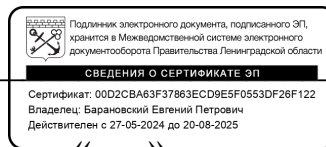


03.06.2024

ПР-85/2024

УТВЕРЖДАЮ

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



Е.П. Барановский

2024 года

ПРОТОКОЛ № 2

заседания Градостроительного совета Ленинградской области

23 мая 2024 года

г. Санкт-Петербург

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

Присутствовали:

Председатель Комитета градостроительной
политики Ленинградской области

Кулаков
Игорь Яковлевич

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

Заместитель начальника департамента -
начальник отдела стратегического планирования
департамента государственных программ,
социально-экономического развития,
макроэкономического анализа и прогноза
комитета экономического развития и
инвестиционной деятельности Ленинградской
области

Косарев
Алексей Викторович

Консультант заместителя Председателя
Правительства Ленинградской области

Андрианов
Константин Васильевич

Начальник отдела электроэнергетики комитета по топливно-энергетическому комплексу Ленинградской области

Антонова
Наталья Александровна

Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

Бойцов
Дмитрий Анатольевич

Заместитель председателя комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области

Губинская
Ксения Юрьевна

Руководитель ГКУ «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»

Зуев
Евгений Дмитриевич

Консультант сектора правовой экспертизы в сфере имущественных и земельных отношений комитета правового обеспечения Ленинградской области

Долгова
Ксения Сергеевна

Профессор Международной Академии архитектуры, генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская С.Ю. Бобылева»

Бобылев
Сергей Юрьевич

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «ЦДС-Проект»

Кутева
Екатерина Алексеевна

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «МастерПлан»

Коок
Марина Валерьевна

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

Бурдуковская
Юлия Викторовна

Генеральный директор ООО «ГрадстройПроект»

Семёнов
Андрей Валерьевич

Начальник Управления градостроительной политики Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга

Дёмин
Владимир Анатольевич

Президент Союза строительных организаций Ленинградской области

Юсупов
Руслан Дамирович

Руководитель проектного отдела АНО «Центр компетенций Ленинградской области»

Лапкина
Анна Сергеевна

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

Осипчук
Леонид Филиппович

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

Перькова
Маргарита Викторовна

Декан факультета архитектуры Санкт-Петербургской Академии художеств имени Ильи Репина

Смелков
Николай Олегович

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Тальвег»

Тимченко
Александр Сергеевич

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Матвеев и К»

Матвеев
Игорь Дмитриевич

Начальник отдела строительства и реконструкции управления по развитию транспортной инфраструктуры и интеллектуальных транспортных систем автономной некоммерческой организации «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области»

Голумбевский
Дмитрий Петрович

Член Союза архитекторов России, член правления Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Филимонов
Илья Александрович

Председатель комитета архитектуры и градостроительства – главный архитектор администрации муниципального образования Кингисеппский муниципальный район Ленинградской области

Шевырталова
Елена Сергеевна

Заместитель председателя комитета Ленинградской областного комитета по управлению государственным имуществом

Давыдова
Галина Валентиновна

И.о. начальника отдела развития дорожной деятельности комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области

Мышкарев
Никита Валерьевич

Заместитель генерального директора – начальник

Рылеев

управления по развитию транспортной инфраструктуры и интеллектуальных транспортных систем автономной некоммерческой организации «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области»

Алексей Анатольевич

Главный архитектор общества с ограниченной ответственностью «Институт градостроительного планирования и проектирования»

Клюшин
Артем Валерьевич

Руководитель имущественно-правового отдела Выборгской епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)

Толстухин
Михаил Евгеньевич

Ведущий специалист сектора реализации крупных инвестиционных жилищных проектов Комитета по строительству Ленинградской области

Овчаренко
Вера Александровна

Советник главы администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Симонов
Дмитрий Станиславович

Заместитель главы администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области по земельным отношениям и муниципальному имуществу

Фёдорова
Оксана Максимовна

Руководитель направления градостроительной подготовки территории БЮ «Самолет-Страна»

Боякова
Екатерина Андреевна

Начальник сектора анализа и методологии проектирования СПб ГКУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга»

Березкин
Александр Иванович

Главный специалист Управления градостроительной политики Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга

Овсянко
Ольга Александровна

Старший преподаватель федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-

Опарин
Фёдор Андреевич

Петербургская академия художеств имени Ильи Репина»

Заместитель начальника управления - начальник отдела надзорных мероприятий в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций УНДиПР Главного управления МЧС России по Ленинградской области

