

**ПРОТОКОЛ**

заседания рабочей группы Градостроительного совета Ленинградской области

от 19 декабря 2024 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<br>Игорь Яковлевич         |
| Первый заместитель председателя Комитета градостроительной политики Ленинградской области – главный архитектор Ленинградской области                      | Лутченко<br>Сергей Иванович        |
| Заместитель председателя комитета градостроительной политики Ленинградской области – начальник отдела реализации документов территориального планирования | Борисова<br>Елена Анатольевна      |
| Заместитель начальника отдела территориального планирования и градостроительного зонирования комитета градостроительной политики Ленинградской области    | Валайтис<br>Анастасия Викторовна   |
| Консультант заместителя Председателя Правительства Ленинградской области  | Андрианов<br>Константин Васильевич |
| Консультант отдела развития транспорта и транспортной инфраструктуры комитета Ленинградской области по транспорту   | Черкасов<br>Алексей Александрович  |
| Эксперт отдела развития дорожной деятельности комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области   | Мышкарев<br>Никита Валерьевич      |
| Заместитель начальника департамента - начальник отдела стратегического планирования департамента государственных программ,                                | Косарев<br>Алексей Викторович      |

социально-экономического развития,  
макроэкономического анализа и прогноза  
КЭРиИД ЛО

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

Начальник управления архитектуры и  
градостроительства администрации  
муниципального образования «Всеволожский  
муниципальный район» Ленинградской области

Начальник отдела архитектуры и строительства  
управления архитектуры и градостроительства  
администрации муниципального образования  
«Всеволожский муниципальный район»

Главный специалист администрации Бугровского  
городского поселения Всеволожского  
муниципального района Ленинградской области

Генеральный директор ООО  
«Специализированный застройщик «НОВОЕ  
ИЗМЕРЕНИЕ МИСТОЛОВО»

Генеральный директор ООО «ГрадстройПроект»

Архитектор общества с ООО «ГрадстройПроект»

Главный архитектор ООО «ГрадстройПроект»

Генеральный директор ООО «Питер  
Девелопмент»

Чемарин  
Сергей Николаевич

Будник  
Марина Леонидовна

Тарасова  
Татьяна Александровна

Кушнир  
Александр Сергеевич

Лавриченко  
Аркадий Евгеньевич

Семёнов  
Андрей Валерьевич

Воробьёв  
Пётр Александрович

Клюшин  
Артем Валерьевич

Миронов  
Дмитрий Владимирович

## **Повестка дня:**

**Вопрос 1.** Рассмотрение материалов проекта изменений в генеральный план муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области применительно к д. Мистолово (2 этап) (далее – проект изменений в генплан Бугровского ГП применительно к д. Мистолово).

**Вопрос 2.** Рассмотрение концепции развития территории жилого комплекса «Охтинские высоты», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 47:07:0713002:270 в д. Мистолово Бугровского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Концепция ППТ «Охтинские высоты»).

## **По Вопросу 1:**

### **ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы проекта изменений в генплан Бугровского ГП применительно к д. Мистолово.

### **СЛУШАЛИ:**

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

### **В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:**

Е.П. Барановский, И.Я. Кулаков, С.И. Лутченко, Е.А. Борисова, А.В. Валайтис, А.В. Семенов, Т.А. Тарасова, М.Л. Будник

### **РЕШИЛИ:**

1.1. Материалы проекта изменений в генплан Бугровского ГП применительно к д. Мистолово доработать с учетом замечаний и предложений, отраженных в настоящем протоколе и заключений Комитета градостроительной политики Ленинградской области (исх. от 24.12.2024 № 01-49-363/2024), Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области (исх. от 18.12.2024 № ИСХ-10400/2024), Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области (от 13.12.2024 № 05-0599/2024-0-1). На очередное заседание Градостроительного совета Ленинградской области не выносить.

