

УТВЕРЖДАЮ

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



Е.П. Барановский

2023 года

ПРОТОКОЛ № 2**заседания Градостроительного совета Ленинградской области**28 февраля 2023 годаг. Санкт-Петербург

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ –
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО СОВЕТА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
Е.П. БАРАНОВСКИЙ

Присутствовали:

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

Лутченко
Сергей Иванович

Заместитель председателя Комитета
градостроительной политики Ленинградской
области - начальник отдела реализации
документов территориального планирования

Борисова
Елена Анатольевна

Консультант заместителя Председателя
Правительства Ленинградской области

Андрианов
Константин Васильевич

Заместитель председателя Комитета по
сохранению культурного наследия
Ленинградской области

Губинская
Ксения Юрьевна

Ведущий специалист отдела по реализации
государственных программ и национальных
проектов Комитета по здравоохранению

Чубаров
Владислав Евгеньевич

Ленинградской области

Руководитель ГКУ «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»

Зуев
Евгений Дмитриевич

Главный специалист отдела спортивных сооружений и государственного заказа Комитета по физической культуре и спорту Ленинградской области

Бурдуковская
Юлия Викторовна

Начальник отдела развития дорожной деятельности комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области

Костян
Константин Александрович

Начальник сектора реализации крупных инвестиционных жилищных проектов комитета по строительству Ленинградской области

Максимова
Ирина Борисовна

Начальник отдела строительства и реконструкции управления по развитию транспортной инфраструктуры и ИТС АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской Области»

Голумбевский
Дмитрий Петрович

Заместитель генерального директора – начальник управления по развитию транспортной инфраструктуры и ИТС АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской Области»

Рылеев
Алексей Анатольевич

Заместитель председателя комитета общего и профессионального образования Ленинградской области

Колыхматов
Владимир Игоревич

Заместитель начальника управления — начальника отдела НМ ГО и ЧС УНДиПР Главного управления МЧС России по Ленинградской области полковник внутренней службы

Охотников
Александр Валерьевич

Начальник отдела территориального планирования и градостроительного зонирования комитета градостроительной политики Ленинградской области

Виленская
Ольга Гениевна

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «МастерПлан»

Коок
Марина Валерьевна

Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

Бойцов
Дмитрий Анатольевич

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Матвеев и К»

Матвеев
Игорь Дмитриевич

Специалист по земельным делам Союза «Ленинградская областная торгово-промышленная палата»

Гусева
Анастасия Кирилловна

Первый заместитель председателя Комитета правопорядка и безопасности Ленинградской области – начальник департамента региональной безопасности

Гнездилов
Игорь Валентинович

Исполнительный директор Союза строительных организаций Ленинградской области

Мозговой
Владимир Александрович

Заведующая кафедрой градостроительства федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», доктор архитектуры, профессор

Янковская
Юлия Сергеевна

Начальник управления – главный архитектор муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области

Климович
Наталья Ивановна

Вице-президент Союза архитекторов России, вице-президент Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Лявданский
Владлен Эдуардович

Главный специалист отдела развития транспорта и транспортной инфраструктуры Управления Ленинградской области по транспорту Комитета Ленинградской области по транспорту

Кривонос
Виталий Викторович

Начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Кировский городское поселение» Ленинградской области

Мельниченко
Александр Васильевич

Доктор архитектуры, член Союза архитекторов России, Директор Высшей школы дизайна и архитектуры Санкт-Петербургского политехнического университета Петра Великого

Перькова
Маргарита Викторовна

Первый заместитель председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области

Коева
Юлия Станиславовна

Генеральный директор ООО «Тальвег»

Тимченко
Александр Сергеевич

Член Союза архитекторов России, член Санкт-Петербургского союза архитекторов

Филимонов
Илья Александрович

Председатель комитета архитектуры и градостроительства – главный архитектор администрации муниципального образования Кингисеппского муниципального района Ленинградской области

Шевырталова
Елена Сергеевна

Консультант сектора гражданской обороны отдела гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности Комитета правопорядка и безопасности Ленинградской области

Михайлов
Геннадий Иванович

Глава администрации муниципального образования «Виллозское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

Андреева
Светлана Владимировна

Главный специалист отдела обеспечения градостроительной и строительной деятельности администрации муниципального администрации город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области

Клюев
Михаил Александрович

Главный специалист отдела ЖКХ, строительству и землепользованию администрации муниципального образования «Виллозское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

Лютова
Наталья Николаевна

И.о. начальника сектора архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Твалишвили
Нелли Николаевна

Руководитель проекта ИП Кукушкина Р.А.

Ким
Светлана Вадимовна

Директор по развитию ООО «БалтИнвестГрупп»

Князев
Алексей Валерьевич

Руководитель проекта ООО «БалтИнвестГрупп»

Михина
Юлия Николаевна

Архитектор ИП Кукушкина Р.А.

Мушкина
Татьяна Николаевна

Заместитель генерального директора ООО
«Тальвег»

Ушкань
Алевтина Олеговна

Члены Градостроительного совета (в т.ч. представители членов
Градостроительного совета) Ленинградской области 30 чел.

Приглашенные (в т.ч. разработчики проектов, представители органов местного самоуправления) 11 чел.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1) Рассмотрение проекта планировки территории и проекта межевания территории, ограниченной на северо-западе и северо-востоке границей муниципального образования город Коммунар, на востоке – восточными границами земельных участков с кадастровыми номерами 47:24:0101001:625, 47:24:0101001:626, 47:24:0101001:627, 47:24:0101001:621, на юго-востоке – улицей Железнодорожная, на юго-западе – улицей Павловская, на западе – Ленинградским шоссе, разработанные и согласованные в соответствии с распоряжением комитета градостроительной политики Ленинградской области от 11.11.2021 № 347 (далее – ППТиПМТ г.Коммунар);

2) – Рассмотрение концепции проекта планировки территории с проектом межевания территории, в составе земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:1039001:18759, 47:07:1039001:18880, 47:07:1039001:18821, 47:07:1039001:18822, 47:07:1039001:18823, 47:07:1039001:18824, расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.п. Янино-1, (участок Янино-Аэродром) (далее – концепция ППТиПМТ в г.п.Янино-1);

- Рассмотрение проектного предложения по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных высотных параметров разрешенного строительства, в отношении доминантных объектов капитального строительства в составе проекта планировки территории: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.п. Янино-1, (участок Янино-Аэродром) (далее – проект отклонения от предельных параметров в г.п. Янино-1);

3) Рассмотрение концепции проекта генерального плана Виллозского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской

области (далее – концепция генерального плана МО «Виллозское городское поселение»).

По Вопросу 1:

ПРЕДСТАВЛЕНЫ:

Материалы ППТиПМТ г.Коммунар;

СЛУШАЛИ:

Руководителя проекта ИП Кукушкина Р.А. – Светлану Вадимовну Ким.

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Е.П. Барановский, С.И. Лутченко, И.Д. Матвеев, И.А. Филимонов, Э.В. Лявданский

РЕШИЛИ:

1.1 Материалы ППТиПМТ г.Коммунар направить на доработку с учетом замечаний и предложений членов Градостроительного совета Ленинградской области (далее – Градсовет) и органов исполнительной власти Ленинградской области (далее – ОИВ ЛО);

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

1.3 После устранения замечаний членов Градсовета и ОИВ ЛО, разработчику проекта направить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее - Комитет) откорректированные материалы ППТиПМТ г.Коммунар для принятия решения о его повторном рассмотрении на очередном заседании Градсовета.

1.4 Рекомендовать заказчику и разработчику:

1.3.1. Предложить иные варианты планировки территории, в том числе с применением квартальной системы (не менее 3-х вариантов);

1.3.2. Предусмотреть единый зеленый каркас территорий общего пользования и дворовых территорий в границах территории проектирования;

1.3.3. Внести изменения в этапы реализации проекта, изменив сроки планируемого строительства социальных объектов – общеобразовательной школы и детского дошкольного учреждения – на один этап вперед, а именно, окончание строительства общеобразовательной школы синхронизировать с вводом многоквартирных жилых домов 3 этапа реализации проекта жилой застройки, окончание строительства детского дошкольного учреждения (номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства - 3) синхронизировать с вводом многоквартирных жилых домов 4 этапа реализации проекта жилой застройки;

1.3.4. Доработать материалы ППТиПМТ г. Коммунар в соответствии с замечаниями членов Градсовета и ОИВ ЛО и направить в Комитет

откорректированные материалы ППТиПМТ г.Коммунар для принятия решения о его повторном рассмотрении на очередном заседании Градсовета.

