

**ПРОТОКОЛ**

заседания рабочей группы Градостроительного совета Ленинградской области

от 23 января 2025 года

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ**  
**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА ЛЕНИНГРАДСКОЙ**  
**ОБЛАСТИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ**  
**ХОЗЯЙСТВУ – ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО СОВЕТА**  
**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**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 отдела территориального планирования и градостроительного зонирования комитета градостроительной политики Ленинградской области	Валайтис Анастасия Викторовна
Консультант заместителя Председателя Правительства Ленинградской области	Андрианов Константин Васильевич
Консультант отдела развития транспорта и транспортной инфраструктуры комитета Ленинградской области по транспорту	Черкасов Алексей Александрович
Эксперт отдела развития дорожной деятельности комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области	Мышкарев Никита Валерьевич
Начальник отдела развития транспорта и транспортной инфраструктуры Комитета Ленинградской области по транспорту	Чемарин Сергей Николаевич

Начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области	Будник Марина Леонидовна
Начальник отдела архитектуры и строительства управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район»	Тарасова Татьяна Александровна
Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации муниципального образования «Аннинского городского поселения» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области	Мучанко Алина Сергеевна
Глава администрации Петровского сельского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области	Левин Алексей Васильевич
Генеральный директор ООО «ГрадстройПроект»	Семёнов Андрей Валерьевич
Архитектор общества с ООО «ГрадстройПроект»	Воробьёв Пётр Александрович
Начальник сектора по архитектуре, градостроительству и землеустройству администрации муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области	Колесникова Наталья Алексеевна
Заместитель директора службы технического заказчика группы компаний «СТОУН»	Ахунова Ирина Андреевна
Генеральный директор службы заказчика группы компаний «СТОУН»	Зорин Сергей Олегович
Генеральный директор ООО «Экоотель Девелопмент»	Лубнина Наталья Анатольевна
Руководитель архитектурно-конструкторского бюро ООО «Экоотель Девелопмент»	Мыльникова-Миренович Екатерина Викторовна
Руководитель проектов обоснования отклонения от	Рыжигов

предельных параметров строительства ОКС для ЗУ  
47:07:0711004:2622 и ЗУ 47:07:0711004:2619

Архитектор градостроитель ООО «СТ-Новоселье»

Представитель ООО «ГОТИКА»

Петр Александрович

Терехова  
Елена Владимировна

Шкваров  
Алексей Алексеевич

## **Повестка дня:**

**Вопрос 1.** Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительной концепции «Строительство гостиничного комплекса «Парус» для принятия решения об установлении единого градостроительного регламента территориальной зоны ТР-3 в правилах землепользования и застройки МО Петровское сельское поселение Приозерского муниципального района Ленинградской области в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:03:0706001:798 (далее – Концепция гостиничного комплекса «Парус»).

**Вопрос 2.** Рассмотрение материалов проекта изменений в генеральный план муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области применительно к части населенного пункта – городской поселок Новоселье в границах территории комплексного развития, ограниченной проектируемыми улицами Невская, Адмиралтейская, Петропавловская, проектируемой автомобильной дорогой регионального значения Красносельское шоссе, а также в границах земельных участков с кадастровыми номерами 47:14:0505016:347 и 47:14:0000000:40913 (далее – Проект изменений к части территории гп.Новоселье).

**Вопрос 3.** Рассмотрение материалов проектов обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов в Новодевяткинском сельском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

- жилого дома со встроенными помещениями, пристроенной ДОО и подземным паркингом на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0711004:2622;

- многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и подземными паркингами на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0711004:2619

(далее – проект обоснования отклонения от предельных параметров строительства ОКС для ЗУ 47:07:0711004:2622; проект обоснования отклонения от предельных параметров строительства ОКС для ЗУ 47:07:0711004:2619).

## **По Вопросу 1:**

### **ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы Концепции гостиничного комплекса «Парус».

### **СЛУШАЛИ:**

Представителя ООО «ГОТИКА» - Алексея Алексеевича Шкварова.

