

10.02.2026

ПРОТОКОЛ 03-06-2/2026

**заседания № 2 консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий и сооружений Ленинградской области
(далее – консультативно-экспертный совет)**

30 января 2026 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 Союз строительных организаций Ленинградской области	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
ГАП ООО «АРГЕНТУМ»	Быстрова Мария Викторовна
Генеральный директор ООО «АРГЕНТУМ», разработчик АГО	Михайлов Илья Владимирович
Главный инженер проекта ООО «АРГЕНТУМ»	Снигирь Татьяна Геннадьевна
Руководитель сопровождения проектов АО «Совенго Плюс» (Заказчик)	Соколова Юлия Васильевна
Главный инженер проекта АО «Совенго Плюс» (Заказчик)	Мартыненко Денис Вячеславович
ГАП ООО «Капитель»	Русина Ирина Борисовна

ГИП ООО «Капитель»

Самсонов
Виталий Александрович

ИП

Митягина
Виктория Алексеевна

Главный архитектор проекта ООО «МПИ
Девелопмент»

Шаров
Андрей Геннадьевич

Директор по проектированию ООО
«Специализированный застройщик ЛСТ
«Девелопмент»

Витько
Мария Павловна

Главный архитектор проекта ООО
«Специализированный застройщик ЛСТ
«Девелопмент»

Калиберда
Анна Геннадьевна

Главный архитектор ООО «ППР»

Кажаров Тембулат

Повестка дня:

1. «Третья очередь складского комплекса «Бугры» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:16523;

2. «Многokвартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями (участок 1, 6, 7, 22)» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, кадастровые номера земельных участков 47:14:0501006:2231, 47:14:0501006:2450, 47:14:0501006:3142, 47:14:0501006:3141;

3. «Приход храма святых первоверховных апостолов Петра и Павла пос. Ропша Гатчинской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Ропшинское сельское поселение, пос. Ропша, Стрельнинское шоссе, д.4, кадастровый номер земельного участка 47:14:1204020:3;

4. «ЖК Форест, Янино 13 (Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из нескольких корпусов)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив «Ковалево», земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:20805;

Вопрос 1.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Третья очередь складского комплекса «Бугры» по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:16523

Докладчик:

Быстрова Мария Викторовна - ГАП ООО «АРГЕНТУМ»

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 «Третья очередь складского комплекса «Бугры» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:16523:

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. Расположение участка лимитирует компоновку складских производственного здания вдоль КАД. Соответственно корпуса расположены строго вдоль трассы, что воспринимается логично и обоснованно. Проектные здания закрывают собой яркие цветные фасады складов, расположенных за ними.

2. Цвета нейтральные фоновые, не диссонирующие в данной локации.

3. Минимализм фасадов, обращенных к КАД, с учетом перекрытия их кустарниками и деревьями на половину высоты, приемлем, поскольку представленное решение идентично шумозащитным экранам вдоль скоростных трасс.

4. Вопросы организация движения транспорта по территории, включая подъездные пути решены за счет примыкающих соседних участков данного собственника, которые имеют связь с УДС и включают разворотные и накопительные зоны для грузовых автомобилей.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Торцевые фасады складов (северный фасад корпуса «С» и южный фасад корпуса «Д») обзрываются с удаленных точек КАД. Данные фасады протяженные (70 и 100м) и их аскетичное утилитарное решение воспринимается излишне упрощенным и однообразным.

2. Цветовая палитра аналогична, но не из перечня цветов согласно ГПЗУ. Соответственно, необходимо подтверждение максимально близких аналогов.

3. Активный контрастный цветовой акцент на фасадах, обращенных к КАД, в виде горизонтальной полосы расположен выше линии горизонта, привлекая к себе внимание, что для фонового объекта не логично.

