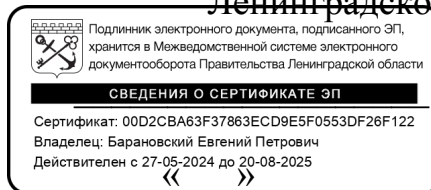


## УТВЕРЖДАЮ

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



Е.П. Барановский

2024 года

**ПРОТОКОЛ № 3**  
**заседания Градостроительного совета Ленинградской области**

06 июня 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

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

Заместитель председателя комитета - начальник  
департамента координации целевых программ,  
пищевой, перерабатывающей промышленности и

Варенов  
Александр Валерьевич

рыночной инфраструктуры комитета по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленинградской области

Кандидат архитектуры, член Союза архитекторов России

Бойцов  
Дмитрий Анатольевич

советник президента Союза «Ленинградская областная торгово-промышленная палата»

Васильева  
Елена Сергеевна

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

Начальник отдела по осуществлению полномочий Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области

Волкова  
Светлана Анатольевна

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «МастерПлан»

Коок  
Марина Валерьевна

начальник нормативно-технического отдела УНДиПР ГУ МЧС по Ленинградской области

Гура  
Сергей Васильевич

Генеральный директор ООО «ГрадстройПроект»

Семёнов  
Андрей Валерьевич

Первый заместитель генерального директора ГУП ДО «Пригородное»

Дёмин  
Владимир Анатольевич

Президент Союза строительных организаций Ленинградской области

Юсупов  
Руслан Дамирович

Консультант сектора по Землеустройству Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом

Сукристик  
Виктор Алексеевич

главный специалист отдела по реализации

Каштаева

государственных программ и национальных проектов Комитета по здравоохранению Ленинградской области

Ирина Анатольевна

Начальник отдела развития транспорта и транспортной инфраструктуры комитета Ленинградской области по транспорту

Матвеев  
Сергей Александрович

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

Кукушкин  
Сергей Викторович

Профессор, доктор архитектуры, заслуженный архитектор Российской Федерации, генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский институт перспективного градостроительства»

Митягин  
Сергей Дмитриевич

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Тальвег»

Тимченко  
Александр Сергеевич

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Матвеев и К»

Матвеев  
Игорь Дмитриевич

Начальник отдела коммунальной инфраструктуры комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области

Морозова  
Надежда Алексеевна

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

Мышкарев  
Никита Валерьевич

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

Овчаренко  
Вера Александровна

области

Начальник отдела правового обеспечения и судебной практики государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области»

Семендяева  
Светлана Валентиновна

Начальник отдела развития образовательной инфраструктуры и администрирования комитета общего и профессионального образования Ленинградской области

Серeda  
Владимир Игоревич

Доцент кафедры градостроительства Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета

Солдатенков  
Ярослав Юрьевич

Руководитель центра по реализации программ и проектов (региональный проектный офис) государственного казенного учреждения здравоохранения Ленинградской области «Медицинский информационно-аналитический центр»

Черняев  
Илья Юрьевич

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

Янковская  
Юлия Сергеевна

Начальник сектора взаимодействия и организации ГКУ ЛО «Управление долевого строительства Ленинградской области»

Закиров  
Сергей Маратович

Заместитель главы администрации муниципального образования «Первомайское сельское поселение» по земельно-имущественным отношениям; культуре, спорту и молодежной политике

Ефимов  
Николай Васильевич

Глава администрации муниципального образования Колтушского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Зыбин  
Александр Юрьевич

глава муниципального образования Колтушского городского поселения Всеволожского

Чирко  
Эдуард Михайлович

муниципального района Ленинградской области

главный специалист по землеустройству и архитектуре муниципального образования Колтушского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Ширяев  
Александр Геннадьевич

Заместитель председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области, главный архитектор

Светник  
Григорий Игоревич

Ведущий специалист отдела по архитектуре и градостроительству комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области

Снегарева  
Елена Юрьевна

Советник главы администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области

Кузьмин  
Михаил Владимирович

глава администрации муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области

Тищенко  
Сергей Иванович

Инженер общества с ограниченной ответственностью «Автомир»

Гарифуллина  
Регина Ильшатовна

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Автомир»

Двас  
Дмитрий Викторович

Руководитель общества с ограниченной ответственностью «СТЕК»

Сергеева  
Надежда Александровна

Специалист общества с ограниченной ответственностью «СТЕК»

Спиридонова  
Ульяна Сергеевна

Инженер общества с ограниченной ответственностью «Автомир»

Ушкань  
Алевтина Олеговна

Генеральный директор общества с ограниченной

Щербин

ответственностью «Архитектурная мастерская  
«Константин Щербин и партнёры»  
Главный специалист ГУП ДО «Пригородное»

Константин Владимирович  
Шестакова  
Лидия Николаевна

Члены Градостроительного совета, в т.ч. представители членов  
Градостроительного совета, Ленинградской области 29 чел.