### **В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:**

И.Я. Кулаков, С.И. Лутченко, А.В. Валайтис, Е.В. Мыльникова-Миренович, А.В. Левин, Н.А. Лубнина

**РЕШИЛИ:**

1.1. Материалы Концепции гостиничного комплекса «Парус» рекомендовать доработать с учетом замечаний и предложений, отраженных в настоящем протоколе и заключениях Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее - комитет) исх. от 23.01.2025 № 01-49-10/2025, Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области исх. от 20.01.2025 № 05-169/2025-0-1, Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области исх. от 21.01.2025 № ИСХ-326/2025, Комитета Ленинградской области по транспорту исх. от 21.01.2025 № Исх-235-2025. На очередное заседание Градостроительного совета Ленинградской области не выносить.

1.2. Отметить, что земельный участок с кадастровым номером 47:03:0706001:798 расположен в нескольких функциональных зонах в границах населенного пункта д. Варшко, а земельные участки с кадастровыми номерами 7:03:0706001:362, 47:03:0706001:363, 47:03:0706001:364, 47:03:0706001:472, 47:03:0706001:473, 47:03:0706001:474, 47:03:0706001:475, 47:03:0706001:476 расположены вне границ населенных пунктов в функциональной зоне объектов рекреации и туризма.

Объединение вышеперечисленных земельных участков, установление для них единой территориальной зоны, невозможно до установления единой для них функциональной зоны и категории земель. В связи с чем для реализации планов по объединению земельных участков первоначально требуется внесение изменений в генеральный план Петровского СП.

1.3. Отметить принципиальное согласие с предложенной концепцией, при этом правообладателю земельных участков необходимо ее доработать и представить в комитет для учета в проекте Правил землепользования и застройки Петровского сельского поселения.

Обратить внимание, что виды разрешенного использования объектов, указанные в концепции (блокированные жилые дома, коттеджи) не соответствуют описанию вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 47:03:0706001:798 с кодом 5.0 Отдых (рекреация), который не предусматривает размещение указанных объектов.

Этажность объектов необходимо предусмотреть не выше 3 этажей.

1.4. Отметить заинтересованность и намерения заявителя в реализации представленного проекта гостиничного комплекса «Парус» на территории Петровского СП.

1.5. Администрации Приозерского муниципального района учитывая необходимость корректировки генерального плана поселения, представить в Комитет комплексную информацию о сроках подготовки проекта изменений в генеральный план Петровского СП в целях установления единой функциональной зоны для рассматриваемой территории.

1.6. Поручить ответственному секретарю Градостроительного совета Ленинградской области направить в адрес заявителя выписку из протокола настоящего заседания и заключения органов исполнительной власти Ленинградской области, указанные в п. 1.1 настоящего протокола

**По Вопросу 2:****ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы проекта изменений к части территории гп. Новоселье.

**СЛУШАЛИ:**

Руководителя проекта ООО «ГрадстройПроект» – **Воробьева Петра Александровича**

**В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:**

С.И. Лутченко, А.С. Мучанко, А.В. Семенов, А.В. Валайтис, О.В. Нецветаева

**РЕШИЛИ:**

2.1. Материалы проекта изменений к части территории гп. Новоселье принципиально согласовать с учетом доработки согласно полученным замечаниям и предложениям, отраженным в заключениях Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области исх. от 20.01.2025 № 05-169/2025-0-1, Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области исх. от 21.01.2025 № ИСХ-326/2025, Комитета Ленинградской области по транспорту исх. от 21.01.2025 № Исх-235-2025. На очередное заседание Градостроительного совета Ленинградской области не выносить.

2.2. Рекомендовать доработать проект изменений к части территории гп. Новоселье в соответствии со следующими замечаниями:

- функциональное зонирование за границами внесения изменений привести в соответствие с действующим генеральным планом Аннинского городского поселения;

- обосновать установление функциональной зоны Ж5 - зона застройки многоэтажными жилыми домами с параметрами и описанием, отличающимся от описания и параметров функциональной зоны Ж5 в действующем генеральном плане.

2.3. Администрации Аннинского городского поселения Ломоносовского муниципального района с учетом доработки проекта изменений к части территории гп. Новоселье согласно замечаниям, представленным в настоящем протоколе и заключениях органов исполнительной власти Ленинградской области, разместить проект изменений к части территории гп. Новоселье в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования для его согласования.