Охотников
Александр Валерьевич

Член Союза архитекторов России, Доцент кафедры градостроительства Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета

Солдатенков
Ярослав Юрьевич

Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации муниципального образования «Аннинского городского поселения» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

Мучанко
Алина Сергеевна

Глава администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Тулаев
Вадим Иванович

Главный архитектор проекта ООО «Архитектурного бюро «А.Лен»

Андреева
Рената Викторовна

Представитель инвестора СК «Адалин-Строй»

Головатый
Андрей Валентинович

Директор по развитию Охта Групп Новосаратовка

Леонов
Александр Сергеевич

Директор по маркетингу и рекламе группы компаний ЦДС

Носов
Иван Игоревич

Представитель Сэтл Групп

Тиханов
Игорь Юрьевич

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Эстейт-Сервис»

Фролов
Игорь Валентинович

Главный архитектор проекта общества с ограниченной ответственностью «Институт градостроительного планирования и проектирования»

Шагинян
Маргарита Васильевна

Члены Градостроительного совета (в т.ч. представители членов Градостроительного совета) Ленинградской области 33 чел.

Приглашенные (в т.ч. разработчики проектов, представители органов местного самоуправления) 18 чел.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

Рассмотрение материалов следующих проектов:

1) - концепции проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной в г.п. Новоселье муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области на земельных участках с кадастровыми номерами 47:14:0504001:897, 47:14:0504001:2967, 47:14:0504001:2968, 47:14:0504001:2969, 47:14:0504001:2970, 47:14:0504001:2971, 47:14:0504001:2974, 47:14:0504001:2988, 47:14:0504001:4196;

- проекта генерального плана муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области применительно к части населенного пункта – городской поселок Новоселье, в границах территории комплексного развития, ограниченной планируемой улицей Малая Балтийская, улицей Невская, продолжением улицы Парадная (далее - концепция ППТиПМТ в гп. Новоселье, проект изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП);

2) концепции мастер-плана дер. Новосаратовка муниципального образования Свердловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Концепция мастер-плана д. Новосаратовка).

По Вопросу 1:**ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы концепции ППТиПМТ в гп. Новоселье и проекта изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП.

СЛУШАЛИ:

Главного архитектора проекта Солдатенкова Ярослава Юрьевича.

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Е.П. Барановский, С.И. Лутченко, И.Д. Матвеев, И.В. Фролов, С.Ю. Бобылев, В.А. Дёмин, Л.Ф. Осипчук, Е.С. Шевырталова, Н.А. Антонова, А.В. Охотников.

РЕШИЛИ:

1.1. Рекомендовать разработчику проекта изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП и концепции ППТиПМТ в гп. Новоселье:

1.1.1. Подготовить обоснование изменений в генеральный план Аннинского поселения в части изменения функционального зонирования территории: с зоны общественно-деловой застройки на зону застройки многоэтажными жилыми домами (до 12 эт.). С учетом планируемого к размещению линейного объекта «Автомобильная дорога регионального значения «Продолжение улицы Пионерстроя с устройством транспортной развязки на пересечении с автомобильной дорогой федерального значения А 118 «Кольцевая автомобильная дорога вокруг города Санкт-Петербург» (по титулу: «Автомобильная дорога «Продолжение улицы Пионерстроя с устройством развязки на пересечении с А-118 «Кольцевая автомобильная дорога вокруг города Санкт-Петербург»)), документация по планировке которого утверждена распоряжением Правительства Ленинградской области от 10 февраля 2021 года № 57-р, а также с учетом роста численности населения и необходимости обеспечения территории г.п. Новоселье объектами транспортной инфраструктуры целесообразно в ППТиПМТ в гп. Новоселье предусмотреть реализацию указанного объекта в составе I этапа до начала строительства многоквартирных жилых домов в границах проектирования ППТиПМТ в гп. Новоселье.

1.1.2. Откорректировать этапность реализации ППТиПМТ в гп. Новоселье, а именно синхронизировать строительство объектов транспортной инфраструктуры (с учетом п. 1.1.1), социальной инфраструктуры, включая объекты спорта, со строительством многоквартирных жилых домов, внести соответствующие изменения в договор о комплексном развитии территории.

1.1.3. Отобразить информацию о спортивных объектах, необходимых для обеспечения потребности населения в указанных объектах, на карте объектов местного значения, в т.ч. в границах зоны рекреационных территорий, ссылки на которую даны в составе проекта изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП.

1.1.4. Отобразить в материалах ППТиПМТ в гп. Новоселье информацию о спортивных объектах, необходимых для обеспечения потребности населения в указанных объектах, в материалах проекта ППТиПМТ в гп. Новоселье, указав их месторасположение на эскизе застройки.

1.1.5. Дополнить материалы концепции ППТиПМТ в гп. Новоселье и материалы изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП информацией о санитарно-защитной зоне канализационно-очистных сооружений, расположенных на территории города Санкт-Петербурга.

1.1.6. В материалах по обоснованию проекта изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП уточнить информацию об ограничениях использования территории с учетом ее расположения в границах приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (в отношении бй подзоны) и обеспечить соответствие предлагаемых решений указанным ограничениям.

1.1.7. При подготовке проекта изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП проработать вопрос обеспечения территории общественным транспортом помимо существующего областного маршрута 181 автобуса, а также в связи со значительным ростом населения гп. Новоселье дополнительно проработать вопрос внутрипоселкового муниципального маршрута общественного транспорта. Дополнить соответствующей информацией материалы проекта изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП.

1.1.8. Уточнить расчет перспективных электрических нагрузок и синхронизировать положения проекта изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП и концепции ППТиПМТ в гп. Новоселье в части электроснабжения.

1.1.9. В проекте изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП и концепции ППТиПМТ в гп. Новоселье предусмотреть мероприятия по гражданской обороне.

1.1.10. Уточнить решения по размещению детских дошкольных учреждений в проекте изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП и концепции ППТиПМТ в гп. Новоселье с учетом рекомендаций государственного научно-проектного института учебно-воспитательных, торгово-бытовых и досуговых зданий: при проектировании детских дошкольных учреждений их максимальная вместимость не рекомендуется более 14 групп или 350 мест.

1.1.11. Уточнить решения по размещению озелененных территорий общего пользования (виды объектов, их местоположение и основные характеристики) с учетом местных нормативов градостроительного проектирования и предложить дополнительные места для их размещения.

1.2. Материалы Концепции ППТиПМТ в гп. Новоселье и материалы проекта изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП принципиально согласовать при условии доработки материалов указанных проектов по замечаниям и предложениям членов Градостроительного совета Ленинградской области и органов исполнительной власти Ленинградской области (далее – Градсовет; ОИВ ЛО) отраженных в настоящем протоколе и отраженных в заключениях ОИВ ЛО.

1.3. Проект изменений в генплан к части территории гп. Новоселье Аннинского ГП после доработки представить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее - Комитет). На повторное заседание Градсовета не выносить.

1.4. Концепцию ППТиПМТ в гп. Новоселье доработать в формате проекта планировки территории и проекта межевания территории и представить на рассмотрение в Комитет. На повторное заседание Градсовета не выносить.

1.5. Комитету направить в адрес разработчика и администрации муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области выписку из протокола совещания, а также замечания и предложения членов Градсовета и ОИВ ЛО.

По Вопросу 2:

ПРЕДСТАВЛЕНЫ:

Материалы Концепция мастер-плана д. Новосаратовка.

СЛУШАЛИ:

Доклад генерального директора ООО «Градстройпроект» - Андрея Валерьевича Семёнова.

Особое мнение первого заместителя председателя Комитета градостроительной политики Ленинградской области – главного архитектора Ленинградской области – Сергея Ивановича Лутченко.

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Е.П. Барановский, И.Я. Кулаков, С.И. Лутченко, И.Д. Матвеев, Р.Д. Юсупов, В.А. Дёмин, А.И. Березкин, М.Е. Толстухин, Д.А. Бойцов, И.А. Филимонов, С.Ю. Бобылев, В.И. Тулаев

РЕШИЛИ:

2.1. Отметить дефицит озелененных территорий общего пользования на территориях жилых кварталов, расположенных к западу от ЛЭП.

2.2. Отметить необходимость создания единого зеленого каркаса территории для формирования комфортного населенного пункта.

2.3. Отметить информацию А.В. Семёнова о том, что минимальная обеспеченность населения озелененными территориями в проекте составляет 6 м²/человека.

2.4. Отметить доклад первого заместителя председателя Комитета градостроительной политики Ленинградской области – главного архитектора Ленинградской области С.И. Лутченко, представившего предложения Комитета по корректировке представленного в Концепции мастер-плана д. Новосаратовка зеленого каркаса территории, подготовленные для исключения сложившегося дефицита площадей озелененных территорий общего пользования общей площадью 200 га. Решили взять за основу материалы, подготовленные Комитетом для

корректировки рассматриваемого проекта. Отметить, что дополнительные площади озелененных территорий Комитет предлагает разместить вблизи территорий, для которых уже утверждена документация по планировке территорий, и увязать их с общей системой озеленения д. Новосаратовка и планируемыми местами размещения объектов общественно-делового назначения.