Приглашенные, в т.ч. разработчики проектов, представители органов местного  
самоуправления, 22 чел.

### **ПОВЕСТКА ДНЯ:**

Рассмотрение материалов следующих проектов:

- 1) концепции генерального плана Колтушского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее - концепция генплана Колтушского ГП);
- 2) концепции проекта внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области (далее – Концепция изменений в генплан Первомайского СП).

### **По Вопросу 1:**

#### **ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы концепции генплана Колтушского ГП.

#### **СЛУШАЛИ:**

Заместителя генерального директора ООО «Автомир» - Тимченко Александра Сергеевича

#### **В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:**

Е.П. Барановский, И.Я. Кулаков, И.Д. Матвеев, А.В. Косарев, С.Ю. Бобылев, Н.А. Морозова, Э.М. Чирко, Н.В. Мышкарев

#### **РЕШИЛИ:**

1.1. Материалы концепции генерального плана Колтушского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Концепция) одобрить с учетом доработки по замечаниям и предложениям членов Градостроительного совета Ленинградской области и органов исполнительной власти Ленинградской области (далее – Градсовет; ОИВ ЛО), в том числе отраженным в настоящем протоколе.

1.2. Рекомендовать администрации Колтушского городского поселения обеспечить подготовку проекта изменений в генеральный план поселения в соответствии с одобренной Концепцией. Подготовленный проект на рассмотрение Градостроительным советом Ленинградской области не выносить.

1.3. Отметить согласие главы Колтушского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области с Концепцией.

1.4. Отметить информацию Комитета градостроительной политики Ленинградской области об ограничениях, установленных в связи с созданием на территории Колтушского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области достопримечательного места федерального значения «Научный городок физиолога И.П. Павлова на Колтушской возвышенности».

1.5. Отметить информацию Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области о ведущейся работе по подготовке вариантов продолжения северного участка планируемой автомобильной дороги регионального значения «Широтная магистраль скоростного движения» до планируемой автомобильной дороги федерального значения «2-й дальний обход города Санкт-Петербурга» (далее – КАД-2).

**1.6. Рекомендовать разработчику и заказчику:**

1.6.1. Подготовить и направить на рассмотрение межведомственной рабочей группы по рассмотрению вопросов, связанных с приведением в соответствие сведений Единого государственного реестра недвижимости и государственного лесного реестра на территории Ленинградской области информацию о выявленных разночтениях в сведениях Единого государственного реестра недвижимости и Государственного лесного реестра на территории Колтушского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

1.6.2. Учесть сведения о местоположении сельскохозяйственных угодий, содержащиеся в Государственном фонде данных, полученные в результате проведения землеустройства, а также ограничения использования сельскохозяйственных угодий. Привести функциональное зонирование территории в соответствии с указанными сведениями и ограничениями.

1.6.3. Учесть ограничения использования территории, устанавливаемые в границах зон минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов). Привести функциональное зонирование территории и границы населенных пунктов в соответствии с указанными ограничениями.

1.6.4. Учесть ограничения, установленные в связи с созданием на территории Колтушского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области достопримечательного места федерального значения «Научный городок физиолога И.П. Павлова на Колтушской возвышенности».

1.6.5. Разработать варианты инженерного обеспечения территории поселения в соответствии с одобренной Концепцией.

1.6.6. Разработать варианты прохождения продолжения северного участка планируемой автомобильной дороги регионального значения «Широтная магистраль скоростного движения» до КАД-2, включить в материалы по обоснованию проекта изменений в генеральный план поселения информацию об оценке воздействия такого строительства на особо охраняемую природную территорию регионального значения «Колтушские высоты» и обоснование приоритетного варианта.

1.6.7. В связи с планируемым строительством КАД-2 при установлении функционального зонирования территорий в границах Колтушского городского

поселения и при изменении категории земель вдоль прохождения КАД-2 учитывать 400-метровую «буферную зону» (по 200 м от оси трассы) КАД-2.

1.6.8. При планировании размещения автомобильных дорог в границах, существующих и планируемых особо охраняемых природных территорий минимизировать риск нарушения природной среды, для чего планировать развитие новой транспортной инфраструктуры в створе установленных зон с особыми условиями территории существующих объектов инженерной инфраструктуры.

1.6.9. Проект генерального плана Колтушского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области после доработки до размещения в Федеральную государственную информационную систему территориального планирования (далее – ФГИС ТП) представить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее - Комитет) для рассмотрения.

1.7. Комитету направить в адрес администрации муниципального образования Колтушское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области выписку из протокола совещания, а также замечания и предложения членов Градсовета и ОИВ ЛО по настоящему проекту.

## **По Вопросу 2:**

### **ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы Концепции изменений в генплан Первомайского СП.

### **СЛУШАЛИ:**

Генерального директора ООО «Архитектурная мастерская «Константин Щербин и партнеры» – Щербина Константина Владимировича.

