

### **Заключение**

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области  
по материалам Концепции документации по планировке территории  
земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0245004:25,  
47:23:0245004:26, 47:23:0245004:29, 47:23:0245004:261, 47:23:0245004:264,  
47:23:0245004:265 (далее - Концепция)  
(вх. № 03-04-184/2025 от 08.12.2025)**

Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) рассмотрел материалы Концепции и сообщает следующее.

Основные показатели по материалам Концепции:

- площадь рассматриваемой территории составляет 28,42 га;
- максимальная общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – 165 000 кв.м (квартал 2 – 96 850 кв.м; квартал 3 – 68 150 кв.м);
- плотность жилого фонда квартала 2 – 7 432 кв.м/га, квартала 3 – 6 603 кв.м/га;
- плотность населения квартала 2 – 218 чел./га, квартала 3 – 184 чел./га;
- жилищная обеспеченность – 33 – 36 кв.м/чел;
- планируемая численность населения – 4 738 чел.;
- вместимость общеобразовательной организации – 525 мест, площадь участка 27 381 кв.м;
- вместимость дошкольной образовательной организации – 300 мест, площадь участка 11 400 кв.м;
- минимальная / максимальная площадь встроенных помещений – 8 795/15 760 кв.м;
- общее количество мест для хранения автомобилей – 1 423 м/м, в том числе открытых автостоянок – 1 289 м/м;
- максимальная этажность – 4 – 12 этажей.

Деревня Малое Верево - сельский населенный пункт, расположенный в зоне интенсивной урбанизации территории (зона А), численность населенного пункта на расчетный срок 53 609 чел.

В соответствии с п. 3.1.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 (далее – РНПП ЛО):

- минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки для среднеэтажной жилой застройки, кв. м территории на 1 кв. м жилого фонда (общей площади квартир) – 1,67;
- максимально допустимая общая площадь квартир на 1 га территории (плотность жилого фонда брутто) для среднеэтажной жилой застройки – 6000 (7800 при увеличении на 30% для КРТ).

Предельное значение этажности жилых зданий в сельских населенных пунктах – 9 этажей (п. 3.1.7 РНПП ЛО).

При этом, согласно п. 3.1.8 РНГП ЛО допускается размещать жилые здания, этажность которых превышает максимальную этажность в составе доминанты или доминантной группы. Этажность доминантного жилого здания не может превышать 12 этажей.

Схемой территориального планирования Ленинградской области в области государственного управления, образования, здравоохранения, социального обслуживания, культуры, физической культуры и спорта, туризма, молодежной политики, межнациональных отношений, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.05.2025 № 454, в д. Малое Верево предусмотрено строительство амбулатории на 120 посещений в смену и поликлиники на 380 посещений в смену.

Согласно Генеральному плану Веревского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденному постановлением Правительства Ленинградской области от 27.03.2025 № 278 (далее – Генплан), рассматриваемая территория расположена в границах следующих функциональных зон:

– 14:Ж4:2 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)». Параметры функциональной зоны: максимальная этажность зданий, строений, сооружений – 8 эт., максимальная общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – 232 330 кв. м, максимальный коэффициент застройки функциональной зоны – 0,4. Объекты местного значения муниципального района: общеобразовательная организация на 675 мест; дошкольная образовательная организация на 350 мест. Объекты местного значения поселения: Тематический парк (наименование объекта – система бульваров и/или скверов; подтип тематического парка – сквер, площадь территории – 3,05 га, продолжительность работы – круглогодичный, срок реализации – 2045 год).

– 14:О1:2 «Многофункциональная общественно-деловая зона». Параметры функциональной зоны: максимальная этажность зданий, строений, сооружений – 4; максимальный коэффициент застройки функциональной зоны – 1,0.

– 14:Р1:2 «Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары)» Параметры функциональной зоны: максимальная этажность зданий, строений, сооружений – 1, максимальный коэффициент застройки функциональной зоны – 0,1. Объекты местного значения поселения: Тематический парк (наименование объекта – сквер; подтип тематического парка – сквер, площадь территории – 5,67 га, продолжительность работы – круглогодичный, срок реализации – 2045 год).

Размещение объектов федерального и регионального значения не предусмотрено. Также генпланом в границах территории проектирования предусмотрено размещение улицы в зоне жилой застройки № 9 (протяженность сооружения – 2,44 км, тип магистральных улиц районного значения – улицы в жилой застройке, расчетная скорость движения – 40 км/ч, ширина полосы движения – 3,0 м, число полос движения (суммарно в двух направлениях) – 2 полосы, наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 2 м, количество остановок общественного транспорта – 4 остановки, вид покрытия (проектный)

усовершенствованный, срок реализации – 2045 год).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области применительно к части территории, утвержденными приказом Комитета от 14.02.2025 № 11 (в ред. приказа Комитета от 25.11.2025 № 137) (далее – ПЗЗ), рассматриваемая территория расположена в границах следующих территориальных зон:

- ТЖ.3.2.В «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»;
- ТД.1.1.В «Многофункциональная общественно-деловая зона»;
- ТР.1.1.В «Зона озелененных территорий общего пользования».

В ПЗЗ установлены границы территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

В составе Концепции представлен Договор № 11-2025/КРТ-М-47/1 о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26, 47:23:0245004:29, 47:23:0245004:261, 47:23:0245004:264, 47:23:0245004:265 от 21.11.2025 (далее – Договор КРТ).

Необходимо отметить, что представленный Договор КРТ не соответствует градостроительному регламенту ПЗЗ в части наличия вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», а также показатель «обеспеченность территорией (не менее)» 1,67 противоречит максимальной плотности жилого фонда, установленной Договором КРТ (7800 кв.м/га). При плотности жилого фонда брутто 7800 кв.м квартир/га минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки составит - не менее 1,28.

1. Концепция не соответствует Договору КРТ, в том числе:

- Концепцией установлены минимальная и максимальная площадь встроенных помещений. При этом, Договором КРТ установлен показатель «Общая площадь нежилых помещений, кв.м». Необходимо привести показатели в соответствие с Договором КРТ.

- Концепцией для многоквартирного дома в границах ЗУ1.11 показатель «минимальная и максимальная площадь встроенных помещений» не устанавливается (т.е. не ограничивается). При этом, согласно Договору КРТ размещение помещений не предусмотрено (0 кв.м). Данный показатель необходимо привести в соответствие с Договором КРТ.

- Площадь зон планируемого размещения ОКС ПР1.1 – ПР1.8 в Концепции не соответствует Договору КРТ.

- В нарушение условий договора Концепцией не предусмотрено размещение учреждения клубного типа.

2. В соответствии с п. 7 ч. 4 ст. 42 ГрК РФ материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать 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.

В соответствии с п. 5 ст. 28.2, п. 5 ст. 29.1, п. 5 ст. 42.1 ПЗЗ расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и местными нормативами градостроительного проектирования.