1.2. По результатам рассмотрения, представленного рабочей группе Градостроительного совета Ленинградской области проекта изменений в генплан Бугровского ГП применительно к д. Мистолово, рекомендовать заказчику и разработчику проекта:

- доработать материалы проекта на основании заключений органов исполнительной власти Ленинградской области, отраженных в п.1.1 настоящего протокола;

- исключить необоснованное установление функциональной зоны Ж2-5 зона застройки малоэтажными жилыми домами в центральной части д. Мистолово,

окруженной функциональными зонами Ж1-5 зона застройки индивидуальными жилыми домами и Т-5 зона транспортной инфраструктуры;

- исключить изломанность границ функциональных зон;

- при подготовке проекта учитывать требования Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы), утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 06.05.2024 № 273, а также Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 (ред. от 09.08.2024);

- при планировании размещения объектов образования (школ и детских дошкольных учреждений) учитывать действующие требования, установленные местными нормативами градостроительного проектирования;

- формирование функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами осуществлять при условии заключения соглашения с органами исполнительной власти или органами местного самоуправления Ленинградской области о передаче части переводимых земельных участков для индивидуального жилищного строительства (в том числе личного подсобного хозяйства и садоводства) в качестве пожертвования в государственную или муниципальную собственность с целью дальнейшего их предоставления льготным категориям граждан в рамках областного закона Ленинградской области от 17 июля 2018 года № 75-оз "О бесплатном предоставлении гражданам, имеющих трех и более детей, земельных участков в собственность на территории Ленинградской области и о внесении изменений в областной закон "О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области", областного закона Ленинградской области от 14 октября 2008 года № 105-оз "О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков на территории Ленинградской области" (далее - Соглашение);

- исключить формирование функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами в центральной части д. Мистолово (земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:388) при отсутствии Соглашения;

- при необходимости изменения границ существующей особо охраняемой природной территории «Токсовский» (кластерный участок «Река Охта» 04.125.1.001(2) обратиться в отраслевой орган исполнительной власти Ленинградской области – Комитет по природным ресурсам Ленинградской области;

1.3. Главе Всеволожского муниципального района Ленинградской области до утверждения проекта изменений в генплан Бугровского ГП применительно к д. Мистолово предоставить гарантийное письмо в адрес Председателя правительства Ленинградской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, подтверждающее намерения передачи части территории правообладателем земельного участка в центральной части д. Мистолово (земельный участок с

кадастровым номером 47:07:0713002:388), планируемой для формирования новой зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

1.4. При отсутствии Соглашения или Гарантийного письма от главы Всеволожского муниципального района Ленинградской области, предусмотренного п. 1.3 настоящего протокола, проект изменений в генплан Бугровского ГП применительно к д. Мистолово, предусматривающий включение земельного участка с кадастровым номером 47:07:0713002:388 в границы населенного пункта, уведомление об обеспечении доступа к которому в ФГИС ТП поступит в Правительство ЛО, не согласовывать.

1.5. Поручить ответственному секретарю Градостроительного совета Ленинградской области направить в адрес администрации Бугровского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области и администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области протокол заседания рабочей группы Градостроительного совета Ленинградской области, а также заключения органов исполнительной власти Ленинградской области, указанные в п. 1.1 настоящего протокола.

1.6. После доработки проекта изменений в генплан Бугровского ГП применительно к д. Мистолово согласно предложениям и замечаниям настоящего протокола и заключениям органов исполнительной власти Ленинградской области (далее – ОИВ ЛО) рекомендовать разместить его для согласования с уполномоченными федеральным органом государственной власти и органом государственной власти субъекта Российской Федерации в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

## **По Вопросу 2:**

### **ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы Концепции ППТ «Охтинские высоты».

### **СЛУШАЛИ:**

Генерального директора ООО «Питер Девелопмент» – **Миронова Дмитрия Владимировича**

### **В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:**

Е.П. Барановский, И.Я. Кулаков, Е.А. Борисова, А.Е. Лавриченко, А.С. Кушнир, С.И. Лутченко

### **РЕШИЛИ:**

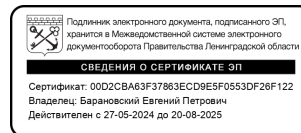
2.1. Материалы Концепции ППТ «Охтинские высоты» принципиально согласовать с учетом доработки согласно полученным замечаниям и предложениям, отраженным в заключениях Комитета градостроительной политики Ленинградской области (исх. от 18.12.2024 № 01-49-354/2024), Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области (исх. от 18.12.2024 № ИСХ-10400/2024), Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области (от

13.12.2024 № 05-0599/2024-0-1). На очередное заседание Градостроительного совета Ленинградской области не выносить.

2.2. Рекомендовать доработать Концепцию ППТ «Охтинские высоты» с учетом заключений, отраженных в п. 2.1 в формате проекта планировки территории и проекта межевания территории и представить для рассмотрения в Комитет градостроительной политики Ленинградской области.

2.3. 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.

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