:**

1. Рецензии Заместителя главы администрации Гатчинского муниципального округа Ленинградской области по территориальному развитию и градостроительной деятельности Е.С. Шевырталовой, на 14 л. в 1 экз.;
2. 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

