



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 27 ноября 2025 года № 368

**О внесении изменения в распоряжение Комитета градостроительной политики
Ленинградской области от 09 августа 2024 года № 301
«О подготовке проекта планировки территории и
проекта межевания территории, расположенной в северо-восточной части
д. Новосергиевка Заневского городского поселения Всеволожского
муниципального района Ленинградской области» (с изменениями от 24.01.2025)**

В целях приведения разрабатываемой документации по планировке территории, расположенной в северо-восточной части д. Новосергиевка Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в соответствие с Правилам подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации, от 2 февраля 2024 г. № 112, а также Административному регламенту предоставления Комитетом градостроительной политики Ленинградской области государственной услуги по утверждению документации по планировке территории, утверждённому приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09 сентября 2024 года № 144:

1. Внести в распоряжение Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09 августа 2024 года № 301 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной в северо-восточной части д. Новосергиевка Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области» (с изменениями от 24.01.2025) следующее изменение:

2. Приложение № 2 распоряжения Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09 августа 2024 года № 301 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной в северо-восточной части д. Новосергиевка Заневского городского поселения Всеволожского

муниципального района Ленинградской области» (с изменениями от 24.01.2025) изложить в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

3. Копию настоящего распоряжения направить ИП Якубович В.Б., в администрацию Всеволожского муниципального района Ленинградской области, главе муниципального образования Заневское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, а также разместить на официальном сайте Комитета градостроительной политики Ленинградской области в сети «Интернет».

Председатель комитета



И.Я. Кулаков

ЗАДАНИЕ

**на подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории,
расположенной в северо-восточной части д. Новосергиевка Заневского городского поселения
Всеволожского муниципального района Ленинградской области**

№ п/п	Параметр проекта	Описание
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки территории
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	ИП Якубович В.Б.
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	В соответствии с соглашением об обмене земельными участками в д. Новосергиевка Заневского городского поселения от 11.11.2024
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	Строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов; объектов дошкольного, начального и среднего общего образования; объектов розничной торговли; объектов транспортной инфраструктуры; объектов коммунального хозяйства. Ориентировочная площадь территории – 72,48 га
5	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	Российская Федерация Ленинградская область Всеволожский муниципальный район Заневское городское поселение д. Новосергиевка
6	Состав документации по планировке территории	Документацию по планировке территории выполнить в следующем составе: 1. Проект планировки территории. 1.1. Основная часть проекта планировки территории: 1) чертеж планировки территории, отображающий красные линии (на чертеже отображаются границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, существующие, отменяемые, устанавливаемые красные линии). К чертежу планировки территории, отображающему красные линии, оформляется приложение «Перечень координат устанавливаемых красных линий». 2) чертеж планировки территории, отображающий границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры (на чертеже отображаются

		границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры); 3) чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (на чертеже отображаются границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, номера и границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства); 4) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур: 4.1) Характеристики планируемого развития территории (для каждого элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) в границах красных линий должны быть включены следующие показатели планируемого развития территории: - общая площадь территории в границах проектирования; - площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий; - численность существующего и планируемого населения; - плотность населения; - плотность жилого фонда; - максимальная общая площадь квартир; - максимальная площадь зданий; - площадь озелененной территории; - площадь земель общего пользования. Показатели «максимальная общая площадь квартир», «максимальная площадь зданий», определенные суммированием показателей по отдельным объектам капитального строительства, не должны превышать аналогичные показатели, установленные проектом планировки для элемента планировочной структуры в целом. Максимальная общая площадь квартир определяется в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.); 4.2) Характеристики планируемого развития объектов социальной инфраструктуры (указываются характеристики объектов социальной инфраструктуры, планируемые к размещению в границах территории проектирования, мероприятия по благоустройству); 4.3) Характеристики планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры (указываются основные характеристики улично-дорожной сети, количество мест для хранения автомобилей, размещаемых в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных жилых домов, в границах элемента планировочной структуры, а также прилегающей улично-дорожной сети в границах
--	--	---

	проектирования, в том числе мест для хранения автомобилей для маломобильных групп населения и мест для стоянки (размещения) электромобилей и (или) гибридных автомобилей); 4.4) Характеристики планируемого развития объектов систем коммунальной инфраструктуры (указываются характеристики объектов систем коммунальной инфраструктуры, в том числе нагрузки и возможные источники подключения к объектам инженерно-технического обеспечения); 4.5) Характеристики объектов капитального строительства (указываются применительно к каждому объекту капитального строительства, за исключением объектов коммунальной и транспортной инфраструктур): номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, согласно чертежу планировки территории, отображающему границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства; функциональное назначение объекта капитального строительства; площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства; максимальная площадь здания; максимальная этажность и (или) предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений (параметры устанавливаются с учетом Региональных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов территориальных зон). Для объектов коммунальной и транспортной инфраструктур указываются номер и площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, функциональное назначение объекта капитального строительства; 5) положение об очередности планируемого развития территории (положениями об очередности планируемого развития территории, основной части которого предусматривается несколько этапов проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, необходимые для функционирования жилых домов и обеспечения жизнедеятельности граждан объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры должны быть предусмотрены в составе первого этапа в объеме (количестве), необходимом для обеспечения функционирования всех предусмотренных проектом планировки территории жилых домов и обеспечения жизнедеятельности граждан, либо в объеме (количестве), определенном исходя из площади жилых домов, предусмотренных первым этапом, в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области). 1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории: 1) Пояснительная записка: 1.1) Цели и задачи подготовки документации по
--	---