С учетом изложенного, в границах территории проектирования необходимо предусмотреть размещение объектов социальной инфраструктуры, предусмотренных МНГП:

– п. 2.1.2 – дошкольные образовательные организации из расчета 61 место на 1000 человек постоянного населения, общеобразовательные организации из расчета 110 мест на 1000 человек постоянного населения; максимально допустимый уровень территориальной доступности указанных объектов образования – 500 м. В представленной Концепции показатели обеспеченности соответствуют МНГП. Возможность проверки расстояний отсутствует из-за отсутствия векторного формата графических файлов.

– 2.1.12 – рынки, банно-оздоровительный комплекс, гостиница, общественный туалет, объекты обслуживания жилой застройки; максимально допустимый уровень территориальной доступности указанных объектов торгово-бытового обслуживания – 500 м (п. 2.1.13). В представленной Концепции не предусматривается размещение рынков, банно-оздоровительного комплекса, гостиницы, общественных туалетов. При этом, указанные в материалах по обоснованию существующие объекты расположены на значительном удалении от территории проектирования (в г. Гатчина). Также в материалах концепции приведен расчет требуемых объектов обслуживания жилой застройки. При этом не указано конкретное местоположение указанных площадей объектов обслуживания, что не позволяет проверить соответствие проектных решений МНГП.

– 2.1.19 – универсальные игровые спортивные площадки (25 х 15 м), малые спортивные площадки с возможностью выполнения нормативов комплекса ГТО и(или) для занятий воздушной силовой атлетикой - воркаут (8 х 5 м), физкультурно-оздоровительные комплексы открытого типа из расчета 1 250 кв.м на 1000 жителей, спортивные залы, в том числе в образовательных учреждениях, расположенных в данном населенном пункте (универсальный игровой зал с площадками для мини-футбола - 42 х 25 м и для баскетбола/волейбола 28 х 15 м), универсальный игровой зал (42 х 24 м), тренажерный зал (10 х 10 м) из расчета 1 250 кв.м на 1000 жителей максимально допустимый уровень территориальной доступности - 1500 м пешеходной доступности; крытый плавательный бассейн, в

том числе в виде многофункционального спортивного сооружения, включающего бассейн (плавательный бассейн - с ванной не менее 25 м и 6 дорожками, зал для сухого плавания - 24 х 12 м), максимально допустимый уровень территориальной доступности – 30 минут транспортной доступности. В материалах по обоснованию указана информация о размещении плоскостных спортивных сооружений на участке общеобразовательной организации в размере 7 000 кв.м, что соответствует п. 2.1.19 МНГП. В отношении плавательных бассейнов и спортивных залов в Концепции указано «Обеспечение рассматриваемой территории спортивными залами и бассейнами за счет размещаемого в границах территории ДПТ физкультурно-оздоровительного комплекса», вместе с тем, Концепцией не предусмотрено размещение физкультурно-оздоровительного комплекса.

– 2.1.24 – учреждения органов по делам молодежи (25 кв. м общей площади, 2 рабочих места). В материалах по обоснованию представлен расчет потребности в учреждениях органов по делам молодежи. Размещение указанных объектов Концепцией не предусмотрено.

При подготовке документации по планировке территории в случае, если планируется использование существующих объектов социальной инфраструктуры, необходимо в материалах по обоснованию указать местоположение таких объектов с учетом уровня территориальной доступности (радиус, пешеходная или транспортная доступность) и обосновать достаточность указанных объектов с учетом увеличения численности населения.

Кроме того, представленной Концепцией предусматривается частичное размещение объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторные подстанции, котельная для общеобразовательной организации) за границами территории комплексного развития. С учетом условий Договора КРТ, требований МНГП, ГрК РФ объекты коммунальной инфраструктуры необходимые для функционирования размещаемых объектов и обеспечения жизнедеятельности человека необходимо разместить в границах территории проектирования.

3. Плотность сети улиц не соответствует требованиям п. 2.3.10 МНГП, согласно которым минимально допустимая плотность сети улиц и дорог местного значения в кварталах смешанной и/или жилой индивидуальной, жилой многоквартирной мало- и среднеэтажной застройки - не менее 10,0 км/кв. км обслуживаемой территории.

4. Не решены вопросы по обеспечению подъездов к территории проектирования. Планировочными решениями перекрыты подъезды к существующим земельным участкам вблизи р. Веревка. С юга подъезд к территории отображен через существующий земельный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. С запада подъезд к территории отображен с подключением к автомобильной дороге федерального значения «Санкт-Петербург – Псков – Пустошка – Невель – граница с Республикой Белоруссия», а также с необходимостью строительства мостового сооружения через р. Веревка. С северо-восточной стороны подъезды осуществляются с автомобильной дороги регионального значения «Подъезд к пос. Романовка».

Улично-дорожная сеть не соответствует Генплану.

5. Вместимость ООО не соответствует Генплану, также следует уточнить в Концепции вместимость ДОО (по Генплану вместимость ООО – 675 мест, ДОО –



350 мест, по Договору КРТ – вместимость ООО – не менее 525 мест, ДОО – не менее 350 мест, по Концепции вместимость ООО – 525 мест, ДОО – 350 мест).

6. В нарушение требований п. 2.3.48 МНПП в Концепции не предусмотрены парковочные места для средств индивидуальной мобильности.

7. В соответствии с пп. «а» п. 9 перечня поручений Президента Российской Федерации от 18.12.2023 № Пр-2466 при разработке и реализации проектов комплексного развития территорий необходимо предусматривать выделение земельных участков с подготовленной инженерной инфраструктурой для размещения на них объектов спорта.

8. Не учтены требования таблицы П.4 приложения П к СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (далее – СП 42), а также п. 3 перечня поручений Губернатора Ленинградской области по итогам проведения совещания с Главным Управлением Министерства Внутренних Дел Российской Федерации по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 4 июля 2024 года (№ 62-10210/2024 от 16.07.2024) в части выделения помещений для размещения участковых уполномоченных полиции, строительства новых объектов полиции при комплексном развитии территории Ленинградской области, в том числе за счет средств застройщиков. Площадь помещения участкового уполномоченного полиции принимается в соответствии с требованиями приложения И СП 500.1325800.2018 «Здания полиции. Правила проектирования» (необходимо учесть площадь всех помещений, входящих в состав участковых пунктов полиции).

9. Согласно п. 8 решения по итогам заседания комиссии Государственного Совета Российской Федерации по направлению "Инфраструктура для жизни" № ПР-234 от 27 ноября 2024 года при строительстве социальных объектов необходимо предусматривать возможность включения помещений для размещения отделений почтовой связи (не менее 20 м<sup>2</sup>) с дальнейшей их передачей в безвозмездное пользование.

10. В нарушение требований градостроительного регламента ТЖ.3.2.В предусмотрено размещение многоэтажного многоквартирного дома (ПР1.2), а также секции многоквартирного дома высотой 4 надземных этажа (ПР1.11). Многоквартирный жилой дом высотой до 4 надземных этажей является малоэтажным многоквартирным домом. Среднеэтажная жилая застройка предполагает размещение многоквартирных домов этажностью от 5 до 8 этажей.

Также нарушены требования к архитектурно-градостроительному облику:

- главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки (ПР1.11);

- дворы жилых домов не должны выходить на улицу (ПР1.5, ПР1.6, ПР1.7, ПР1.8);

- если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка (за исключением зданий этажностью не выше 4 этажей) должна по высоте

носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта (уточнить для объектов ПР1.8, ПР1.11).