По Вопросу 2:

ПРЕДСТАВЛЕНЫ:

Материалы концепции ППТиПМТ в гп.Янино-1 и проекта отклонения от предельных параметров в гп. Янино-1.

СЛУШАЛИ:

Заместителя генерального директора ООО «Автомир» – Александра Сергеевича Тимченко.

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Е.П. Барановский, С.И. Лутченко, И.Д. Матвеев, С.Д. Митягин, Э.В. Лявданский, Е.С. Шевырталова, А.В. Мельниченко, И.А. Филимонов, А.В. Князев, Д.А. Бойцов, Е.А. Борисова, В.Е. Чубаров, К.А. Костян, А.В. Охотников, Г.И. Михайлов

РЕШИЛИ:

2.1 Материалы концепции ППТиПМТ в гп.Янино-1 и проекта отклонения от предельных параметров в гп. Янино-1 принципиально согласовать с учетом и предложений членов Градсовета и ОИВ ЛО, на повторное рассмотрение Градсоветом не выносить;

2.2 Проект отклонения от предельных параметров в гп. Янино-1 после доработки замечаний разработчиком рассмотреть на Консультативно-экспертном совете по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованным на основании постановления Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг (далее – КЭС ЛО).

2.3 Комитету градостроительной политики Ленинградской области направить в адрес разработчика выписку из протокола совещания, а также замечания и предложения членов Градсовета и ОИВ ЛО.

2.4 Рекомендовать заказчику и разработчику:

2.3.1. Предоставить вариант планировки территории (как основной), предусматривающий расположение детских дошкольных учреждений вдоль бульвара с озелененными территориями, проходящим в направлении с севера на юг в границах территории проектирования.

2.3.2. Предоставить вариант планировки территории с размещением доминантной группы в юго-восточной части элемента планировочной структуры;

2.3.3. Уточнить расположение и характеристики доминантной группы в границах элемента планировочной структуры, учитывая требования п. 3.1.8 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области (далее – РНГП ЛО), а именно требования к процентному соотношению

площади доминантной группы не более 20 % к площади квартала и требования к доле доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не более 20 % ее общей длины;

2.3.4. Учесть информацию о том, что Согласно Проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Заневское городское поселение» (1-й этап), рассматриваемая территория в границах ППТиПМТ в гп.Янино-1 планируется к включению в границы территориальных зон - ТЖ.4.08.2.1 и ТЖ.4.08.2.2 - Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами. Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны - ТЖ.4.08.2.2, увеличение количества этажей и максимальной этажности многоэтажной жилой застройки допускается на основании разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в соответствии с требованиями п. 3.1.8 РНГП ЛО, при условии значений максимальной этажности – не более 15 этажей. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части увеличения этажности возможно после соответствующих изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО «Заневское городское поселение».

2.3.5. В материалах концепции ППТиПМТ в гп.Янино-1 предоставить обоснование и информацию по обеспечению населения объектами гражданской обороны (бомбоубежища, система экстренного оповещения населения);

2.3.6. Предоставить в материалах концепции ППТиПМТ в гп.Янино-1 Комитет информацию о сроках реализации объектов транспортной инфраструктуры, которые обеспечивают данную территорию (подключение к планируемой автомобильной дороге регионального значения «Продолжение Ириновского проспекта», подключение к Кольцевой автомобильной дороге А118 «КАД»);

2.3.7. Доработать материалы концепции ППТиПМТ в гп.Янино-1 в соответствии с замечаниями и предложениями членов Градсовета и ОИВ ЛО перед направлением документации по планировке территории на рассмотрение Комитетом.

2.3.8. Доработать проект отклонения от предельных параметров в гп. Янино-1 в соответствии с замечаниями и предложениями членов Градсовета и ОИВ ЛО перед подачей на рассмотрение КЭС ЛО.

По Вопросу 3:

ПРЕДСТАВЛЕНЫ:

Материалы концепции генерального плана МО «Виллозское городское поселение».