### **В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:**

Е.П. Барановский, И.Я. Кулаков, Г.И. Светник, И.Д. Матвеев, В.А. Дёмин, А.В. Косарев, С.Д. Митягин, Я.Ю. Солдатенков

### **РЕШИЛИ:**

2.1. Отметить, что основной целью подготовки проекта изменений в генеральный план Первомайского СП является приведение в соответствие документа территориального планирования фактическому землепользованию и данным ЕГРН.

2.2. Отметить, что на основании на основании ч. 16 ст. 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) рассмотрение предложений о внесении изменений в генеральный план относится к полномочиям главы местной администрации поселения. В связи с чем на основании ч.10, ч.16 ст. 24 ГрК РФ рекомендовать заинтересованным лицам направить свои предложения в адрес администрации муниципального образования Выборгский район Ленинградской области.

2.3. Отметить, что при наличии несоответствия сведений Единого государственного реестра недвижимости и государственного лесного реестра,



предложения заинтересованных лиц о включении таких территорий в границы населенных пунктов не будут учтены при изменении в генеральный план до рассмотрения соответствующего земельного участка межведомственной рабочей группой по рассмотрению вопросов, связанных с приведением в соответствие сведений Единого государственного реестра недвижимости и государственного лесного реестра на территории Ленинградской области.

2.4. Отметить необходимость учета действующей схемы территориального планирования Ленинградской области (далее – СТП ЛО) при подготовке проекта изменений генеральный план Первомайского СП. На настоящий момент представленным проектом не учтен ряд планируемых объектов регионального значения, при этом отображены объекты, не предусмотренные схемой территориального планирования Ленинградской области.

2.5. Материалы Концепции изменений в генплан Первомайского СП принципиально поддержать с учетом доработки в соответствии с представленными замечаниями и предложениями, отмеченными в настоящем протоколе и заключениях ОИВ ЛО.

2.6. Материалы Концепции изменений в генплан Первомайского СП рекомендовать доработать в формате проекта изменений в генплан Первомайского СП. Доработанные материалы до размещения в ФГИС ТП представить в Комитет для рассмотрения. На повторное заседание Градсовета не выносить.

2.7. Комитету направить в адрес администрации муниципального образования Выборгский муниципальный район Ленинградской области выписку из протокола Градсовета, а также замечания и предложения членов Градсовета и ОИВ ЛО по настоящему проекту.

**2.8. Рекомендовать разработчику Концепции изменений в генплан Первомайского СП при доработке учесть следующие замечания и предложения:**

2.8.1. В материалах по обоснованию проекта изменений в генплан Первомайского СП уточнить сведения об учете при подготовке Стратегии социально-экономического развития Ленинградской области до 2030 года, которая предполагает развитие Первомайского СП как подцентра агломерации, т.е. территории, обладающей потенциалом перехода от экстенсивного развития к интенсивному росту и развитию функциональной самодостаточности.

2.8.2. В материалах проекта изменений в генплан Первомайского СП представить обоснование целесообразности установления функциональной зоны Ж1 зоны индивидуальной жилой застройки, расположенной между автомобильной дорогой федерального значения А-181 "Скандинавия" Санкт-Петербург - Выборг - граница с Финляндской Республикой и автомобильной дорогой регионального значения 41К-181 «Огоньки-Стрельцово-Голоконниково», при наличии таких факторов как отсутствие предложений по обеспечению планируемого населения необходимыми объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также смежества с Производственной зоной.

2.8.3. При наличии предложений по включению территорий садоводств в границы населенных пунктов учитывать положения Постановление Правительства Ленинградской области от 02.05.2023 № 281 «Об установлении требований, при

соблюдении которых территории садоводства могут быть включены в границы населенного пункта либо в границах территории садоводства может быть образован новый населенный пункт». При несоблюдении данных требований рекомендуется производить планирование установления функциональной зоны индивидуального жилищного строительства с размещением соответствующей инфраструктуры для обеспечения планируемого населения.

2.8.4. В материалах проекта изменений в генплан Первомайского СП предоставить информацию о планируемом использовании нарушенных территорий (карьеров).

2.8.5. При подготовке материалов проекта изменений в генплан Первомайского СП на основании ст. 23 ГрК РФ учитывать действующую СТП ЛО и планируемые на территории поселения объекты регионального значения Ленинградской области.

2.8.6. При установлении функционального зонирования учитывать ограничения, связанные с рядом запретов ведения хозяйственной деятельности в границах зон минимальных расстояний до магистральных трубопроводов, предусмотренных СП 36.13330.2012 Свод правил магистральные трубопроводы.

2.8.7. При нахождении существующей застройки в границах зон минимальных расстояний до магистральных трубопроводов выделить для нее отдельную функциональную зону с соответствующим описанием и параметрами. Исключить из границ населенных пунктов незастроенные территории, расположенные в зоне минимальных расстояний до магистральных газопроводов.

2.8.8. Доработанные материалы в формате проекта изменений в генплан Первомайского СП до размещения в ФГИС ТП представить в Комитет для рассмотрения.

Ответственный секретарь Градостроительного  
совета Ленинградской области

О.В. Нецветаева