11. В нарушение требований градостроительного регламента ТД.1.1.В предусмотрено размещение объекта дорожного сервиса и открытая плоскостная автостоянка.

12. В соответствии с требованиями п. 7 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением земельного участка, образуемого в целях осуществления пользования недрами, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, их неотъемлемых технологических частей, гидротехнических сооружений, а также строительства водохранилищ, иных искусственных водных объектов. Границы ЗУ6.3.1 и ЗУ6.3.2 пересекают границы территориальных зон.

13. Согласно представленной информации в границах территории проектирования расположен магистральный водовод «Невский водопровод» диаметром 1000 мм (ст./ж.бет.). В соответствии с п. 3.4.1 санитарных правил и нормативов «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод. Согласно Концепции в границах санитарно-защитной полосы водовода размещаются в том числе плоскостные открытые автостоянки, объект дорожного сервиса, трансформаторные подстанции, улицы местного значения.

14. Не проработан вопрос инженерно-технического обеспечения территории, а также отсутствуют технические условия или документы, подтверждающие возможность подключения к существующим инженерным сетям и объектам.

**Выводы:** Представленная к рассмотрению Концепция подлежит доработке, приведения в соответствие требованиям ГрК РФ, ЗК РФ РНГП ЛО, МНГП, СП 42 и другим нормам и правилам, документам территориального планирования, градостроительного зонирования.

Рассмотреть Концепцию в полном объеме не предоставляется возможным из-за отсутствия части разделов и схем, векторного формата графических файлов, недостаточности обоснования параметров планируемого развития территории.

Председатель комитета



И.Я. Кулаков

Кудакова Елена Владимировна  
8 812 539-46-03

**Заключение****Комитета градостроительной политики Ленинградской области  
к концепции комплексного развития территории, расположенной в г. Приозерск  
Ленинградской области (далее – Концепция)  
(вх. № 03-04-185/2025 от 08.12.2025)**

Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) рассмотрел представленные материалы Концепции и сообщает следующее.

1. Проектируемая территория расположена в юго-восточной части городского поселения Приозерск Приозерского муниципального района Ленинградской области. Границы территории определены по границам земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, а также по границе естественного ландшафта – берега р. Вуокса с юго-восточной части территории. Площадь территории проектирования составляет 21,1 га.

2. Приозерск – городской населенный пункт, расположенный в МО «Приозерское городское поселение» Приозерского муниципального Ленинградской области, в зоне умеренной урбанизации (зона Б). Согласно Генеральному плану Приозерского городского поселения Приозерского МР ЛО (далее – Генеральный план), перспективная численность населения г. Приозерск на расчетный срок (2042 г.) принята 20,0 тыс. чел.

В соответствии с п. 3.1.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 (далее – РНГП ЛО):

- минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки (для среднеэтажной жилой застройки), кв. м территории на 1 кв. м жилого фонда (общей площади квартир) – 2,5;

- максимально допустимая общая площадь квартир на 1 га территории (плотность жилого фонда брутто) (для среднеэтажной жилой застройки) – 4000 кв.м/га.

В соответствии с примечанием № 3 к п. 3.1.1 РНГП ЛО показатели плотности жилого фонда допускается увеличивать не более чем на 30 % применительно к территории, в границах которой предусматривается деятельность по комплексному развитию территории, с учетом результатов рассмотрения на Градостроительном совете Ленинградской области документации, обосновывающей возможность такого увеличения при соблюдении норм обеспеченности необходимой инфраструктурой. Проектные решения плотности жилого фонда не превышают допустимый показатель (с учетом примечания № 3 к п. 3.1.1 РНГП ЛО) 5200 кв.м./га.

3. Схемой территориального планирования Ленинградской области (далее – СТП ЛО) в области государственного управления, образования, здравоохранения, социального обслуживания, культуры, физической культуры и спорта, туризма, молодежной политики, межнациональных отношений в границах территории проектирования предусмотрена туристско-рекреационная зона «Приозерская-2».

4. В соответствии со схемой территориального планирования Приозерского муниципального района Ленинградской области (далее – СТП ПМР ЛО) в части зон с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ), часть территории находится в санитарно-защитной зоне (далее – СЗЗ) производственного объекта ОАО «Приозерский ДОЗ», с классом опасности III, и размером СЗЗ 300 м.

5. В соответствии с картой функциональных зон поселения Генерального плана, территория расположена в функциональных зонах: Р – Зона рекреационного назначения; Р2 – Зона озелененных территорий общего пользования; П1 – Производственная зона.



В соответствии с картой ЗОУИТ и территорий объектов культурного наследия материалов по обоснованию Генерального плана, на территорию накладываются следующие ЗОУИТ: прибрежная защитная полоса; водоохранная зона; зона подтопления; зона затопления; санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов.

Согласно карте планируемого размещения объектов местного значения Генерального плана, в границах разрабатываемой территории предусмотрена реализация объекта массового отдыха, объекта спорта, включающего отдельно нормируемые спортивные сооружения, мостовое сооружение (примыкает к границе проектирования).

6. В соответствии с правилами землепользования и застройки территории (далее – ПЗЗ) территория расположена в границах территориальных зон – ТР.1 (зона рекреационного назначения), ТР.1.2 (зона рекреационного значения в границах туристско-рекреационной зоны), ТР.2.2 (зона озелененных территорий общего пользования в границах туристско-рекреационной зоны).

7. Согласно сведениям публичной кадастровой карты, территория проектирования расположена в следующих санитарно-защитных зонах и охранных зонах:

- Зона подтопления в отношении территории, прилегающей к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которой обуславливается подпором вод уровнями высоких вод реки Вуокса (Северный Рукав) в г. Приозерске Приозерского района Ленинградской области (реестровый номер 47:03-6.107);

- Санитарно-защитная зона для площадки ООО "Лидер" по адресу: Ленинградская область, г. Приозерск, ул. Калинина, д. 49-а (реестровый номер 47:03-6.112);

- Зона затопления в отношении территорий, прилегающих к реке Вуокса (Северный Рукав) в г. Приозерске, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) (реестровый номер 47:03-6.186);

- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ЛЭП 10 кВ от оп. ф. 166-01 КТПН-553 с/х Судаково (реестровый номер 47:03-6.541).

8. Территория проектирования представлена несколькими типами застройки – индивидуальная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, деловая застройка.

площадь территории проектирования составляет 21,1 га;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4-5 эт.;

максимальная общая площадь квартир (для среднеэтажной жилой застройки) – 26 460 кв.м.;

уровень жилищной обеспеченности на одного жителя – 35 кв. м/чел.;

общая численность планируемого населения – 816 чел.;

плотность населения среднеэтажной жилой застройки – 127 чел./га;

плотность жилого фонда среднеэтажной жилой застройки – 4 438 кв.м/га;

В границах территории запланированы следующие объекты социального, коммерческого и коммунально-бытового назначения:

встроенно-пристроенная дошкольная организация (далее – ДОО) на 50 мест;

гостиница с рестораном и СПА на 70 номеров;

комплекс «Марины»;

гараж для катеров (эллинг);

магазин, площадью 1700 кв.м.;

причал для маломерных судов;

канализационно-очистные сооружения, очистные сооружения дождевой канализации, трансформаторные подстанции;

улицы (дороги, подъезды);

благоустройство территории общего пользования – набережная, сквер, парк.