2.4. Поручить ответственному секретарю Градостроительного совета Ленинградской области направить в адрес заявителя выписку из протокола настоящего заседания и заключения органов исполнительной власти Ленинградской области, указанные в п. 2.1 настоящего протокола.

**По Вопросу 3:****ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы проекта обоснования отклонения от предельных параметров строительства ОКС для ЗУ 47:07:0711004:2622 и проекта обоснования отклонения от предельных параметров строительства ОКС для ЗУ 47:07:0711004:2619.

**СЛУШАЛИ:**

Генерального директора службы заказчика группы компаний «СТОУН» – **Сергея Олеговича Зорина.**

**В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:**

И.Я. Кулаков, Е.А. Борисова, С.И. Лутченко, И.А. Ахунова, М.Л. Будник, Т.А. Тарасова, Н.А. Колесникова, Н.В. Мышкарев

**РЕШИЛИ:**

3.1. Материалы проекта обоснования отклонения от предельных параметров строительства ОКС для ЗУ 47:07:0711004:2622 и проекта обоснования отклонения от предельных параметров строительства ОКС для ЗУ 47:07:0711004:2619 принципиально поддержать с учетом доработки согласно полученным замечаниям и предложениям, отраженным в настоящем протоколе и в заключениях Комитета исх. от 23.01.2025 № 01-49-9/2025, Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области исх. от 21.01.2025 № ИСХ-326/2025. Рекомендовать Администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области направить материалы проекта обоснования отклонения от предельных параметров строительства ОКС для ЗУ 47:07:0711004:2622 и проекта обоснования отклонения от предельных параметров строительства ОКС для ЗУ 47:07:0711004:2619 на публичные слушания в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации. На очередное заседание Градостроительного совета Ленинградской области не выносить.

3.2. Отметить наличие подписанного между Администрацией Новодевяткинского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, Правительством Ленинградской области и ООО «Стоун» «Соглашения о взаимодействии в целях завершения строительства трех многоквартирных домов» от 09 сентября 2021 года, а также дополнительного соглашения от 04.04.2023 № 1, по восстановлению прав обманутых дольщиков ЖК «Молодежный квартал» и ЖК «Румболово сити» во Всеволожском районе Ленинградской области, а также в отношении рассматриваемых земельных участков.

3.3. Рекомендовать доработать проект обоснования отклонения от предельных параметров строительства ОКС для ЗУ 47:07:0711004:2622 и проект обоснования отклонения от предельных параметров строительства ОКС для ЗУ 47:07:0711004:2619 в соответствии со следующими замечаниями:

- доработать проект согласно замечаниям, изложенным в заключениях, отраженных в п. 3.1;

- проработать вариант ориентации зданий в границах земельных участков исключив раскрытие дворовой территории многоквартирного дома на красную линию улиц.

3.4. Проработать алгоритм выделения земельного участка для детского сада из единого земельного участка с кадастровым номером 47:07:0711004:2622, на котором планируется строительство многоквартирного жилого дома и детского сада, для исключения нарушения прав граждан и последующей его передачи в муниципальную собственность.

3.5. После завершения процедуры публичных слушаний представить материалы проектов отклонений от предельных параметров строительства ОКС для ЗУ 47:07:0711004:2622 и 47:07:0711004:2619 для рассмотрения в Комитет в соответствии с Положением о предоставлении Комитетом разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным Приказом Комитета от 28.12.2019 № 79 (с изменениями).

3.6. Поручить ответственному секретарю Градостроительного совета Ленинградской области направить в адрес заявителя выписку из протокола настоящего заседания и заключения органов исполнительной власти Ленинградской области, указанные в п. 3.1 настоящего протокола.

Заместитель Председателя  
Правительства Ленинградской области  
по строительству и жилищно-коммунальному  
хозяйству – Председатель градостроительного  
совета Ленинградской области



Е.П. Барановский

Ответственный секретарь  
Градостроительного совета  
Ленинградской области

О.В. Нецветаева