СЛУШАЛИ:

Генерального директора ООО «Тальвег» – Александра Сергеевича Тимченко.

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Е.П. Барановский, С.И. Лутченко, И.Д. Матвеев, С.Д. Митягин, Э.В. Лявданский, А.В. Мельниченко, И.А. Филимонов, Е.Д. Зуев, К.А. Костян.

РЕШИЛИ:

3.1. Материалы концепции генерального плана МО «Виллозское городское поселение» направить на доработку с учетом замечаний и предложений членов Градостроительного совета Ленинградской области (далее – Градсовет) и органов исполнительной власти Ленинградской области (далее – ОИВ ЛО);

3.2. Комитету градостроительной политики Ленинградской области направить в адрес разработчика выписку из протокола совещания, а также замечания и предложения членов Градсовета и ОИВ ЛО;

3.3. После устранения замечаний членов Градсовета и ОИВ ЛО до 17.03.2023 разработчику проекта направить в Комитет откорректированные материалы проекта генерального плана МО «Виллозское городское поселение» для принятия решения о его повторном рассмотрении на очередном заседании Градсовета.

3.4. Рекомендовать заказчику и разработчику:

3.4.1. В составе документов при повторной подаче материалов проекта генерального плана МО «Виллозское городское поселение» предоставить соглашения о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территорий комплексного освоения в целях жилищного строительства в Ленинградской области, в случае если для таких территорий планируется изменение категории земель и включение их в границы населенных пунктов, или планируется установление функциональной зоны, которая предусматривает размещение садоводств.

3.4.2. При подготовке материалов по обоснованию концепции проекта генерального плана МО «Виллозское городское поселение» (и в дальнейшем проекта генерального плана МО «Виллозское городское поселение») в виде карт предусматривать карту с отображением документов территориального планирования (генеральных планов) смежных муниципальных образований и города федерального значения Санкт-Петербург для обоснования принятых планировочных решений с учетом сложившейся градостроительной ситуации.

3.4.3. Предусмотреть рациональные и более комфортные варианты планировочных решений, касающиеся функционального зонирования территории, планируемых к включению в границы населенных пунктов. Рассмотреть вариант квартальной системы жилой застройки с расширением функциональной зоны озелененных территорий общего пользования для формирования понятного зеленого и транспортного каркасов будущей жилой зоны.

3.4.4. Предусмотреть иные планировочные решения, касающиеся функционального зонирования территории планируемой к включению в границы населенного пункта дер. Пикколово. Рассмотреть вариант каскадного повышения этажности от зоны застройки индивидуальными жилыми домами через зону застройки малоэтажными жилыми домами к зоне застройки среднеэтажными жилыми домами для формирования грамотной градостроительной ситуации при

планировании новой комплексной жилой зоны (исключить приграничную застройку среднеэтажными жилыми домами с индивидуальными).

3.4.5. В соответствии с ранее согласованными Губернатором Ленинградской области решениями на рассмотрение Градостроительного совета представить варианты устранения несоответствия целевого назначения земельных участков в границах, так называемого, «Офицерского села» и разрешенного использования земельных участков (включение земельных участков в границы населенных пунктов или в границы территории ведения гражданами садоводства с последующими переводом земельных участков из категории земель промышленности и иного специального назначения в категорию земель сельскохозяйственного назначения и изменением вида разрешенного использования земельного участка на вид «ведение садоводства»).

3.4.6. Предоставить варианты планировочных решений (более 2-х) в соответствии с замечаниями, отраженными в пунктах 3.4.2 и 3.4.3 настоящего протокола.

3.4.7. Предоставить схему транспортного каркаса территории с отображениями основных автомобильных дорог, отобразить транспортный обход Красного села.

3.4.8. Отобразить предложения по размещению требуемых в соответствии с РНГП ЛО объектов регионального значения в области здравоохранения и гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, в связи с планируемым ростом населения.

3.4.9. Доработать материалы концепции генерального плана МО «Виллозское городское поселение» в соответствии с замечаниями и предложениями членов Градсовета и ОИВ ЛО и предоставить в Комитет до 17.03.2023 для принятия решения о его повторном рассмотрении на очередном заседании Градсовета.

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

С.И. Лутченко

Ответственный секретарь Градостроительного совета Ленинградской области

О.В. Нецветева