	планировки территории; 1.2) Исходные данные для подготовки документации по планировке; 1.3) Описание и анализ современного состояния и использования территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории (в том числе характеристика климатических условий, характеристика рельефа, характеристика геологических условий, характеристика гидрографической сети, характеристика лесных ресурсов, современное землепользование, имущественно-правовая характеристика, планировочные ограничения территории, население, существующее положение в части транспортной, социальной, систем коммунальной инфраструктур); 1.4) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и характеристик объектов жилой производственной, общественно-деловой застройки, объектов транспортной, социальной, систем коммунальной инфраструктур; 1.5) Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; 1.6) Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; 1.7) Перечень мероприятий по охране окружающей среды; 1.8) Обоснование очередности планируемого развития территории; 1.9) Иные сведения, необходимые для обоснования положений по планировке территории. 2) Графическая часть: 2.1) Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры в масштабе от 1:10 000 до 1:25 000 при условии обеспечения читаемости линий и условных обозначений графических материалов; 2.2) Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети; 2.3) Схема границ территорий объектов культурного наследия (при наличии таких объектов);
--	--

	2.4) Схема границ зон с особыми условиями использования территории (с отображением существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории); 2.5) Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам; 2.6) Эскизы застройки территории (варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)); 2.7) Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленная в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти; 2.8) Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в соответствии с СП 165.1325800.2014. Свод правил. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90; 2.9) Иные материалы для обоснования положений по планировке территории. Обязательным приложением к материалам по обоснованию проекта планировки территории являются: 1) Исходно-разрешительная документация, используемая при подготовке документации по планировке территории, включающая: - информацию о наличии или отсутствии в границах территории проектирования объектов культурного наследия, их защитных зон или зон охраны, особо охраняемой природной территории; - информацию о технической возможности присоединения (подключения) к сетям инженерно-технического обеспечения; - заключение ФГБУ «Управление «Ленмелиоводхоз» в части расположения в границах территории проектирования существующих мелиоративных систем в соответствии со ст. 30 Федерального закона от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель»; - информация о наличии мест в существующих объектах образования в целях обеспечения планируемого населения (в случае, если в границах территории проектирования не предусматривается размещение объектов образования); - заключение федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки согласно ст. 25 Закона РФ
--	--

от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» (при расположении территории проектирования вне границ населенного пункта);
- исходные данные для разработки мероприятий по гражданской обороне.

2) Материалы и результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке документации по планировке территории.

3) Решение о подготовке документации по планировке территории с приложениями.

2. Проект межевания территории

2.1. Основная часть проекта межевания территории.

1) Текстовая часть проекта межевания территории:

- перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

- перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

- вид разрешенного использования образуемых земельных участков;

- целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

- сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ для территориальных зон;

- перечни координат характерных точек границ образуемых земельных участков.

2) Чертеж или чертежи межевания территории, отображающие:

- границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания;

- границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 43 Градостроительного Кодекса РФ;

- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

- границы публичных сервитутов.

2.2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Чертеж или чертежи, на которых отображаются:

- границы существующих земельных участков;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

- местоположение существующих объектов капитального строительства;

- границы особо охраняемых природных территорий;

- границы территорий объектов культурного наследия;

- границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Чертежи и схемы документации по планировке территории выполняются на цифровом топографическом плане. Объединение нескольких чертежей в один допускается при условии обеспечения читаемости линий и условных обозначений графических материалов.

Графическая часть документации по планировке территории и перечни координат характерных точек представляются с точностью координат - два знака после запятой.

Документация должна быть заверена заявителем и направлена в сброшюрованном и прошитом виде на бумажном носителе в 2 экземплярах, а также на электронном носителе, подписанная открепленной усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, в количестве экземпляров, равном количеству поселений, муниципальных округов, городских округов, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка документации по планировке территории, и одного экземпляра для хранения в архиве Комитета градостроительной политики Ленинградской области.

Тома (книги) Документации на бумажном носителе не должны содержать более 50 листов чертежей, приведенных к формату А4, или 200 листов текстовой документации, толщина тома (книги) не должна превышать 4 см. К каждому тому (книге) оформляется титульный лист и содержание (содержание оформляется в случае, если том (книга) содержит более 20 листов).

Документация по планировке территории, направляемая на электронном носителе, должна соответствовать формату, позволяющему осуществить ее размещение в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации. Требования к указанному формату установлены в приложениях 2 - 4 к административному регламенту

		предоставления Комитетом градостроительной политики Ленинградской области государственной услуги по утверждению документации по планировке территории, утвержденному Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09.09.2024 № 144 (далее – Административный регламент). Экземпляр документации на электронном носителе (каждый файл) должен быть заверен открепленной усиленной квалифицированной электронной подписью разработчика. Экземпляр документации по планировке территории на бумажном носителе должен быть идентичен экземпляру документации на электронном носителе. В составе документации по планировке территории представляются проекты приложений к правовому акту об утверждении документации соответствующие требованиям п.п. «з» п.п. 8 п. 2.6 Административного регламента. Проект планировки территории и проект межевания территории подлежит рассмотрению на заседании Градостроительного совета Ленинградской области.
7	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	Территория проектирования включает в себя земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:1044001:70118, 47:07:1044001:74952, 47:07:1044001:76029, 47:07:1044001:76034, 47:07:1044001:76025, 47:07:1044001:83701, 47:07:1044001:83700, 47:07:1044001:461. Ориентировочная площадь территории проектирования – 72,48 га. Схема границ территории проектирования согласно приложению к распоряжению Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 24 января 2025 года № 21 «О внесении изменений в распоряжение Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09 августа 2024 года № 301 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной в северо-восточной части д. Новосергиевка Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области».
8	Цель подготовки документации по планировке территории	- выделение элементов планировочной структуры; - установление границ территорий общего пользования; - установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; - установление, изменение, отмена красных линий; - определение характеристик и очередности планируемого развития территории; - определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков