

20.03.2026

**ПРОТОКОЛ 03-06-6/2026**

**заседания № 6 консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий и сооружений Ленинградской области  
(далее – консультативно-экспертный совет)**

6 марта 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

Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главному архитектору администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области Светник Григорий Игоревич

Генеральный директор ООО «СТЕП» Иванов Аркадий Борисович

Заказчик: ООО «АБК» Котляр Роман Денисович

Главный архитектор проекта (ИП) Веселова Оксана Владимировна

Главный архитектор проектов ООО архитектурное бюро «Клаузура» Козлова Дарья Сергеевна

Генеральный директор ООО архитектурное бюро «Клазура»

Мирошниченко  
Дарья Владимировна

Урбанист, менеджер проектов ООО архитектурное бюро «Клазура»

Бумагин  
Дмитрий Григорьевич

Собственник, ИП

Малороссиянцев  
Никита Петрович

Главный архитектор проекта (ИП)

Ворошилова  
Виктория Юрьевна

Представитель Заказчика ООО «ВИС»

Ильин  
Дмитрий Александрович

Главный архитектор проекта  
ООО «Элемент-Бетон Инжиниринг»

Краснов  
Никита Васильевич

Генеральный директор  
ООО «Элемент-Бетон Инжиниринг»

Рванин  
Андрей Витальевич

#### **Повестка дня:**

1. «Малоэтажные многоквартирные дома» расположенные на участках с кадастровыми номерами по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, кадастровые номера земельных участков 47:07:0713002:8607, 47:07:0713002:3419;

2. «Ремонтные мастерские и магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1001001:1125;

3. «Эскизный проект реконструкции нежилого здания с целью регенерации историко-градостроительной среды по объекту «Фабрика Матти» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д.3 (кадастровый номер земельного участка 47:01:0107001:2996), Морская набережная, д.18 (кадастровый номер земельного участка 47:01:0000000:26291);

4. «Здание автомобильной мойки» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское сельское поселение, пос. Первомайское, кадастровый номер земельного участка 47:01:1711001:404;

5. «Служебные гаражи» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, кадастровые номера земельных участков 47:07:0601006:488, 47:07:0601006:489;

6. «1 этап строительства производственно-складского комплекса» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район,

Пудостьское сельское поселение, промышленная зона Корпиково, уч.26, кадастровый номер земельного участка 47:23:0257002:686;

### **Вопрос 1.**

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Малоэтажные многоквартирные дома» расположенные на участках с кадастровыми номерами по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, кадастровые номера земельных участков 47:07:0713002:8607, 47:07:0713002:3419

#### **Докладчик:**

Иванов Аркадий Борисович - генеральный директор ООО «СТЕП»

#### **Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главному архитектору администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области

#### **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 «Малоэтажные многоквартирные дома» расположенные на участках с кадастровыми номерами по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, кадастровые номера земельных участков 47:07:0713002:8607, 47:07:0713002:3419:

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: отсутствует общая таблица ТЭП по благоустройству, не представлены разрезы (продольный и поперечный) для всех корпусов, отсутствует градостроительный план ЗУ, визуализации не сопровождаются пометками точек съемки, фотофиксация не последовательна, схемы точек съемки показаны на отдельных слайдах, не представлен утвержденный проект планировки территории, а только его частичные положения, нет отметок проектного нуля и наивысшей точки комплекса на схемах разверток фасадов, не представлены все фасады зданий сложной формы.

#### II. Отмеченные достоинства работы

Выдержанные и проработанные фасадные решения.

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

1. Выписка из ЕГРН на ЗУ с КН 47:07:0713002:3419 от 2018 года, что не позволяет оценить актуальность содержащихся сведений;

2. ВРИ ЗУ с КН 47:07:0713002:3419 «Строительство, реконструкция и эксплуатация среднеэтажных жилых домов» не соответствует ПЗЗ и классификатору ВРИ. Необходимо привести в соответствие;

3. В ПЗЗ указано, что вся группа участков ограничена поселковыми дорогами, в то время как согласно НСПД все 4 участка ограничены частными земельными участками, половина из которых имеет ВРИ «Строительство, реконструкция и эксплуатация индивидуальных жилых домов и их частей». В схеме транспортной доступности не указано на то обстоятельство, что доступ осуществляется по чужим землям (сервитут? Общедолевое участие?)

4. Так как отсутствует общий разрез по территории (продольный и поперечный) достаточно сложно судить о корректности принимаемых решений, о посадке зданий на рельеф, рациональности и целесообразности вертикальной планировки территории;

5. Перепад рельефа на топосъемке в ряде случаев на одну секцию составляет 5 метров, в то время как в проектных решениях в корпусах предусмотрены перепады только между секциями. Данное обстоятельство говорит либо о очень существенном изменении рельефа при строительстве или о недостаточно подробной привязке корпусов к рельефу.

6. На листе №17 имеется подложка с топосъемкой и посадкой односекционных зданий. Данное решение более органично интегрируется в холм, за счет периметрального расположения, чем представленное разработчиками, так как расположение корпусов не занимает вершины холма, и не требует значительной работы с ландшафтом, сохраняет ландшафтную доминанту для данного микрорайона.

7. В целом, при довольно качественной проработке облика фасадов корпусов в массе они выглядят однотипно, создавая эффект массовой застройки без учёта ландшафта. Целесообразно предложить дифференцированное решение по фасадам используя в различных пропорциях два основных используемых цвета.

8. Центральная «дорога» или «променада» ведут на вершину, но она заканчивается видом на торец корпуса, дворовой фасад и детскую площадку. У пешеходных маршрутов по территории должна быть сценография движения, сопровождаемая видами на застройку, акцентами, ритмами, и градостроительная композиция, усложненная существующим рельефом.

#### 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):

Частично 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

Необходима доработка

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

1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к доработке с учетом представленных замечаний с повторным прохождением процедуры КЭС по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Малоэтажные многоквартирные дома» расположенные на участках с кадастровыми номерами по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, кадастровые номера земельных участков 47:07:0713002:8607, 47:07:0713002:3419 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

**Вопрос 2.**

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Ремонтные мастерские и магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1001001:1125

**Докладчик:**

Веселова Оксана Владимировна – главный архитектор проекта (ИП)

**Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главному архитектору администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области

**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 «Ремонтные мастерские и магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1001001:1125:

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

Представлена последовательная застройка земельного участка, объекты запроектированы в едином ключе.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Общее качество представленных визуальных материалов, сочетание визуализаций, фотомонтажей, схем, чертежей;

2. Не выполнено требование к АГО указанное в ПЗЗ в отношении ориентации входа здания общественного назначения. Требование АГО имеет приоритет над техническим заданием заказчика. Данное замечание также отражено в заключении прошлого заседания. Целесообразно здание максимально возможно прижать к границам ЗУ с учётом отступов, без установки ограждения, и организовать входы с тротуара. Дополнительные входы могут быть со стороны двора.

3. Отмечено неудобство въезда на территорию. Посетители и сотрудники на автомобилях будут ожидать открытия ворот фактически на полосе движения автомобилей, что небезопасно. Ворота необходимо задвинуть вглубь участка на длину автомобиля (например, эвакуатора).

4. Избыточно крупная «реклама», не ясна дифференциация «вывесок» и «рекламы» и вообще использование «рекламы» на фасадах. Рекомендуются вместо «рекламы» использовать наименование организации, а вместо «вывески» номер корпуса для ориентации посетителей в пространстве.

5. В целом, предложенное решение по использованию двух материалов для отделки фасадов избыточно и не добавляет комплексу дополнительных

качеств. Для данного комплекса с учётом окружения достаточно использования сэндвич-панелей с применением двухцветного решения: основного и акцентного, и, возможно, отдельных элементов, акцентирующих входные группы.

6. Не представлены решения по МАФ. Имеются отдельные упоминания в графической части уличных фонарей.