Очередность развития территории предусмотрена в 2 очереди, по два этапа в каждой: 1 очередь - 2030 г., 2 очередь - 2034 г. Представлена информация, что встроенно-пристроенное помещение ДОО будет построено не позднее введения в эксплуатацию последнего дома многоквартирной жилой застройки.

По результатам Концепции выявлено следующее.

1. Концепция не соответствует действующим документам территориального планирования и градостроительного зонирования, что нарушает положения ч. 10 ст. 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя не представлен.

С учетом изложенного, в соответствии с ч. 10 ст. 45 ГрК РФ, утверждение документации по планировке территории, предусматривающей комплексное развитие территории, решение о которой принято по инициативе правообладателей, и в отношении которой требуется внесение изменений в генеральный план или ПЗЗ невозможно до внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования.

2. Отсутствует информация по формируемым элементам планировочной структуры (отсутствуют границы элемента/ов).

Отсутствует информация по предусматриваемым красным линиям, не представлены предложения по формируемым земельным участкам.

3. Предполагаемая зона комплексного развития территории (далее – КРТ) частично накладывается на земельный участок с кадастровым номером 47:03:0301010:620, в границах которого запланировано разворотное кольцо. С учетом изложенного, граница КРТ принята не корректно, т.к. включает в себя часть земельного участка, границы которого внесены в единый государственный реестр недвижимости.

4. В границах территории остаются железнодорожные пути, находящиеся в частной собственности. По представленным сведениям в настоящее время разрабатывается проект санитарно-защитной зоны, которая предусматривается – 10 м.

Комитет отмечает неблагоприятный фактор расположения территории общего пользования с организацией элементов благоустройства и спорта с условием необходимости перехода через железнодорожные пути.

5. Указанные в Генеральном плане ЗОУИТ, а также ЗОУИТ, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости являются ограничивающим фактором развития территории, ввиду чего необходимо учитывать данное обстоятельство при дальнейшем проектировании.

6. С учетом расположения планируемого жилищного строительства на землях промышленности, следует предусмотреть мероприятия по рекультивации земель в разделе инженерной подготовки территории материалов по обоснованию проекта планировки территории, а также предусмотреть указанное мероприятие первым этапом в очередности развития территории.

7. Согласно ч. 4 ст. 65 Водного Кодекса Российской Федерации (далее – Водный Кодекс РФ) ширина водоохранной зоны для рек и ручьев от пятидесяти километров и более составляет 200 м.

Водным Кодексом РФ установлен регламент использования территории в границах водоохранных зон, согласно которому допускается в указанных зонах проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения,

заиления и истощения вод. Мероприятия развития территории следует предусматривать с учетом положений Водного Кодекса РФ.

8. Уточнить планируемую очередность развития территории, исключив образование дефицита мест в ДОО, предусмотреть реализацию объекта с встроенно-пристроенным ДОО в первом этапе (после реализации индивид. жилой застройки).

Предоставить подтверждение органами местного самоуправления возможность предоставления мест в существующих общеобразовательных организациях для планируемого населения с указанием радиуса доступности.

9. Предусмотреть санитарные разрывы от планируемых автомобильных стоянок, с учетом вместимости (приобъектная стоянка у магазина, автомобильная стоянка между комплексом «Марина» и инженерными объектами – насосная станция, очистные сооружения дождевой канализации).

10. Разработать схему ЗОУИТ с обозначением санитарно-защитных зон и охранных зон, как от существующих, так и от планируемых объектов.

11. Необходимо проработать вопрос обеспечения территории объектами инженерной инфраструктуры. Обеспечить подтверждение технической возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

12. В соответствии с п. 8 итогов заседания комиссии Государственного Совета Российской Федерации по направлению «Инфраструктура для жизни» от 30.09.2024 года, рекомендовано предусматривать в сельской местности помещения для размещения отделений почтовой связи не менее чем 20 кв.м. с дальнейшей передачей в безвозмездное пользование.

13. Согласно п. 3 Перечня поручений Губернатора Ленинградской области от 4 июля 2024 года, при реализации мероприятий комплексного развития территории Ленинградской области необходимо предусматривать выделение помещений для размещения участковых уполномоченных полиции, а также рассматривать строительство новых объектов полиции.

14. Дополнить материалы Концепции информацией о существующих объектах социального назначения и о фактических радиусах доступности до них – больницы, культурно-досуговые центры, библиотеки, станции скорой помощи, пожарной службы, полиции и пр., а также указать время прибытия специализированных служб (представлены не полные данные по указанным объектам).

15. Все части Концепции привести в соответствие (представлены противоречивые показатели развития территории в графических материалах и пояснительной записке).

16. Осуществить полноценную проверку направленных материалов не представляется возможным в связи с неполным комплектом документов, ограниченными данными, а также низкой детализацией проработки Градостроительного обоснования.

### **Выводы:**

Материалы Концепции подлежат доработке, в части приведения в соответствие требованиям ГрК РФ, Водного кодекса РФ, документам территориального планирования, градостроительного зонирования, РНГП ЛО, МНГП, СП 42.13330.2016 и иным нормам и правилам, а также настоящему заключению.

Председатель Комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области

Исполнитель: Суханова Анастасия Григорьевна



И.Я. Кулаков



**АГАЛАТОВСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**  
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
**АДМИНИСТРАЦИЯ**  
д. Агалатово, д. 158,  
Всеволожский район,  
Ленинградская область, 188653  
тел. (813 70) 58 222  
[agalatovoadm47@yandex.ru](mailto:agalatovoadm47@yandex.ru)

Председателю Градостроительного  
совета Ленинградской области  
Вице-губернатору Ленинградской  
области по вопросам строительного  
комплекса и жилищно-  
коммунального хозяйства  
Е.П. Барановскому

Председателю комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области

И.Я. Кулакову

24.12.2025

3945/01-12

.2025	№	/01-12
На №	от	

Уважаемый Евгений Петрович!  
Уважаемый Игорь Яковлевич!

Администрация Агалатовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация) в связи с рассмотрением на заседании Градостроительного совета Ленинградской области 25.12.2025 года проекта внесения изменений в генеральный план Агалатовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области сообщает следующее.

1. Земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0485001:313, 47:07:0485001:1265, 47:07:0485001:1021, 47:07:0485001:299, 47:07:0485001:1809 расположены на землях сельскохозяйственных угодий, не имеют непосредственного примыкания к территории населенных пунктов д. Вартемяги или д. Колясово. Доступ к указанным земельным участкам за счет земель общего пользования отсутствует.

Кроме того, большая часть указанной территории находится в водоохранной и прибрежной зоне р. Охта, является залесенной местностью и имеет сложный рельеф (значительный перепад высот, крутой склон).

