



ПРОТОКОЛ

заседания рабочей группы Градостроительного совета Ленинградской области

от 20 ноября 2025 года

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ – ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО СОВЕТА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
И.Я. КУЛАКОВ

Присутствовали:

Первый заместитель председателя Комитета
градостроительной политики Ленинградской
области – главный архитектор Ленинградской
области

Лутченко
Сергей Иванович

Начальник отдела территориального планирования
и градостроительного зонирования Комитета
градостроительной политики Ленинградской
области

Нецветаева
Ольга Владимировна

Консультант сектора документации по планировке
территории отдела реализации документов
территориального планирования Комитета
градостроительной политики Ленинградской
области

Суханова
Анастасия Григорьевна

Начальник департамента социально-
экономического развития Комитета
экономического развития и инвестиционной
деятельности Ленинградской области

Косарев
Алексей Викторович

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

Мышкарёв
Никита Валерьевич

Заместитель председателя комитета
по строительству Ленинградской области

Пасько
Алексей Константинович

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

Чемарин
Сергей Николаевич

Руководитель государственного казенного
учреждения Ленинградской области «Управление
долевого строительства Ленинградской области»

Долгова
Оксана Валентиновна

Главный специалист инженерно-экологического отдела Государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»

Маркович
Федор Дмитриевич

Ведущий специалист инженерно-экологического отдела Государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»

Беженар
Анастасия Владимировна

Главный специалист отдела градостроительства государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»

Хадарцева
Зара Маратовна

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

Будник
Марина Леонидовна

Начальник отдела по ЖКХ, благоустройству, градостроительным и земельным вопросам администрации муниципального образования «Бугровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Буник
Ольга Александровна

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

Тарасова
Татьяна Александровна

Генеральный директор ООО «ГрадстройПроект»

Семёнов
Андрей Валерьевич

Руководитель проекта ООО «Градстрой Проект»»

Воробьев
Петр Александрович

Представитель Индустриального парка «М10-Бугры»

Щеглов
Кирилл Андреевич

Эксперт сектора архитектурной деятельности комитета градостроительной политики Ленинградской области, ответственный секретарь Градостроительного совета Ленинградской области

Будтова
Анастасия Романовна

Повестка дня:

Вопрос 1. Рассмотрение материалов проекта изменений в генеральный план муниципального образования Бугровское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области применительно к населенному пункту – деревня Мендсары (далее – проект изменений в генплан Бугровское ГП применительно к д. Мендсары).

По Вопросу 1:

ПРЕДСТАВЛЕНЫ:

Материалы проекта изменений в генплан Бугровское ГП применительно к д. Мендсары.

СЛУШАЛИ:

Генерального директора ООО «ГрадстройПроект» – **Семёнова Андрея Валерьевича**

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

И.Я. Кулаков, С.И. Лутченко, О.В. Нецветева, А.В. Косарев, Н.В. Мышкарев, А.К. Пасько, С.Н. Чемарин, О.В. Долгова, Т.А. Тарасова, М.Л. Будник, О.А. Буник, П.А. Воробьев, К.А. Щеглов

РЕШИЛИ:

1.1. Материалы проекта изменений в генплан Бугровское ГП применительно к д. Мендсары доработать согласно полученным замечаниям и предложениям, отражённым в настоящем протоколе и заключениях Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области (от 19.11.2025 № ИСХ-9117/2025) и Комитета градостроительной политики Ленинградской области (от 20.11.2025 № 01-49-329/2025; далее – Комитет). На очередное заседание Градостроительного совета Ленинградской области не выносить.

1.2. Отметить, что согласно п. 25 разд. 1 ч. 1 региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года № 83 (далее – РНГП ЛО), при включении в границы населенных пунктов территорий площадью более 1 га в составе функциональных зон, предполагающих жилищное строительство, развитие таких территорий допустимо исключительно в рамках деятельности по комплексному развитию таких территорий на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории. Исключение из указанной нормы установлено только для земельных участков, которые в соответствии с генеральным планом предназначены для бесплатного предоставления земельных участков гражданам на основании областных законов от 14 октября 2008 года № 105-оз и от 17 июля 2018 года № 75-оз. С учетом требований п. 25 разд. 1 ч. 1 РНГП ЛО, ч. 5.1 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации для земельных участков, которые не планируются к пожертвованию для дальнейшего предоставления гражданам в рамках исполнения областных законов от 14 октября 2008 года № 105-

оз и от 17 июля 2018 года № 75-оз требуется установление границ территорий, в которых предусматривается осуществление комплексного развития территорий.