7. Центральный пожарный проезд шириной 12 метров на который ориентированы въезды/выезды для ремонтируемых автомобилей при длине более 50 требует уточнения на соответствие пожарным нормам, учитывая ширину корпусов. Возможно требуется разворотная площадка в конце или более широкий проезд. Траекторию движения автомобилей на СПОЗУ следует показать с учетом радиусов поворотов.

8. Внутренние проезды не указаны на СПОЗУ в условных обозначениях, а в графической части имеются различные решения (более светлые) и по типу «асфальт». Необходимо уточнение.

9. В целом, решение может быть проще и стильнее одновременно, но пока не найдено.

#### 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):

Частично соответствует

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

Частично соответствует

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

Необходима доработка

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 в части требования об ориентировании здания на общественные пространства, улицы.

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к доработке с учетом представленных замечаний с повторным прохождением процедуры КЭС по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Ремонтные мастерские и магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1001001:1125 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

**Вопрос 3.**

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Эскизный проект реконструкции нежилого здания с целью регенерации историко-градостроительной среды по объекту «Фабрика Матти» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д.3 (кадастровый номер земельного участка 47:01:0107001:2996), Морская набережная, д.18 (кадастровый номер земельного участка 47:01:0000000:26291)

**Докладчик:**

Козлова Дарья Сергеевна - главный архитектор проектов ООО архитектурное бюро «Клаузура»

**Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главному архитектору администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области

**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 «Эскизный проект реконструкции нежилого здания с целью регенерации историко-градостроительной среды по объекту «Фабрика Матти» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д.3 (кадастровый номер

земельного участка 47:01:0107001:2996), Морская набережная, д.18 (кадастровый номер земельного участка 47:01:0000000:26291):

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:

- не указаны сведения о применении типовой серии или системы;
- указана этажность, а не количество этажей;
- отсутствуют сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС, а также сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети, иных элементов благоустройства и ОКС;

- отсутствует фотофиксация реконструируемого ОКС не менее 4 (четырёх) фотографий фасадов ОКС с указанием даты производства съёмки;

- нет сведений о местах хранения автотранспорта;

- не указаны малые архитектурные формы, элементы освещения, ограждения, оборудование площадок, цветники, урны, парковочные столбики с указанием наименований и их количества по каждому виду в ведомости;

- для зданий сложной формы, схемы фасадов выполняются по всем плоскостям фасадов. При отображении плоскостей фасадов внутренних дворов, а также плоскостей фасадов, закрытых объемом планируемого ОКС, схемы фасадов выполняются совмещёнными с условным сечением (заливка серого цвета) без подземной части;

- при подготовке схем фасадов исключить нанесение на графическое изображение фасадов поясняющих схему надписей, пересечение графического изображения фасадов линиями осей, стрелками и иными указателями, не имеющими отношения к внешнему виду ОКС;

- отсутствуют сводные сведения о МАФ.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Комплексный подход к развитию квартала за счет объединяющей концепции при работе с внутренним двором.

2. Проработка деталей.

3. Визуальное качество предоставляемых материалов.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В ТЗ на Ленинградский 3 нет сведений о том, что объектом проектирования является предмет охраны исторического поселения федерального значения г.Выборг – исторически ценный градоформирующий объект. В ТЗ на Морскую набережную, 18 указана необходимость подготовки раздела по сохранению ОКН, при этом корпус не является ОКН.

2. Объект проектирования Ленинградский пр., 3 находится в защитной зоне объектов культурного наследия окружающих квартал, о чем не представлено сведений, что существенно оказывает влияние на работу с объектом. Так, в границах защитных зон запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади). Проектом предусматривается изменение высоты, количества этажей и площади. При этом, с учётом регенерации историко-культурной среды объекта культурного наследия допустимо воссоздание/восстановление исторического облика до исторических параметров. Однако, предлагаемое решение с остеклением центрального фронтона превышает исторические отметки.

3. Не представлены сведения о земельном участке под объектом с КН 47:01:0000000:26291, видах разрешенного использования. Вид разрешенного использования земельного участка 47:01:0107001:2996 - «под производственную базу».

4. Ситуационный план отражает текущую кадастровую ситуацию по земельным участкам, но не по застройке и градостроительной среде.