Обоснование целесообразности изменения функциональной зоны на «Зона ведения садоводства» в адрес Администрации не представлено. Протокол заседания Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки об учете данных изменений в проекте изменений в генеральный план Агалатовского сельского поселения также не представлен.

Перевод вышеуказанных земельных участков не соответствует ст. 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

На основании вышеизложенного, Администрация считает нецелесообразным и возражает против внесения изменений в генеральный план Агалатовского сельского поселения в части изменения функциональной зоны указанной территории на «Зона ведения садоводства».

2. Земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0485001:10656 и 47:07:0485001:314 расположены на землях рекреационного назначения (зона Р-2 Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, садов, скверов) фактически полностью залесены,



являются зоной рекреации, используются жителями поселения для активного отдыха и прогулок. В границах земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:10656 расположен водный объект (ручей без названия код водного объекта 01040300412299000000940) и его притоки. Данные изменения повлекут увеличение численности населения, в том числе несовершеннолетнего и значительное увеличение нагрузки на существующую социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру поселения, которая и в настоящий момент является недостаточной.

Обоснование целесообразности перевода земель рекреационного назначения в функциональную зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в адрес Администрации не представлено. Протокол заседания Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки об учете данных изменений в проекте изменений в генеральный план Агалатовского сельского поселения также не представлен.

На основании вышеизложенного, Администрация считает нецелесообразным и возражает против внесения изменений в генеральный план Агалатовского сельского поселения в части отнесения вышеуказанных земельных участков к функциональной зоне «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

3. Земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0485001:10980, 47:07:0485001:2498, 47:07:0485001:2497, 47:07:0485001:10981, 47:07:0485001:10982, 47:07:0485001:10983 47:07:0485001:10984, 47:07:0485001:10650, 47:07:0485001:4199, 47:07:0485001:3396, 47:07:0485001:3395, 47:07:0485001:10020, 47:07:0485001:10021 расположены на землях сельскохозяйственных угодий. Возможность обеспечения инженерной (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение) и транспортной (дороги, тротуары) инфраструктурой данного земельного массива отсутствует. Кроме того, указанные изменения повлекут увеличение численности населения, в том числе несовершеннолетнего и значительное увеличение нагрузки на существующую социальную инфраструктуру поселения, которая и в настоящий момент является недостаточной.

Обоснование целесообразности включения вышеуказанных земельных участков в границы населенного пункта и отнесение их к функциональной зоне «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в адрес Администрации не представлено. Протокол заседания Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки об учете данных изменений в проекте изменений в генеральный план Агалатовского сельского поселения также не представлен.

Согласно представленным материалам в границах вышеуказанных территорий не предусмотрено размещение необходимых объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжение), объектов социальной инфраструктуры (школа, поликлиника). Кроме того, существующая в настоящий момент транспортная инфраструктура Агалатовского сельского поселения не готова к значительному увеличению трафика движения транспортных средств, зачастую не имеет необходимого пешеходного и автобусного сообщения.

Обращаем Ваше внимание, что в настоящее время в границы населенных пунктов Агалатовского сельского поселения уже включены земельные участки с кадастровыми номерами: 47:07:0157001:539, площадью 15 га. и 47:07:0157001:1874, площадью 26 га., в целях предоставления земельных участков в соответствии с областным законом Ленинградской области от 14.10.2008 № 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков на территории Ленинградской области» и в областным законом Ленинградской области от 17.07.2018 № 75-оз «О бесплатном предоставлении гражданам, имеющим 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. Кроме того, в рамках подготовки проекта внесения изменения в генеральный план Агалатовского сельского поселения планируется к включению земельный участок 47:07:0483001:1533, площадью более



70 га.

Формирование вышеуказанных территорий в границах населенных пунктов в целях предоставления льготным категориям граждан приведет к значительному увеличению нагрузки на существующую социальную инфраструктуру поселения, которая и в настоящий момент является недостаточной и потребует создание необходимых условий и инфраструктуры для обеспечения предоставления социальных льгот, гарантируемых государством.

На сегодняшний день на территории Агалатовского сельского поселения сложилась сложная ситуация в связи с острой нехваткой мест в МОБУ «СОШ Агалатовской ЦО», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Агалатово, д. № 162, Вартемягское отделение расположено по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Вартемяги, Токсовское шоссе, д.2.

Согласно проектной документации МОБУ «СОШ Агалатовской ЦО» в д. Агалатово рассчитано на 825 человек, по состоянию на 15.09.2025 количество обучающихся – 2100 человек, наполняемость более чем в 2,5 раза превышает проектную мощность. Согласно проектной документации МОБУ «СОШ Агалатовской ЦО» в д. Вартемяги рассчитано на 325 человек, по состоянию на 15.09.2025 количество обучающихся составляет 558 человек, наполняемость составляет более чем 168 % от проектной мощности.

В настоящее время из-за нехватки учебных помещений школа работает в две смены с 8.00 до 18.35 (12 уроков). Обучение во вторую смену начинается уже со второго класса. Колоссальная нагрузка ложится не только на весь учебно-педагогический состав школы и обслуживающий персонал, но и на самих обучающихся и их родителей. Обучение в две смены существенно снижает возможность реализации на базе МОБУ «СОШ Агалатовский ЦО» обязательных программ внеурочной деятельности в рамках основной образовательной программы.

Также отмечаем, что материалы по обоснованию внесения изменений в генеральный план не содержат расчета увеличения социальной, экономической, транспортной нагрузки на существующую инфраструктуру поселения, противоречит документам стратегического планирования, утверждённым представительным органом местного самоуправления (Стратегия социально-экономического развития муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области до 2040 года, утвержденную решением совета депутатов от 24.12.2021 № 33(в редакции решения совета депутатов от 07.03.2023 № 16) и принципам, установленным ст. 7 Федерального закона от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации».

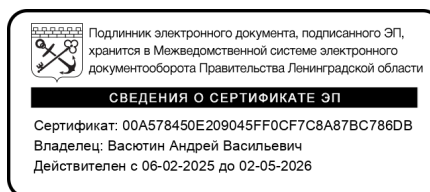
Комплексное развитие населенных пунктов и обеспечение граждан комфортной и безопасной средой, включая жилье, транспорт, ЖКХ и общественные пространства является основой для реализации национального проекта «Инфраструктура для жизни». Включение вышеуказанных территорий в границы населенного пункта без учета потребности граждан в создании необходимой инфраструктуры, в том числе в общественных пространствах, рекреационных зонах, транспортной и инженерной инфраструктуры в полном мере не отвечает указанным целям и задачам.

На основании вышеизложенного, считаем внесение вышеуказанных изменений в Генеральный план Агалатовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области необоснованным и преждевременным.

Администрация Агалатовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области просит учесть данные замечания на заседании Градостроительного совета Ленинградской области 25.12.2025 года и отразить их протоколе.

