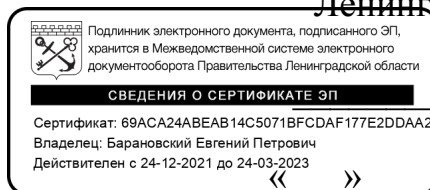


**УТВЕРЖДАЮ**  
Заместитель Председателя Правительства  
Ленинградской области по строительству  
и жилищно-коммунальному хозяйству,  
председатель Градостроительного совета  
Ленинградской области



Е.П.Барановский

2022 года

**ПРОТОКОЛ № 7**  
**заседания Градостроительного совета Ленинградской области**

25 августа 2022 года

Санкт-Петербург

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1) предложения по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части увеличения этажности объектов капитального строительства до 18 этажей, плотности жилого фонда в жилых зонах в границах планировочного элемента 10318 м<sup>2</sup> на 1 га, плотности населения в границах планировочного элемента 344 чел. на 1 га в отношении многоквартирных домов, установленных Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области для участков, расположенных по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, п. Тельмана, земельный участок 1/3 (микрорайон 5);

2) концепции проекта планировки территории и проекта межевания территории южной части пос. Романовка, расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Романовское сельское поселение, участок «Центральное отделение».

**УЧАСТВОВАЛИ:**

члены Градостроительного совета Ленинградской области 28 чел.  
приглашенные (в т.ч. разработчики, представители органов местного самоуправления) 14 чел.

**По Вопросу 1:**

**ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы предложений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части увеличения этажности объектов капитального

строительства до 18 этажей, плотности жилого фонда в жилых зонах в границах планировочного элемента 10318 м<sup>2</sup> на 1 га, плотности населения в границах планировочного элемента 344 чел. на 1 га в отношении многоквартирных домов, установленных Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области для участков, расположенных по адресу: Ленинградская область, Госненский район, п. Тельмана, земельный участок 1/3 (микрорайон 5) (далее – обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства многоквартирных домов в п. Тельмана, земельный участок 1/3 (микрорайон 5)).

#### СЛУШАЛИ:

Генерального директора ООО «Архитектурная мастерская Цехомского В.В.» – Цехомского Владимира Викторовича.

#### В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Барановский Е.П., Лутченко С.И., Бредихин Е.А., Бобылев С.Ю., Демин В.А., Мамошин М.А., Матвеев И.Д., Цыцин С.В., Грехова Я.С.

#### РЕШИЛИ:

1.1 материалы обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства многоквартирных домов в п. Тельмана, земельный участок 1/3 (микрорайон 5) принципиально согласовать с учетом замечаний и предложений членов Градостроительного совета Ленинградской области (далее – Градсовет) и органов исполнительной власти (далее – ОИВ ЛО). На повторное рассмотрение Градсоветом не выносить;

1.2 Комитету градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) направить в адрес разработчика протокол совещания, а также замечания и предложения членов Градсовета и ОИВ ЛО;

#### 1.3 рекомендовать заказчику и разработчику:

1.3.1 представить в комитет по строительству Ленинградской области проект дополнительного соглашения №3 к Соглашению №2 от о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территорий комплексного освоения в целях жилищного строительства в Ленинградской области с приложениями, в том числе с указанием сроков строительства объектов образования;

1.3.2 архитектурно-планировочные решения жилых групп (перед прохождением госэкспертизы и получения разрешений на строительство) направить на рассмотрение консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области в соответствии с установленным порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства;

1.3.3 материалы обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства многоквартирных домов в п. Тельмана, земельный участок 1/3 (микрорайон 5)

доработать в соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания территории микрорайона 5, расположенного на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, пос. Тельмана, уч.1/3, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области от 29.11.2013 № 257 (в редакции распоряжения Комитета от 29.09.2017 № 1065), в части площади квартир применительно к площадям квартир отдельных многоквартирных домов, а также в части функционального назначения объектов капитального строительства, границ формируемых земельных участков;

1.3.4 материалы обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства многоквартирных домов в п. Тельмана, земельный участок 1/3 (микрорайон 5) доработать в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета от 16.08.2017 № 47 (с изменениями, утвержденными приказом Комитета от 23.08.2019 № 56);

1.3.5 предусмотреть строительство социальных объектов и очередность их возведения в рамках существующего дефицита в нормированном радиусе доступности;

1.3.6 жилые группы, примыкающие к основным магистралям доработать с учетом более внятного архитектурно-градостроительного образа;

1.3.7 представить в технической документации перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

1.3.8 обратить внимание, что при подаче заявления на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо указывать кадастровый номер земельного участка, в отношении которого запрашивается отклонение. Границы земельного участка, в отношении которого запрашивается отклонение, должны соответствовать утвержденной документации по планировке территории.