5. На ситуационной схеме Ленинградский, 5 отмечен как ОКН местного значения, в то время как это выявленный ОКН.

6. Благоустройство за границами проектируемого земельного участка не соответствует предмету охраны исторического поселения, а также правилам благоустройства (Приложению 2 - Дизайн-коду) в части применяемых решений и ПЗЗ. В соответствии с ПЗЗ, в зоне регулируемой застройки подлежат охране все элементы исторического культурного городского ландшафта, находящиеся в данной зоне (в том числе мощение улиц).

7. «Устройство световых проемов (мансардных окон) в покрытии кровли» - не согласовано градостроительным советом Выборгского муниципального района ЛО. (см. протоколы совета от 2025 и 2026 гг).

8. Расстекловка оконных и дверных заполнений - не согласована градостроительным советом Выборгского муниципального района ЛО. (см. протоколы совета от 2025 и 2026 гг).

9. Воссоздаваемая часть здания, которая была утрачена (фронтон), согласно представленному альбому, разработчиком предлагается выполнить в технике, позволяющей отличить подлинное историческое от новых включений. Между тем, принцип «подлинности», которому следует разработчик, выполняется не в полном соответствии, а именно: новая часть всегда должна отделяться от старой, то есть должна быть четко выраженная граница/отсечка. Также, если планируется использование кирпича для воссоздаваемой части над первым этажом, то внедрение новых приемов в виде «выступающих» кирпичей – никак не относится к утраченной части зданий с исторической точки зрения. Достаточно было бы выделения за счёт тона кирпича, отличного от сохранившегося на первом этаже. Касательно рисунка заполнения оконных и дверных проемов, протоколом градостроительного совета зафиксирована рекомендация по использованию расстекловки

приближенной к исторической. Основываясь на принципе «подлинности», достаточно было бы использовать иной, отличный материал от исторического, но в том же рисунке расстекловки. Необходимо учитывать следующее: историческое поселение – комплексный объект охраны. Основная его смысловая характеристика – это «целостность» исторического поселения. При работе с подобными объектами нужно находить баланс между «подлинностью» при работе с отдельными объектами и сохранением «целостности» общего облика исторического поселения. Игнорировать суть исторического поселения акцентируя внимание включаемых новых (воссоздаваемых) элементах - не корректно.

10. Внутренние решения по воссоздаваемым частям зданий – аналогично пункту 9.

11. В целом, воссоздаваемая часть здания создает избыточный акцент по сравнению с ЦГФО и доминирует на развертке по отношению к угловому ОКН. Окна без расстекловки не соответствуют облику общему облику ЦГФО. Общие для двух объектов решения должны быть соотносимы со всем комплексом, в том числе с части расстекловки, так как рассматривается не просто здание, а исторический квартал, комплекс.

12. В составе ИРД отсутствует Протокол градостроительного совета Выборгского муниципального района ЛО от 08.2025.

#### 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):

Частично соответствует: не представлены парковки

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

Частично соответствует: за исключением благоустройства за пределами участка.

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

Необходима доработка

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки

муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС.

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

#### **Решили:**

АГО объекта «Эскизный проект реконструкции нежилого здания с целью регенерации историко-градостроительной среды по объекту «Фабрика Матти» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д.3 (кадастровый номер земельного участка 47:01:0107001:2996), Морская набережная, д.18 (кадастровый номер земельного участка 47:01:0000000:26291) представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

#### **Вопрос 4.**

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Здание автомобильной мойки» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское сельское поселение, пос. Первомайское, кадастровый номер земельного участка 47:01:1711001:404

#### **Докладчик:**

Ворошилова Виктория Юрьевна - Главный архитектор проекта (ИП)

#### **Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главному архитектору администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области

#### **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 «Здание автомобильной мойки» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское сельское поселение, пос. Первомайское, кадастровый номер земельного участка 47:01:1711001:404:

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

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

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Нет сведений о наличии примыкания к основной дороге (ТУ);
2. Учитывая состояние облика центральной части поселка (визуально хаотичная и неурегулированная застройка объектами коммерческого назначения), к данному зданию применимы повышенные требования к качеству фасадных решений. Не смотря на достаточно понятное и лаконичное решение, оно может быть улучшено: белые оконные рамы и ворота заменить на темно-графитовое исполнение. Рассмотреть примеры фасадных решений на основе Методических рекомендаций по объектам данного назначения.
3. На ситуационной схеме не указаны соседние и смежные земельные участки.
4. Фотомонтажи искажают масштаб предлагаемого здания (визуально уменьшают).
5. Расстекловку рекомендуется сделать более спокойной.
6. Помещение «офиса» на втором этаже площадью 248 кв.м. не соответствует целевому назначению земельного участка.
7. Планировочное решение первого этажа со входом в холл размером 9 кв.м. при полной загрузке посетителями очень тесное. Необходимо увеличить пространство холла, предусмотрев стойку администратора, комнату или зону отдыха посетителей.
8. Композиция центральной секции с окном и входной дверью необходимо перепроектировать как входную группу. Сейчас внутреннее содержание и наружный облик не совпадают.
9. Не показаны пути движения МГН по территории, нет вертикальной планировки для оценки решений.
10. Нет с/у для МГН.
11. Контурная линейная светодиодная подсветка избыточна.
12. Нет информации по МАФ и благоустройству, в том числе освещению территории.

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:

Соответствует

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

Необходима доработка с учетом корректировки фасадных решений.

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует

4.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Здание автомобильной мойки» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское сельское поселение, пос. Первомайское, кадастровый номер земельного участка 47:01:1711001:404 представить на повторное рассмотрение в рамках очередного заседания консультативно-экспертного совета с учетом предложений и замечаний.

**Вопрос 5.**

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Служебные гаражи» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д.

Новосаратовка, кадастровые номера земельных участков 47:07:0601006:488, 47:07:0601006:489

**Докладчик:**

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

**Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главному архитектору администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области

**В обсуждении приняли участие:**

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

5.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «Служебные гаражи» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, кадастровые номера земельных участков 47:07:0601006:488, 47:07:0601006:489:

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

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

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Отсутствуют

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

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 архитектурно-градостроительного облика без доработки.

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «Служебные гаражи» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, кадастровые номера земельных участков 47:07:0601006:488, 47:07:0601006:489 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: «1 этап строительства производственно-складского комплекса» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Пудостьское сельское поселение, промышленная зона Корпиково, уч.26, кадастровый номер земельного участка 47:23:0257002:686

**Докладчик:**

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

## **Рецензент:**

Светник Григорий Игоревич - Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главному архитектору администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области

## **В обсуждении приняли участие:**

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

6.1. Рецензент озвучил следующее по объекту «1 этап строительства производственно-складского комплекса» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Пудостьское сельское поселение, промышленная зона Корпиково, уч.26, кадастровый номер земельного участка 47:23:0257002:686:

### 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

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

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

Отсутствуют

### 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

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

6.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

Рекомендуется к согласованию архитектурно-градостроительного облика без доработки.

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

«За» - 6 членов консультативно-экспертного совета

«Против» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«Воздержался» - 0 членов консультативно-экспертного совета

«ЕДИНОГЛАСНО»

**Решили:**

АГО объекта «1 этап строительства производственно-складского комплекса» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Пудостьское сельское поселение, промышленная зона Корпиково, уч.26, кадастровый номер земельного участка 47:23:0257002:686 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 44 л. в 1 экз.;
2. Рецензии Заместителя председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству - главному архитектору администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области Г.И. Светника, на 13 л. в 1 экз.;
3. Заключение администрации Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области по документам и материалам, поступившим на рассмотрение Консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Ремонтные мастерские и магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1001001:1125, на 3 л. в 1 экз.
4. Заключение администрации Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области на материалы по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта: «Служебные гаражи» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, кадастровые номера земельных участков 47:07:0601006:488, 47:07:0601006:489, на 3 л. в 1 экз.

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

С.И. Лутченко