Глава муниципального образования

Светлова Н.В. 8 (81370) 58 221



А.В. Васютин



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ  
ПО ДОРОЖНОМУ ХОЗЯЙСТВУ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

190103, Санкт-Петербург, Рижский пр., 16,  
Тел.: (812) 611-45-25

18.12.2025 № 05-6168/2025-0-1

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Первому заместителю председателя  
комитета по архитектуре и  
градостроительству -  
главному архитектору  
Ленинградской области

С.И. Лутченко

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о согласовании проекта изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, концепции документации по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26, 47:23:0245004:29, 47:23:0245004:261, 47:23:0245004:264, 47:23:0245004:265, расположенных в д. Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области, концепции комплексного развития территории, расположенной в г. Приозерск Ленинградской области.**

**1. Проект изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.**

Комитет по дорожному хозяйству Ленинградской области (далее – Комитет) в рамках своих полномочий согласовывает проект изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

**2. Концепция документации по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26, 47:23:0245004:29, 47:23:0245004:261, 47:23:0245004:264, 47:23:0245004:265, расположенных в д. Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области.**

Комитет в рамках своих полномочий согласовывает концепцию документации по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26, 47:23:0245004:29, 47:23:0245004:261,

47:23:0245004:264, 47:23:0245004:265, расположенных в д. Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области.

**3. Концепция комплексного развития территории, расположенной в г. Приозерск Ленинградской области.**

Комитет согласовывает концепцию комплексного развития территории, расположенной в г. Приозерск Ленинградской области.

Заместитель председателя комитета



А.А. Нужный

22.12.2025

Исх-6023/2025

Председателю комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области  
**И.Я. Кулакову**

**Уважаемый Игорь Яковлевич!**

Материалы, вынесенные на Градостроительный совет Ленинградской области, проведение которого планируется 25.12.2025:

1) Проекта изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

2) Концепции документации по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26; 47:23:0245004:29; 47:23:0245004:261; 47:23:0245004:264; 47:23:0245004:265, расположенных в д.Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области;

3) Концепции комплексного развития территории, расположенной в г.Приозерск Ленинградской области, рассмотрены в Комитете Ленинградской области по транспорту (далее – Комитет).

По итогам рассмотрения определено, что:

**1. Проекта изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.**

Сведений об изменениях в сфере транспорта общего пользования представленные на рассмотрение материалы не содержат.

Разработчиком Проекта проведён анализ соответствия системы транспортного обслуживания населения требованиям руководящих документов, определено её соответствие требованиям распоряжения Министерства транспорта Российской Федерации от 31.01.2017 № НА-19-р «Об утверждении социального стандарта транспортного обслуживания населения при осуществлении перевозок пассажиров и багажа автомобильным транспортом и городским наземным электрическим транспортом», Регионального стандарта транспортного обслуживания населения на 2025 – 2029 годы, утверждённого Постановлением Правительства Ленинградской области от 6.10.2025 № 832, областного закона Ленинградской области от 22.03.2021 № 31-оз «О дополнительных социальных гарантиях и стандартах в Ленинградской области».

В этой связи Комитет полагает возможным согласование Проекта в пределах полномочий в части, касающейся. Разработчику Проекта также может быть рекомендовано коротко отражать в материалах по обоснованию или отдельных справках цели и суть внесённых изменений.

**2. Концепции документации по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26; 47:23:0245004:29; 47:23:0245004:261; 47:23:0245004:264; 47:23:0245004:265,**

**расположенных в д. Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области.**

Проект рассматривался Комитетом ранее, в рамках подготовки градостроительного обоснования комплексного развития территории.

В представленных в настоящее время материалах Проекта вопросы транспортного обслуживания населения рассмотрены, проектные решения соответствуют требованиям законодательства.

В этой связи Комитет полагает возможным согласование Проектов в пределах полномочий в части, касающейся.

### **3. Концепции комплексного развития территории, расположенной в г.Приозерск Ленинградской области.**

Вопросы транспортного обслуживания населения на территории проектирования рассмотрены, разработаны предложения по развитию маршрутной сети и размещению объектов инфраструктуры пассажирского транспорта.

Вместе с тем, материалы Концепции не содержат сведений о соответствии проектных решений требованиям распоряжения Министерства транспорта Российской Федерации от 31.01.2017 № НА-19-р «Об утверждении социального стандарта транспортного обслуживания населения при осуществлении перевозок пассажиров и багажа автомобильным транспортом и городским наземным электрическим транспортом» и Регионального стандарта транспортного обслуживания населения на 2025 – 2029 годы, утверждённого Постановлением Правительства Ленинградской области от 6.10.2025 № 832.

В этой связи Комитет полагает целесообразным дополнить Проект указанными сведениями.

С уважением,

Заместитель председателя Комитета

Ленинградской области по транспорту



Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,  
хранится в Межведомственной системе электронного  
документооборота Правительства Ленинградской области

#### **СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 2D505002353A67A72CB942FDFBA2ED8E  
Владелец: Александрова Наталья Александровна  
Действителен с 01-07-2025 до 24-09-2026

Н.А.Александрова





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Администрация Ленинградской области  
**КОМИТЕТ  
ОБЩЕГО И ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191124, Санкт-Петербург, внутригородское  
муниципальное образование Санкт-Петербурга  
муниципальный округ Смольнинское, площадь  
Растрелли, дом 2, строение 1  
Телефон: (812) 539-44-50, факс: (812) 539-44-79  
E-mail: office\_edu@lenreg.ru

23.12.2025 № 03-51632/2025

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю Комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области

И.Я. Кулакову

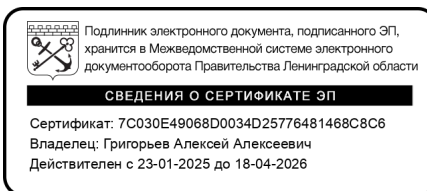
Уважаемый Игорь Яковлевич!

В ответ на письмо комитета градостроительной политики Ленинградской области от 18.12.2025 № 03-04-199/2025-1 о рассмотрении проекта изменений в генеральный план Агалатовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – проект), комитет общего и профессионального образования Ленинградской области (далее – комитет) сообщает следующее.

На основании представленных материалов, комитетом принято решение о согласовании проекта в части, касающейся деятельности комитета.

Заместитель  
председателя комитета

А.А. Григорьев



Исп. Согрина А.И.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Администрация Ленинградской области

**КОМИТЕТ  
ОБЩЕГО И ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191124, Санкт-Петербург, внутригородское  
муниципальное образование Санкт-Петербурга  
муниципальный округ Смольнинское, площадь

Растрелли, дом 2, строение 1

Телефон: (812) 539-44-50, факс: (812) 539-44-79

E-mail: office\_edu@lenreg.ru

23.12.2025 № 03-51747/2025

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю комитета градостроительной  
политики Ленинградской области

**Кулакову И.Я.**

**Уважаемый Игорь Яковлевич!**

В ответ на ваше письмо от 17.12.2025 №03-04-199/2025 об участии в заседании Градостроительного совета Ленинградской области 25.12.2025 комитет общего и профессионального образования Ленинградской области (далее – комитет) сообщает следующее.