## **По Вопросу 2:**

### **ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы концепции проекта планировки территории и проекта межевания территории южной части пос. Романовка, расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Романовское сельское поселение, участок «Центральное отделение» (далее – концепция ППТ и ПМТ в пос. Романовка).

### **СЛУШАЛИ:**

Генерального директора ООО «ГрадстройПроект» – Семенова Андрея Валерьевича.

## В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Барановский Е.П., Лутченко С.И., Бредихин Е.А., Будник М.Л., Волкова С.А., Бобылев С.Ю., Демин В.А., Мамошин М.А., Матвеев И.Д., Цыцин С.В., Коок М.В., Ключин А.В., Лебедев Д.Ю.

## РЕШИЛИ:

2.1 материалы концепции ППТ и ПМТ в пос. Романовка направить на доработку с учетом замечаний и предложений членов Градсовета и ОИВ. Принципиально согласовать вариант номер 2 для доработки.

2.2 После устранения замечаний членов Градсовета и ОИВ ЛО, разработчику проекта направить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области откорректированные материалы концепции ППТ и ПМТ в пос. Романовка для принятия решения о его повторном рассмотрении на очередном заседании Градостроительного совета Ленинградской области.

2.3 снять замечания комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области;

2.4 заключить соглашение в рамках п 3.1.9. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области. Соглашение перед повторным направлением материалов концепции ППТ и ПМТ в пос. Романовка на Градсовет направить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области;

2.5 архитектурно-планировочные решения направить на рассмотрение консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области в соответствии с установленным порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, в том числе, отдельно проработать объемно-планировочные решения предлагаемых доминантных групп;

2.6 заявителю обратиться в администрацию Всеволожского муниципального района Ленинградской области по внесению изменений в генеральный план и в правила землепользования и застройки Романовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области

2.7 Комитету градостроительной политики Ленинградской области направить в адрес разработчика протокол совещания, а также замечания и предложения членов Градсовета и ОИВ.

### **2.8 рекомендовать заказчику и разработчику:**

2.8.1 представить в комитет по строительству Ленинградской области проект Соглашения о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территорий комплексного освоения в целях жилищного строительства в Ленинградской области с приложениями, в том числе с указанием сроков строительства объектов образования, в том числе коммерческого использования;

2.8.2 заключить с администрацией муниципального образования договор о комплексном развитии территории для реализации намеченных проектных предложений;

2.8.3 инициировать внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Романовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – ПЗЗ), утвержденные решением совета депутатов МО «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 16.01.2014 № 2 «О внесении изменений в решение совета депутатов МО «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 12.08.2012 № 25 «Об утверждении Правил землепользования и застройки», в части установления границ комплексного развития территории;

2.8.4 представить расчеты и проектные предложения по инженерному и транспортному обеспечению территории планируемого жилого района представленного на Градсовет;

2.8.5 взаимоувязать проектные решения по ППТ и ПМТ со смежными земельными участками в части инженерной и транспортной инфраструктуры;

2.8.6 предоставить согласование собственников земельных участков входящих в границы ППТ и ПМТ;

2.8.7 привести представленные проектные предложения до утверждения ППТ и ПМТ в соответствие с документами территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального уровня, требованиями постановления Правительства Ленинградской области от 20.05.2019 № 227, а также с местными нормативами градостроительного проектирования и региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

Первый заместитель председателя  
Комитета – главный архитектор  
Ленинградской области

С.И.Лутченко

Ответственный секретарь  
Градостроительного совета  
Ленинградской области

А.Б.Парфененкова