2.5. В рамках подготовки Концепции мастер-плана д. Новосаратовка рекомендовать увеличить норматив обеспечения населения озелененными территориями общего пользования в границах проектирования и привести его к показателю 13 м²/человека с учетом вводимых квадратных метров жилой площади на каждого застройщика.

2.6. Рекомендовать разработчику Концепции мастер-плана д. Новосаратовка:

2.6.2. Связать северо-западную часть жилых кварталов в границах территории разработки мастер-плана с остальной частью территории путем дополнения зеленого каркаса территории, сформировать озелененный бульвар для создания комфортной пешеходной связи для населения данной территории с основной частью населенного пункта (меридиональные и широтные «зеленые связи» нового города).

2.6.3. Предусмотреть размещение полного комплекса объектов социально-бытового обслуживания: кинотеатр, театр, ЗАГС, библиотека, спортивный комплекс, ледовая арена, учреждения религиозного назначения и т.д., учитывая современные требования к комфортной городской среде, СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области и местные нормативы градостроительного проектирования, синхронизировать их строительство со строительством жилых домов.

2.6.4. Уточнить общий процент озеленения в границах территории разработки мастер-плана с учетом положений п. 2.4. и п. 2.5 настоящего протокола, так как он должен покрыть сложившийся дефицит на территориях, освоение и застройка которых уже начата.

2.6.5. Рассмотреть возможность продления зеленого каркаса к р. Нева.

2.6.6. Дать предложения по размещению дополнительного транспортно-пересадочного узла в южной части территории разработки мастер-плана с учетом перспективы развития системы общественного транспорта, в том числе трамвая, в д. Новосаратовка.

2.6.7. Рассмотреть возможность размещения в границах территории разработки мастер-плана трамвайного депо.

2.6.8. Предусмотреть закольцовку движения трамвая в границах д. Новосаратовка.

2.6.9. Проанализировать расположенные вблизи территории разработки мастер-плана (вблизи территории планируемой массовой жилой застройки) промышленные территории в отношении их влияния на жилые территории, оценить количество рабочих мест на предприятиях данной промышленной площадки и интегрировать их развитие в городскую среду населенного пункта д. Новосаратовка.

2.6.10. Проанализировать рассматриваемую территорию на необходимость размещения объектов здравоохранения, требуемых для обеспечения населения.

2.7. Рекомендовать материалы представленной Концепции мастер-плана д. Новосаратовка, а именно предложения об очередности строительства планируемой улично-дорожной сети, взять за основу при формировании очередности выдачи разрешений на строительство Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области. Также Комитету градостроительной политики Ленинградской области учесть данную очередность при подготовке и утверждении ППТиПМТ в границе населенного пункта д. Новосаратовка.

2.8. Исключить сложившийся дефицит площадей озелененных территорий общего пользования в количестве 200 га на основании предложений Комитета в рамках сбалансированного развития территорий с учетом возможности отклонения по этажности зданий с 8 до 18 этажей. Площадь озелененных территорий общего пользования в полном объеме общей площадью 200 га равномерно распределить в зависимости от введенных и планируемых к введению метров квадратных жилья в д. Новосаратовка.

2.9. Материалы Концепции мастер-плана д. Новосаратовка принципиально поддержать с учетом доработки в соответствии с представленными замечаниями и предложениями, отмеченными в настоящем протоколе и заключениями ОИВ ЛО, а также особым мнением первого заместителя председателя Комитета градостроительной политики Ленинградской области – главного архитектора Ленинградской области.

2.10. Синхронизировать строительство общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений с этапами ввода жилых домов в д. Новосаратовка для исключения возникновения риска дефицита мест в указанных объектах.

2.11. Доработанные материалы Концепции мастер-плана д. Новосаратовка взять за основу для подготовки дорожной карты по градостроительному освоению территории д. Новосаратовка и формированию ее зеленого каркаса.

2.12. Комитету направить в адрес ООО «Градстройпроект» и администрации муниципального Свердловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области выписку из протокола совещания, а также замечания и предложения членов Градсовета и ОИВ ЛО.

2.13. ООО «Градстройпроект» после доработки Концепции мастер-плана д. Новосаратовка в соответствии с представленными замечаниями и предложениями членов Градсовета представить ее на рассмотрение в адрес Комитета для снятия замечаний и принятия решения о необходимости повторного рассмотрения на заседании Градсовета.

Ответственный секретарь Градостроительного
совета Ленинградской области

О.В. Нецветаева