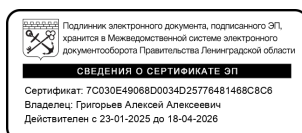
Согласно документации по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26; 47:23:0245004:29; 47:23:0245004:261; 47:23:0245004:264; 47:23:0245004:265, расположенных в д. Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области (далее – проект), численность планируемого населения – 4 738 человек. Потребность составляет 290 мест в дошкольных образовательных организациях и 522 места в общеобразовательных организациях. Согласно Таблице 14 планируется создание 300 мест в дошкольных образовательных учреждениях, при этом согласно Таблице 15 планируется создание 290 мест. Согласно Таблице 16 планируется создание 525 мест в общеобразовательных учреждениях. Вместе с тем, согласно Таблице 18 планируется создание в дошкольных учреждениях 289 мест (при этом в строке «итого» - 290 мест), в общеобразовательных – 524 места (при этом строка «итого» - 525 мест).

На основании изложенного, комитет сообщает о согласовании проекта и просит привести указанные показатели к единому значению, устранив выявленные разночтения.

Вместе с тем, комитет сообщает об участии в заседании Градостроительного совета Ленинградской области 25.12.2025:

1. Середы Владимира Игоревича – начальника отдела развития образовательной инфраструктуры и администрирования;
2. Виденской Анастасии Сергеевны – администратора баз данных отдела развития образовательной инфраструктуры и администрирования.

Заместитель  
председателя комитета



**А.А. Григорьев**

Исп. Согрина А.И.



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**КОМИТЕТ ПРАВОПОРЯДКА  
И БЕЗОПАСНОСТИ**

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67

Для телеграмм: Санкт-Петербург, 191311

Тел.: (812) 539-40-48;

Факс: (812) 539-52-58

19.12.2025 № 2-19-6440/2025

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области

И.Я. Кулакову

площадь Ломоносова, д. 1, подъезд 5,  
Санкт-Петербург, 191023

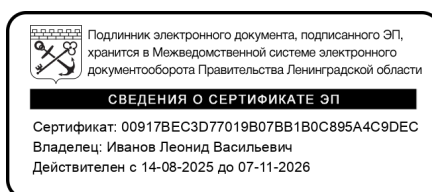
Уважаемый Игорь Яковлевич!

В ответ на Ваше письмо от 17 декабря 2025 года № 03-04-199/2025 Комитет правопорядка и безопасности Ленинградской области (далее - Комитет) сообщает следующее.

В заседание Градостроительного совета Ленинградской области, проведение которого запланировано в 15:00 25 декабря 2025 года по адресу г. Санкт-Петербург, Суворовский пр. д. 67, пом. 401, примет участие главный специалист сектора гражданской обороны отдела гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности Комитета Раецкий Павел Александрович.

У Комитета нет предложений и замечаний к проекту изменения генерального плана «Агалатовского сельского поселения», а также к концепциям документов по планировке территорий земельных участков в деревне Малое Верево Гатчинского округа и к концепции комплексного развития территории в городе Приозерск.

Первый заместитель  
председателя Комитета –  
начальник департамента  
региональной безопасности



Л.В. Иванов

Исп.: Раецкий П.А. (812) 539-43-27 (1629)

Председателю Комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области

23.12.2025

02-04-26767/2025

И.Я. Кулакову

[parfenenkova.ab@grtlo.ru](mailto:parfenenkova.ab@grtlo.ru)  
[ar\\_budtova@lenreg.ru](mailto:ar_budtova@lenreg.ru)

Уважаемый Игорь Яковлевич!

В ответ на Ваше письмо от 17.12.2025 № 03-04-199/2025, Комитет по природным ресурсам Ленинградской области (далее – Комитет) рассмотрел материалы, размещенные на диске X:\ Комитет градостроительной политики\ ГС ЛО 25.12.2025, документы для Градостроительного совета Ленинградской области:

1) проекта изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

2) концепции документации по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26; 47:23:0245004:29; 47:23:0245004:261; 47:23:0245004:264; 47:23:0245004:265, расположенных в д. Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области;

3) концепции комплексного развития территории, расположенной в г. Приозерск Ленинградской области и сообщает, что замечания и предложения по вопросам ведения Комитета, отсутствуют.

Участие от Комитета в заседании Градостроительного совета Ленинградской области, назначенном на что **25 декабря 2025 года в 15 час. 00 мин.** по адресу: г. Санкт-Петербург, Суворовский пр. д. 67, пом. 401 примет – Кабаль Василий Онофриевич, начальник Департамента природных ресурсов Комитета.

С уважением,

Заместитель  
председателя Комитета



Д.С. Халтунен

Исп. А.Е. Торцева, (812) 539-40-97



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Наб. реки Фонтанки, д.14, лит. А,  
Санкт-Петербург, 191028  
Тел.: (812) 539-44-44, Факс: (812) 539-49-24  
E-mail: stroykomitet.lo@lenreg.ru

23.12.2025 № кстр-02-8270/2025  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области

И.Я. Кулакову

Заключение комитета по строительству Ленинградской области  
по материалам проекта изменений в генеральный план муниципального  
образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского  
муниципального района Ленинградской области

Комитет по строительству Ленинградской области, в соответствии с письмом от 17.12.2025 №03-04-199/2025 о заседании Градостроительного совета Ленинградской области 25 декабря 2025 года, рассмотрел, в пределах компетенции (в части обеспечения территории объектами образования), материалы проекта изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с учетом письма от 18.12.2025 №03-04-199/2025-1), и сообщает об отсутствии принципиальных замечаний, при условии соблюдения требований действующих Региональных и Местных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области в части обеспечения населения местами в объектах общего и дошкольного образования.

Заместитель председателя комитета



А.Пасько

Овчаренко В.А., (812) 539-44-45, доб.6078





**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**АДМИНИСТРАЦИЯ**  
**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Наб. реки Фонтанки, д.14, лит. А,  
Санкт-Петербург, 191028  
Тел.: (812) 539-44-44, Факс: (812) 539-49-24  
E-mail: stroykomitet.lo@lenreg.ru

Председателю комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области

И.Я. Кулакову

22.12.2025 № кстр-02-8225/2025  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заключение комитета по строительству Ленинградской области  
по материалам документации по планировке территории земельных участков с  
кадастровыми номерами 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26; 47:23:0245004:29;  
47:23:0245004:261; 47:23:0245004:264; 47:23:0245004:265, расположенных в  
д. Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области

Комитет по строительству Ленинградской области, в соответствии с письмом  
от 17.12.2025 №03-04-199/2025 о заседании Градостроительного совета  
Ленинградской области 25 декабря 2025 года, рассмотрел, в пределах компетенции  
(в части обеспечения территории объектами образования), материалы документации  
по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами  
47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26; 47:23:0245004:29; 47:23:0245004:261;  
47:23:0245004:264; 47:23:0245004:265, расположенных в д. Малое Верево  
Гатчинского муниципального округа Ленинградской области, и сообщает об  
отсутствии принципиальных замечаний и предложений.