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:

Полностью 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):

Полностью соответствует

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

Полностью соответствует

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

Полностью 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:

Полностью соответствует

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

С учетом соответствия основных параметров нормам и исходным данным, а также нейтральному облику объектов исходя из окружающего контекста, рекомендуется к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

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 «Третья очередь складского комплекса «Бугры» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:16523 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 объекта: «Многokвартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями (участок 1, 6, 7, 22)» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, кадастровые номера земельных участков 47:14:0501006:2231, 47:14:0501006:2450, 47:14:0501006:3142, 47:14:0501006:3141

Докладчик:

Русина Ирина Борисовна - ГАП ООО «Капитель»

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 «Многokвартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями (участок 1, 6, 7, 22)» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, кадастровые номера земельных участков 47:14:0501006:2231, 47:14:0501006:2450, 47:14:0501006:3142, 47:14:0501006:3141:

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

1. Часть замечаний предыдущего рассмотрения отработана, представлены разъяснения и дополнительные графические и текстовые материалы, включая: – получены согласования собственников участков дорог,

– добавлена информация об этапности строительства, - по фасадным решениям ряд небольших дополнений.

2. Альбом дополнен проектными материалами по многоуровневому паркингу на участке №22. Паркинг учтен в этапности строительства.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Общие замечания:

1. Не решены вопросы организации комфортных дворов без машин.

2. На планах этажей указаны все балконы без ограждающих конструкций с перпендикулярным фасаду расположением всех блоков кондиционирования. Это не соответствует фасадам, на которых вместо балконов эркеры на всю высоту зданий и ризалиты. На фасадах и фрагментах в составе остекления отсутствуют решетки, обеспечивающие воздухообмен для блоков кондиционирования. Представленные небольшие решетчатые фрагменты существенно меньше расчетных параметров, обеспечивающих работу оборудования. В боковых плоскостях эркеров и ризалитов на перспективных видах также нет решеток или какой-либо перфорации.

Замечания по участку №1:

На СПОЗУ расположение машино-мест на дворовой территории и площадок по аналогии с предыдущим рассмотрением КЭС разработано с учетом благоустройства примыкающей территории вместо создания многоуровневого паркинга. При этом в проекте не обосновано исключение из проекта многоуровневого паркинга на участке 23. Тезисы о его исключении, представленные в обновленной ПЗ на листе 27 не являются градостроительным обоснованием, поскольку они констатируют факт и перечисляют гипотезы развития территории, а не предлагают проектные решения, создающие комфортную среду, равнозначную или улучшающую проектные решения ППТ.

Замечания по участку №6:

Избыточное количество автомобильных проездов по территории. На СПОЗУ указано 4 проезда для стыковки с северным участком, при этом в ППТ был 1 проезд. Соответственно, площадки для отдыха не систематизированы и отделены от дома излишним количеством проездов. Расположение дома сохранено с учетом, что на участке №23 паркинга не будет.

Замечания по участку №7:

Не отработаны замечания и предложения экспертов предыдущего рассмотрения КЭС в части выноса машино-мест из дворовых пространств, перекомпоновки расположения здания и парковочных мест, включая предложение расположить парковочные места вдоль УДС.

Замечания по участку №22:

1. Цветовые решения паркинга с контрастным сочетанием активных тонов (черный с желтым и медно-коричневый) делают здание излишне акцентным в среде.

2. По паркингу необходимы корректировки в соответствии с современным нормам. Например, согласно СП 32.13330.2023 п. 5.34. при стоянках автомобилей постоянного хранения (кроме размещаемых под жилыми домами), рассчитанный на более чем 200 машино-мест, необходима мойка автомобилей с очистными сооружениями и оборотной системой водоснабжения. Необходим технологический блок со вспомогательными помещениями.

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:

Полностью 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):

Частично соответствует

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

Полностью соответствует

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

Частично 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:

Частично соответствует

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Вывод: ключевые замечания предыдущего КЭС. Решения СПОЗУ по всем участкам (1,6,7,22) нуждаются в доработке. Рекомендуются корректировка представленных решений по участкам 1,6,7,22 с повторным прохождением процедуры КЭС.

2.3. Результаты голосования за вывод, озвученный в рецензии Д.А. Бойцова:

«За» - 5 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 1 член консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Решение принято большинством голосов»

Решили:

АГО объекта «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями (участок 1, 6, 7, 22)» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, кадастровые номера земельных участков 47:14:0501006:2231, 47:14:0501006:2450, 47:14:0501006:3142, 47:14:0501006:3141 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

Вопрос 3.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Приход храма святых первоверховных апостолов Петра и Павла пос. Ропша Гатчинской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Ропшинское сельское поселение, пос. Ропша, Стрельнинское шоссе, д.4, кадастровый номер земельного участка 47:14:1204020:3

Докладчик:

ИП Митягина Виктория Алексеевна

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 «Приход храма святых первоверховных апостолов Петра и Павла пос. Ропша Гатчинской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Ропшинское сельское поселение, пос. Ропша, Стрельнинское шоссе, д.4, кадастровый номер земельного участка 47:14:1204020:3:

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

1. Объект не является диссонирующим в среде.
2. Фасадный материал – натуральное дерево (блокхаус), что является уместным для создания ретроспективного образа сруба.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. По генплану: на схеме не указаны места остановок автотранспорта перед церковью, в том числе для МГН. В экспликации есть информация о 2 местах, из них 1 для МГН. В проекте нет разъяснений по приятному количеству мест.

2. Цветовые решения не соответствуют требованиям ГПЗУ.

3. Представлен тип клетской церкви. При этом есть отступления от традиционных правил. Нет характерной трехчастности объемов, включающей центральную возвышенную часть, алтарь и притвор. Обобщенный упрощенный объем под единой кровлей создает образ жилого или общественного здания, трапезной или аналогов, но не храма.

4. По ГПЗУ для данного участка даны параметры для объектов 3.7.1 (объекты религиозных обрядов) до 30м. В представленном проекте - 7,5м до конька, 11м до верха креста. Допустимые параметры не нашли отражение в проекте.

5. Здание расположено на перекрестке и обозревается с подходов, подъездных путей с удаленных точек, до 300м. Для таких точек обзора очень важен силуэт здания, в особенности культового объекта. Однако в представленном варианте выразительный силуэт отсутствует. Соответственно, объект не отражает функцию, не решает градостроительной задачи выявления общественного здания в среде, имеет образ рядовой застройки по аналогии с объектами ИЖС.

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:

Полностью 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):

Частично соответствует

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

Полностью соответствует

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

Частично 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:

Частично соответствует

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется корректировка представленных решений и повторное прохождение процедуры КЭС.

3.3. Отметить:

Предложение С.И. Лутченко:

– снять проект с рассмотрения в связи с необходимостью доработки и получения консультации в рамках Комитета.

3.3. 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 объекта «Приход храма святых первоверховных апостолов Петра и Павла пос. Ропша Гатчинской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Ропшинское сельское поселение, пос. Ропша, Стрельнинское шоссе, д.4, кадастровый номер земельного участка 47:14:1204020:3 снять с рассмотрения и представить в Комитет градостроительной политики для получения консультации.

Вопрос 4.

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «ЖК Форест, Янино 13 (Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из нескольких корпусов)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив «Ковалево», земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:20805

Докладчик:

Шаров Андрей Геннадьевич - главный архитектор проекта ООО «МПИ Девелопмент»

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 «ЖК Форест, Янино 13 (Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из нескольких корпусов)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив «Ковалево», земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:20805:

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. Замечания предыдущего рассмотрения КЭС в большей части отработаны.

2. Корпус №5 существенно переработан: - уменьшена высота и этажность угловой секции, что исключило высотный акцент во внутривортовой территории, - все парадные сделаны проходные, что позволяет эксплуатировать дворовое пространство без машин.

3. Озеленение дополнено деревьями на СПОЗУ и визуализациях.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Новых замечаний относительно ранее указанных на предыдущем рассмотрении КЭС не выявлено.

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:

Полностью 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):

Полностью соответствует

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

Полностью соответствует

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

Полностью 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:

Полностью соответствует

4.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

С учетом соответствия основных параметров нормам и исходным данным, а также с учетом исправления ряда ключевых замечаний, рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

4.3. 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 «ЖК Форест, Янино 13 (Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из нескольких корпусов)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив «Ковалево», земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:20805 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 37 л. в 1 экз.;
2. Рецензия кандидата архитектуры, член Союза архитекторов России Д.А. Бойцова, на 8 л. в 1 экз.;

Первый заместитель председателя Комитета градостроительной политики Ленинградской области –
главный архитектор Ленинградской области

С.И. Лутченко

