

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания № 23 консультативно-экспертного совета по рассмотрению**  
**архитектурно-градостроительного облика**  
**населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области**  
**(далее – консультативно-экспертный совет)**

---

28 августа 2024 года

в формате видеоконференцсвязи

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ**

Первый заместитель председателя Комитета градостроительной политики  
Ленинградской области – главный архитектор Ленинградской области  
председатель консультативно-экспертного совета  
**Лутченко Сергей Иванович**

**ПРИСУТСТВОВАЛИ**

Первый заместитель председателя Комитета градостроительной политики Ленинградской области – главный архитектор Ленинградской области	Лутченко Сергей Иванович
Заместитель руководителя ГКУ «ГРТ ЛО», заместитель председателя консультативно-экспертного совета	Хмелёва Екатерина Владимировна
Заместитель председателя Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области	Губинская Ксения Юрьевна
Первый заместитель председателя Комитета по строительству Ленинградской области	Енокаев Евгений Кемилович
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Бобылев Сергей Юрьевич
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Опарин Федор Андреевич
Президент ЛенОблСоюзСтрой	Юсупов Руслан Дамирович
Член Санкт-Петербургского Союза архитекторов	Филимонов Илья Александрович
Начальник сектора архитектуры администрации муниципального образования Киришский муниципальный район Ленинградской области	Орлова Эльвира Михайловна
Главный архитектор проекта, генеральный проектировщик «ЮрИнвестСтрой»	Емцов Сергей Олегович
Генеральный директор «ЮрИнвестСтрой», Генеральный проектировщик	Щербакова Ирина Владимировна
Собственник земельного участка, заказчик проекта, инвестор	Серов Валерий Дмитриевич

Генеральный директор ООО «Ключ Девелопмент», технический заказчик	Епископосян Сергей Борисович
Директор по развитию «Ключ Девелопмент», Технический Заказчик	Галеев Евгений Юрьевич
Руководитель проекта ООО «Ключ Девелопмент», технический заказчик	Салденик Дмитрий Евгеньевич
Генеральный директор ООО «СК «Скандинавия», генеральный подрядчик	Поляков Игорь Евгеньевич
Директор дирекции «Социальные объекты» ООО «СЗ «Лаголово-1»	Чернец Юлия Александровна
Руководитель группы предпроектной подготовки ООО «СЗ «Лаголово-1»	Васильева Мария Сергеевна
Руководитель проекта ООО «СЗ «Лаголово-1»	Никитин Михаил Сергеевич
Главный инженер проекта ООО «ИГП»	Вольская Ирина Николаевна
Архитектор ООО «ИГП»	Кошка Александр Михайлович
Архитектор ООО «ИГП»	Черняева Юлия Владимировна
Главный инженер проекта Бизнес-Юнит «Самолет Страна»	Горбушин Антон Викторович
Руководитель продукта Бизнес-Юнит «Самолет Страна»	Макушева Дарья Дмитриевна
Главный архитектор проекта Бизнес-Юнит «Самолет Страна»	Елизарова Анастасия Андреевна
Заместитель руководителя проекта Бизнес-Юнит «Самолет Страна»	Чижевская Александра Александровна

### **Повестка дня:**

1. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов: «Жилой комплекс «Палитра» из 6 многоквартирных домов со встроенными помещениями под деловое управление в угловой секции» по адресу: Ленинградская область, Киришское городское поселение, г. Кириши. Молодежный бульвар. Кадастровый номер участка: 47:27:0702025:1135» (далее – АГО ЖК «Палитра»).

2. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Дошкольная образовательная организация на 210 мест», по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лаголовское сельское поселение, земельный участок с кадастровым номером 47:14:1301004:37 (далее – АГО ДОО на 210 м.).

3. Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов:

– «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями»: корпус 9.3 (4 этап строительства), корпус 10.1, корпус 10.2 и корпус 10.3 (5 этап строительства), Кадастровый номер земельного участка - 47:14:1301004:19;

– «Многоквартирные жилые дома и наземные автостоянки»: корпус 11.1 и корпус 11.2 (1 этап строительства), корпус 12.1 и корпус 12.2 (2 этап строительства), корпус 13.1 (3 этап строительства), автостоянка корпус П4 (4 этап строительства), автостоянка корпус П5 (5 этап строительства), кадастровый номер земельного участка 47:14:1301004:9;

– «Многоквартирные жилые дома и наземная автостоянка: корпус 14.1 и корпус 14.2 (1 этап строительства), корпус 14.3 и корпус 14.4 (2 этап строительства), автостоянка корпус П6 (3 этап строительства), кадастровый номер земельного участка 47:14:1301004:16. Расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лагодовское сельское поселение, 1-й км Гатчинского шоссе, ЗАО «Красносельское» (далее – АГО МЖД зу №47:14:1301004:19, № 47:14:1301004:9, №47:14:1301004:16).

### **Вопрос 1. Рассмотрение материалов АГО ЖК «Палитра»**

#### **Докладчик:**

Емцов Сергей Олегович – главный архитектор проекта, генеральный проектировщик «ЮрИнвестСтрой»

#### **Рецензент (член градостроительного совета ЛО):**

Филимонов Илья Александрович – член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

#### **В обсуждении приняли участие:**

С.И. Лутченко, Е.В. Хмелёва, К.Ю. Губинская, С.Ю. Бобылев, Ф.А. Опарин, И.А. Филимонов

#### **1.1. Рецензент озвучил следующие замечания:**

– в доме запроектированы двухсторонние входные группы, доступ к лифтам с отметки земли осуществляется со стороны двора, таким образом подъезд грузового транспорта, МГН, осуществляется со стороны двора, что мешает реализовать концепцию двор без машин и сократить количество проездов на земельном участке;

– выделение 2-х первых этажей серым цветом делают фасад непропорциональным, стоит сократить до 1 этажа;

– декоративный элемент выше парапета стоит оставить и доработать только в угловой секции;

– фасады первых двух этажей угловой секции решены по остаточному принципу и не соответствуют роли секции в организации угла;

– необходимо ввести на главном фасаде темные вертикальные вставки, по аналогии с дворовым фасадом чтобы усилить ритмичность фасада и визуально уменьшить его протяженность.

#### **1.2. Рецензент озвучил следующий вывод:**

– проект был существенно доработан, по сравнению с предыдущей версией. Положение объема в пространстве соответствует структуре квартала. Проект необходимо доработать в соответствии с замечаниями и предложениями. На повторное заседание консультативно-экспертного совета не выносить.

#### **Решили:**

1.3. Материалы АГО ЖК «Палитра» согласовать при учете доработки по замечаниям членов консультативно-экспертного совета и доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области для согласования снятых замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета, на повторное заседание консультативно-экспертного совета не выносить.

Результаты голосования:

«За»-8 членов консультативно-экспертного совета

«Против»-0 членов консультативно-экспертного совета

**Вопрос 2.** Рассмотрение материалов АГО ДОО на 210 м.

**Докладчик:**

Васильева Мария Сергеевна – руководитель группы предпроектной подготовки ООО «СЗ «Лаголово-1»

**Рецензент (член градостроительного совета ЛО):**

Филимонов Илья Александрович – член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

**В обсуждении приняли участие:**

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

2.1. Рецензент озвучил следующие замечания:

– визуализации не доработаны: сам объект не доработан, что не дает оценить качество архитектурных решений; отсутствует окружение, на которое ссылается автор как на контекст; благоустройство отсутствует в актуальной модели; на ряде визуализаций комплекс показан в лесу;

– нет увязки благоустройства и архитектурного решения;

– концепция графики на покрытии детских площадок не является законченной графической концепцией, не отражает функционального зонирования и не служит целям ориентации детей на территории. Так же вызывает сомнение применение подобных цветов с точки зрения психологии;

– вид 1 показывает, что вход не выделен;

– логика формирования тектоники фасада за счет применение различных материалов не ясна. Применение просечного металла на фасаде не обосновано.

2.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

– проект не получил существенную доработку, по сравнению с предыдущей версией. Проект необходимо существенно доработать в соответствии с замечаниями КЭС ЛО и рассмотреть повторно.

2.3. Отметить:

– особое мнение Е.В. Хмелёвой о необходимости доработки объекта в части благоустройства с использованием иного цветового решения покрытия детских игровых площадок, с предоставлением вариативности планировочного размещения площадок на земельном участке.

**Решили:**

2.4. Материалы АГО ДОО на 210 м. отправить на доработку для устранения замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Откорректированные материалы направить для повторного рассмотрения на очередном заседании консультативно-экспертного совета.

Результаты голосования:

«За»-8 членов консультативно-экспертного совета  
 «Против»-0 членов консультативно-экспертного совета

**Вопрос 3.** Рассмотрение материалов АГО МЖД зу №47:14:1301004:19, №47:14:1301004:9, №47:14:1301004:16

**Докладчики:**

Вольская Ирина Николаевна – главный инженер проекта ООО «ИГП»,  
 Кошка Александр Михайлович – архитектор ООО «ИГП»

**Рецензент (член градостроительного совета ЛО):**

Филимонов Илья Александрович – член Санкт-Петербургского Союза архитекторов

**В обсуждении приняли участие:**

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

3.1. Рецензент озвучил следующие замечания:

- отсутствует общая концепция развития территории: ситуационный план и визуализации.
- необходимо уточнить масштаб рисунка на плитке Gerda Festival (1 этаж).
- альбомы 2 и 3 (кадастровый номер земельного участка 47:14:1301004:9, 47:14:1301004:16) корпуса 11.1, 12.1, 12.2, 14.1, 14.3 односекционные жилые дома выглядят не доработанными по сравнению с многосекционными, угловые элементы не имеют достаточной «массы», сдвоенные окна возможно стоит визуально объединить в один элемент.
- стоит проработать возможность сделать корпуса 14.1 и 14.3 одинаковой этажности.
- доработать благоустройство, с созданием защитного озеленения вдоль фасадов жилых домов, с тем чтобы увеличить комфорт проживания в первых этажах.

3.2. Рецензент озвучил следующий вывод:

– необходимо представить доработанные альбомы, включающие ситуационные планы с показом окружающей застройки, функционального назначения территорий, зон градостроительных ограничений и УДС и сводные визуализации застройки всей территории. Повторно выйти на КЭС ЛО с «Многokвартирными жилыми домами и наземными автостоянками»: корпус 11.1 и корпус 11.2 (1 этап строительства), корпус 12.1 и корпус 12.2 (2 этап строительства), корпус 13.1 (3 этап строительства), автостоянкой корпус П4 (4 этап строительства), автостоянкой корпус П5 (5 этап строительства), кадастровый номер земельного участка 47:14:1301004:9 и «Многokвартирными жилыми домами и наземной автостоянкой: корпус 14.1 и корпус 14.2 (1 этап строительства), корпус 14.3 и корпус 14.4 (2 этап строительства), автостоянкой корпус П6 (3 этап строительства), кадастровый номер земельного участка 47:14:1301004:16, доработав проекты по замечаниям и предложениям.

3.3. Отметить:

– особое мнение Е.В. Хмелёвой о необходимости доработки всех этапов строительства представленных на согласования АГО в КЭС ЛО, в связи с отсутствием архитектурно-градостроительной идеи организации общественного и жилого пространства и отсутствия выразительного, узнаваемого силуэта застройки.

– особое мнение Ф.А. Опарина о необходимости поддержать поворот односекционных жилых домов, расположенных на участках 47:14:1301004:9 и 47:14:1301004:16, благоустройством. Доработать благоустройство исходя из представленной системы общественных пространств.

**Решили:**

3.4. Материалы АГО «Многokвартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями»: корпус 9.3 (4 этап строительства), корпус 10.1, корпус 10.2 и корпус 10.3 (5 этап строительства), Кадастровый номер земельного участка - 47:14:1301004:19 согласовать, устранить замечания членов консультативно-экспертного совета (прилагаются), доработанные материалы предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области, на повторное заседание консультативно-экспертного совета не выносить.

3.5. Материалы АГО «Многokвартирные жилые дома и наземные автостоянки»: корпус 11.1 и корпус 11.2 (1 этап строительства), корпус 12.1 и корпус 12.2 (2 этап строительства), корпус 13.1 (3 этап строительства), автостоянка корпус П4 (4 этап строительства), автостоянка корпус П5 (5 этап строительства), кадастровый номер земельного участка 47:14:1301004:9 и «Многokвартирные жилые дома и наземная автостоянка: корпус 14.1 и корпус 14.2 (1 этап строительства), корпус 14.3 и корпус 14.4 (2 этап строительства), автостоянка корпус П6 (3 этап строительства), кадастровый номер земельного участка 47:14:1301004:16, отправить на доработку для устранения замечаний и предложений членов консультативно-экспертного совета (прилагаются). Откорректированные материалы направить для повторного рассмотрения на очередном заседании консультативно-экспертного совета.

Результаты голосования:

«За»-8 членов консультативно-экспертного совета

«Против»-0 членов консультативно-экспертного совета

Приложения:

1. Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области, на 25 л. в 1 экз.

2. Рецензии И.А. Филимонова, на 4 л. в 1 экз.

Дополнительные материалы на 4 л. в 1 экз.

Первый заместитель председателя Комитета –  
главный архитектор Ленинградской области,  
председатель консультативно-  
экспертного совета



С.И. Лутченко