1.3. Отметить отсутствие в материалах проекта изменений в генплан Бугровское ГП применительно к д. Мендсары сведений о ранее поступившем в адрес Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом обращения от 11 ноября 2025 г. № ВХ-ОГ-3170/2025 в отношении предложения об изменении категории земель и функционального зонирования смежного с рассматриваемой территорией земельного участка с кадастровым номером 47:07:0477001:1105.

1.4. По результатам рассмотрения представленных материалов проекта о внесении изменений в генплан д. Мендсары, рекомендовать заказчику и разработчику:

1.4.1. установить в материалах по обоснованию проекта изменений в генплан Бугровское ГП применительно к д. Мендсары в границах территории промышленной функциональной зоны П1-4 санитарно-защитную зону согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для предприятий IV и V классов опасности.

1.4.2. Скорректировать улично-дорожную сеть (далее – УДС) на территории проекта изменений в генплан Бугровское ГП применительно к д. Мендсары:

- определить параметры УДС – рассчитать интенсивность и нагрузку планируемых к строительству улиц и дорог местного значения в границах территории проекта;

- увязать УДС проекта изменений в генплан Бугровское ГП применительно к д. Мендсары с проектом комплексной застройки д. Скотное муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в том числе рассмотреть возможность обустройства регулируемого перекрёстка на существующей автомобильной дороге регионального значения «Подъезд к станции Ламбери» и планируемой к строительству дороге местного значения на территории проекта;

- установить функциональную зону транспортной инфраструктуры для основных улиц и дорог на территории функциональной жилой зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1-4;

- в проекте изменений в генплан Бугровское ГП применительно к д. Мендсары предоставить сведения о разделении транспортных потоков, направленных отдельно в зону жилой застройки и отдельно в промышленную зону, предусмотренную для размещения индустриального парка "М10" "Бугры";

- предусмотреть остановку общественного транспорта в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89».

1.4.3. В материалах по обоснованию проекта изменений в генплан Бугровское ГП применительно к д. Мендсары предоставить сведения об инженерном обеспечении территории.

1.4.4. В материалах по обоснованию проекта изменений в генплан Бугровское ГП применительно к д. Мендсары уточнить сведения об обеспечении планируемого населения объектами образования и представить информацию о согласовании

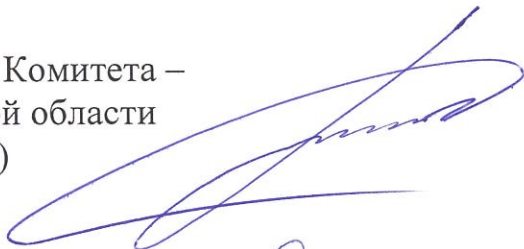
администрации муниципального образования Всеволожский муниципальный район Ленинградской области принятых проектных решений.

1.5. После доработки проект изменений в генплан Бугровское ГП применительно к д. Мендсары согласно предложениям и замечаниям настоящего протокола и заключениям органов исполнительной власти Ленинградской области рекомендовать к размещению в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования для согласования в соответствии с требованиями ст. 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.6. Рекомендовать направить в адрес Комитета по строительству Ленинградской области проект договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя с учетом требований РНГП ЛО и п.9 ч.1 ст. 1 Областного закона Ленинградской области от 07.07.2014 N 45-оз "О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области".

1.7. Поручить ответственному секретарю направить в адрес заявителя, администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области и администрации Бугровского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области выписку из протокола настоящего заседания и заключения органов исполнительной власти Ленинградской области согласно п. 1.1.

Первый заместитель председателя Комитета –
главный архитектор Ленинградской области
(в связи с отпуском И.Я. Кулакова)



С.И. Лутченко

Ответственный секретарь
Градостроительного совета
Ленинградской области



А.Р. Будтова