

УТВЕРЖДАЮ



Заместитель Председателя
Правительства
Ленинградской области по
строительству и ЖКХ
ПР-221/2021
06.12.2021

Заместитель Председателя Правительства
Ленинградской области по строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству,
председатель Градостроительного совета
Ленинградской области

Е.П.Барановский

« » 2021 года

ПРОТОКОЛ № 6

заседания Градостроительного совета Ленинградской области

25 ноября 2021 года

Санкт-Петербург

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1) Рассмотрение материалов отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной этажности многоквартирных жилых домов в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:18127, в рамках «Соглашения о взаимодействии при завершении строительства многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса д.53», заключенного между Правительством Ленинградской области, администрацией муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области, администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, администрацией муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, закрытым акционерным обществом «Петро-Инвест», обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Экстраград».

2) Рассмотрение материалов «Концепции развития территории в составе земельного участка с кадастровым номером 47:07:0957003:526, расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, муниципальное образование «Город Всеволожск».

3) Рассмотрение «Эскиза проекта планировки территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0605001:389, 47:07:0605001:456, расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, Центральное отделение».

УЧАСТВОВАЛИ:

члены Градостроительного совета Ленинградской области 31 чел.;
приглашенные (в т.ч. разработчики) 13 чел.

1. Рассмотрение материалов отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной этажности многоквартирных жилых домов в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:18127, в рамках «Соглашения о взаимодействии при завершении строительства многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса д.53», заключенного между Правительством Ленинградской области, администрацией муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области, администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, администрацией муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, закрытым акционерным обществом «Петро-Инвест», обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Экстраград»

ПРЕДСТАВЛЕНЫ:

Материалы градостроительного обоснования размещения многоквартирного дома, содержащие графические и текстовые материалы, определяющие параметры застройки, технико-экономические показатели, зоны размещения объектов на земельных участках, а также пространственные решения в части максимальной этажности многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 47:07:1039001:18127.

– СЛУШАЛИ:

Антонова Владимира Александровича –директора по развитию ГК «ПИК».

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Лутченко С.И., Матвеев С.А., Бобылев С.Ю., Мамошин М.А.,
Пинчукова Ю.Н., Охотников А.В.

РЕШИЛИ:

1.1 Материалы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной этажности многоквартирных жилых домов в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:18127, в рамках «Соглашения о взаимодействии при завершении строительства многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, г. Кингисепп, пр. Карла Маркса д.53», заключенного между Правительством Ленинградской области, администрацией муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области, администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, администрацией муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской

области, закрытым акционерным обществом «Петро-Инвест», обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Экстраград», принципиально одобрить для доработки с учетом рекомендаций членов Градостроительного совета Ленинградской области и замечаний органов исполнительной власти.

1.2 Рекомендовать заявителю направить проектные решения рассматриваемых материалов отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной этажности многоквартирных жилых домов в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:18127 в администрацию «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области для принятия решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в отношении многоквартирного дома в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.3 Рекомендовать заказчику или разработчику:

Направить фасадные и объемно-планировочные решения материалов отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной этажности многоквартирных жилых домов в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:18127 на рассмотрение консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области.

1.4 Предусмотреть Проектом:

- Обеспечение дополнительными проездами территорию автомобильной стоянки (парковки);
- доработку документации в части обеспеченности проектируемой территории элементами улично-дорожной сети;
- отображение указанного в проекте местного проезда, как «улицу, дорогу местного значения» в соответствии с проектом генерального плана.

2. Рассмотрение «Концепции развития территории в составе земельного участка с кадастровым номером 47:07:0957003:526, расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, муниципальное образование «Город Всеволожск».

ПРЕДСТАВЛЕНЫ:

Материалы «Концепции развития территории в составе земельного участка с кадастровым номером 47:07:0957003:526, расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, муниципальное образование «Город Всеволожск» (далее – Концепция).

- Схема расположения элемента планировочной структуры;
- Сложившееся окружение;
- Эскиз застройки (основной вариант);

- Эскиз застройки (второй вариант);
- Визуализация;
- Схема зонирования территории;
- Этапы освоения.

СЛУШАЛИ:

Семенова Андрея Валерьевича – генерального директора ООО «Институт градостроительного проектирования».

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Лутченко С.И., Борисова Е.А., Матвеев С.А., Бобылев С.Ю., Мамошин М.А., Нюганен Н.А., Пинчукова Ю.Н. Матвеев И.Д., Тарасова Т.А., Циганов Н.М..

РЕШИЛИ:

2.1 Концепцию развития территории в составе земельного участка с кадастровым номером 47:07:0957003:526, расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, муниципальное образование «Город Всеволожск» принципиально одобрить для дальнейшей разработки с учетом рекомендаций Градостроительного совета Ленинградской области и замечаний органов исполнительной власти.

2.2 Подтвердить информацию об имеющихся планах застройщика по финансированию строительства проектируемых автомобильных дорог местного значения за собственный счет.

2.3 Предусмотреть Проектом:

- внесение изменений в проектную документацию с учетом рекомендаций и замечаний членов Градостроительного совета Ленинградской области и органов исполнительной власти;

- соответствие материалам генерального плана и правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области с учетом внесенных изменений;

- ориентацию футбольного стадиона относительно зеленой зоны для рационального использования жителями микрорайона;

- получить от ресурсоснабжающих организаций документальное подтвержденной технической возможности подключения к объектам инженерной инфраструктуры в границах проектирования.

3. Рассмотрение «Эскиза проекта планировки территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0605001:389, 47:07:0605001:456, расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, Центральное отделение».

ПРЕДСТАВЛЕНЫ:

- материалы концепции застройки, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0605001:389, 47:07:0605001:456, расположенной по

адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, Центральное отделение».

- Ситуационная схема;
- Схема расположения элемента планировочной структуры;
- Концептуальная схема развития дер. Новосаратовка;
- Схема пропорционального размещения скверов;
- Чертеж планировки территории, отображающий красные линии. М 1:5000;
- Чертеж планировки территории, отображающий границы планируемых элементов планировочной структуры. 1:5000;
- Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:5000;
- Эскиз застройки территории. М 1:2000;
- Схема очередности планируемого развития территории;
- Функционально - планировочное зонирование территории;
- Планшет визуализации;

СЛУШАЛИ:

Семенова Андрея Валерьевича – генерального директора ООО «Институт градостроительного проектирования».

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Барановский Е.П., Лутченко С.И., Чубаров Е.В., Косарев А.В., Циганов Н.М., Мамошин М.А., Дёмин В.А., Бобылев С.Ю., Матвеев А.С., Леонов А.С., Пинчукова Ю.Н., Юсупов Р.Д..

РЕШИЛИ:

3.1 Концепцию застройки, включающую земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0605001:389, 47:07:0605001:456, расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, Центральное отделение» принципиально одобрить для дальнейшей разработки с учетом рекомендаций и замечаний Председателя Градостроительного совета, заместителя Председателя Градостроительного совета, членов Градостроительного совета Ленинградской области и органов исполнительной власти (в случае заключения соглашения по достройке многоквартирных домов включенных в единый реестр проблемных объектов).

3.2 Отметить необходимость в рамках отклонений соответствовать требованию п.3.1.9 Постановление Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 N 83 (ред. от 11.11.2021) "Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области", в том числе превышать установленную максимальную этажность жилых зданий более чем на девять этажей.

3.3 Отметить необходимость учета планируемого объекта местного значения – сквера, для этого сформировать полноценную территорию общего пользования по южной границе участка проектирования без вкрапления объектов капитального

строительства (многоуровневых стоянок и прочих объектов, не носящих рекреационную и спортивную направленность).

3.4 Отметить необходимость расширения планировочной оси (бульвара) идущего с южной стороны участка проектирования до северных границ с возможностью размещения в северной части объекта притяжения (площади или общественно-значимого пространства, завершающего композиционную ось).

3.5 Отметить необходимость увязки центрального въезда в планируемый микрорайон со стороны примыкания к автодороге регионального значения «Колтуши – деревня Новосаратовка» с типом застройки и функциональным наполнением вдоль центральной улицы микрорайона.

3.6 Отметить необходимость предоставления в Комитет градостроительной политики Ленинградской области отдельного тома отклонения жилых домов по этажности на каждый образуемый земельный участок относительно действующих норм РНП ЛО.

3.7 Отметить необходимость предоставления в Комитет градостроительной политики Ленинградской области информации по обеспечению расчетными показателями минимально допустимой площади озелененных территорий общего пользования в границах проектирования (без учета озеленения на многоуровневых стоянках и иных объектах капитального строительства).

3.8 Разработчикам документации по планировке и межеванию территории учесть проектные решения разрабатываемой документации автодороги регионального значения «Колтуши – деревня Новосаратовка».

3.9 Предоставить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области информацию о техническом задании на проектировании трассы железнодорожной линии от ОАО «РЖД».

Рекомендовать заказчику и разработчику:

3.10 Доработать проектные решения с учетом замечаний по планировочной организации главной въездной зоны в микрорайон, рекомендаций по многоуровневым паркингам, пожарным депо и территориям общего пользования (городской сквер и минимально допустимая площадь озелененных территорий общего пользования).

3.11 Рассмотреть вопрос о разработки дизайн-кода объектов благоустройства и малых архитектурных норм, а также, предусматривать при дальнейшем проектировании объектов образования и общественно значимых объектов индивидуальные объемно-пространственные решения, в целях создания конкурентной городской среды.

3.12 Направить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области предложение по внесению изменений в схему территориального планирования Ленинградской области в области транспорта (железнодорожного, водного, воздушного), автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения с обосновывающими материалами предлагаемого размещения автомобильной дороги регионального значения «Чёрная Речка – Дубровка – Новосаратовка» в соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 26.10.2012 № 332.

3.13 Предусмотреть Проектом:

- учитывая планируемую численность населения 14 тысяч человек - полноценную врачебную амбулаторию мощностью 140 пос. в смену (Приказ Минздрава России от 27.02.2016 N 132н "О Требованиях к размещению медицинских организаций государственной системы здравоохранения и муниципальной системы здравоохранения исходя из потребностей населения») или рассмотреть вариант размещения врачебной амбулатории во встроенно-пристроенных помещениях в замен предлагаемого решения на градостроительном совете (согласно письму Комитета по здравоохранению Ленинградской области от 25.11.2021 исх.40-9238/2021);

- обеспеченность территории нормативным количеством элементов улично-дорожной сети; отобразить расположение планируемых остановок общественного транспорта и пешеходных переходов;

-указать планируемое количества создаваемых рабочих мест на проектируемой территории в целях уменьшения процента маятниковой миграции;

-исключить из расчета озеленения проектируемой территории площадь озеленения крыш многоуровневых паркингов.