Заместитель председателя комитета



А.Пасько

Овчаренко В.А., (812) 539-44-45, доб.6078



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Наб. реки Фонтанки, д.14, лит. А,  
Санкт-Петербург, 19 1028  
Тел.: (812) 539-44-44, Факс: (812) 539-49-24  
E-mail: stroykomitet.lo@lenreg.ru

Председателю комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области

И.Я. Кулакову

22.12.2025 № кстр-02-8226/2025  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Заключение комитета по строительству Ленинградской области  
по материалам концепции комплексного развития территории,  
расположенной в г. Приозерск Ленинградской области**

Комитет по строительству Ленинградской области, в соответствии с письмом от 17.12.2025 №03-04-199/2025 о заседании Градостроительного совета Ленинградской области 25 декабря 2025 года, рассмотрел, в пределах компетенции (в части обеспечения территории объектами образования), материалы концепции комплексного развития территории, расположенной в г. Приозерск Ленинградской области, и сообщает об отсутствии принципиальных замечаний и предложений, при условии соблюдения требований действующих Региональных и Местных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области в части обеспечения населения местами в объектах общего и дошкольного образования.

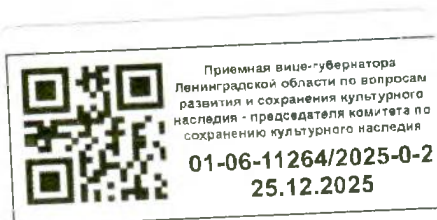
Дополнительно, в рамках разработки и утверждения Проекта планировки территории, рекомендуем заключить с Правительством Ленинградской области Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя.

Заместитель председателя комитета

А.Пасько



Овчаренко В.А., (812) 539-44-45, доб.6078



Председателю комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области

**И.Я. Кулакову**

**Уважаемый Игорь Яковлевич!**

В ответ на обращение исх. от 17.12.2025 № 03-04-199/2025 с материалами для рассмотрения Градостроительного совета Ленинградской области 25.12.2025, сообщаем.

Указанные в повестке заседания Градостроительного совета Ленинградской области земельные участки, расположенные в д. Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области (кадастровые номера: 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26; 47:23:0245004:29; 47:23:0245004:261; 47:23:0245004:264; 47:23:0245004:265) расположены:

1. Вне границ объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объекты культурного наследия, включенных в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, и объекты, обладающих признаками объекта культурного наследия (в т.ч. археологического);

2. Вне границ защитных зон, вне границ территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, вне границ зон охраны объектов культурного наследия, включенных в реестр, вне границ территорий исторических поселений;

Не относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Письмами от 04.06.2025 № 01-17-4779/2025-0-1, от 04.06.2025 № 01-17-4780/2025-0-1 (прилагаются) комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее – Комитет) уведомил ООО «Геосервис» об отсутствии в границах испрашиваемой территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, а также объектов, обладающих признаками объекта культурного (в т.ч. археологического) наследия.

Испрашиваемая территория расположена вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия, вне границ территорий исторических поселений.

Данная информация отражена в пояснительной записке к проекту «Концепция комплексного развития территории, расположенной в г. Приозерск Ленинградской области» в разделе «Ограничения историко-культурные». Вместе с тем, считаем необходимым дополнить данный раздел реквизитами писем Комитета, а также информацией о требованиях ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, лицо, проводящее

указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в Комитет письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Карта зон с особыми условиями использования территории (далее – Карта ЗОУТ) в материалах по обоснованию изменений в генеральный план Агалатовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области содержит недостоверные сведения о границах территории ОКН регионального значения «Усадьба Вартемяки графов Шуваловых», утвержденных приказом комитета по культуре Ленинградской области от 22.08.2019 № 01-03/19-376, сведения о которых внесены в ЕГРН 01.12.2021 (реестровый номер границы в ЕГРН 47:07-8.283).

В соответствии со ст. 5 Федерального закона № 73-ФЗ земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в Реестр, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом № 73-ФЗ.

В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также – земли), водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц.

Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков.

В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении которых не проведен государственный кадастровый учет.

Согласно ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленными объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия. На территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Согласно Карте ЗОУИТ, в границах территории Ансамбля размещены территории с видом разрешенного использования: «застройка индивидуальными жилыми домами»; «общественно-деловые зоны, находящиеся в стадии освоения»; «производственные»; «инженерной инфраструктуры».

Учитывая вышеизложенное, использование земельных участков в границах Ансамбля возможно только в строгом соответствии с вышеуказанными требованиями законодательства в сфере объектов культурного наследия.

Указанный на стр. 97 ЗУ КН 47:07:0485001:2694 (площадь 17,76 га, частная собственность), планируемый к застройке ИЖС, не отображается на Публичной кадастровой карте.

Вице-губернатор Ленинградской области  
по вопросам развития и сохранения  
культурного наследия – председатель  
комитета по сохранению культурного  
наследия Ленинградской области



В.О. Цой



Председателю комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области  
**И.Я.Кулакову**

На №03-04-199/2025 от 17.12.2025г.

**Уважаемый Игорь Яковлевич!**

Направленные комитетом градостроительной политики Ленинградской области материалы, рассмотрение которых запланировано на заседании **Градостроительного совета Ленинградской области 25 декабря 2025 года в 15 часов 00 минут**, рассмотрены комитетом по топливно-энергетическому комплексу Ленинградской области в рамках установленных полномочий. По результатам сообщаю следующее.

I. Проект изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

По результатам рассмотрения материалов принято решение о согласовании проекта в части газоснабжения.

По результатам рассмотрения материалов в части электроснабжения проект согласовывается, при условии внесения изменений:

1) В таблицах 2.4.4.2.1. и 2.4.4.2.2. пояснительной записки материалов по обоснованию актуализировать сведения о существующих технических характеристиках объектов:

- ПС 35 кВ № 607 Касимово с трансформаторами 3х16 МВА,
- КВЛ 35 кВ Сертолово (ПС 537) – Касимово (КВЛ 35кВ Касимовская),
- ПС Сестрорецкая,

2) Мероприятия по развитию электрических сетей регионального значения в Агалатовском сельском поселении в таблице 10.3.2.1.1:

- в части объектов регионального значения 110кВ привести в соответствие со Схемой и программой развития электроэнергетических систем России на 2025 – 2030 годы (утв. приказом Минэнерго России от 29.11.2024 № 2328). Мероприятия по пунктам 3, 4 и 5 таблицы 10.3.2.1.1 подлежат исключению,

- в части объектов регионального значения 35кВ дополнить мероприятием "Реконструкция ВЛ 35 кВ Высокая-1 с заменой опор, провода на участке ориентировочной протяженностью 13,7 км", в соответствии с утвержденной приказом Минэнерго России от 28.11.2025 №2@ инвестиционной программой ПАО «Россети Ленэнерго».

По результатам рассмотрения проекта в части теплоснабжения проект не согласован, ввиду имеющихся замечаний к проекту:

- отсутствует обоснование принятого решения по децентрализованной системе теплоснабжения.

II. Концепция документации по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26; 47:23:0245004:29; 47:23:0245004:261; 47:23:0245004:264; 47:23:0245004:265, расположенных в д. Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области

В части газоснабжения принято решение о согласовании Концепции при условии получения и исполнения технических условий на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения, а также подтверждения заявленных объемов потребления газа.

В части электроснабжения Концепция согласовывается.

В соответствии с Концепцией, в границах проектирования расположены электросетевые объекты филиала ПАО «Россети Ленэнерго» «Гатчинские электрические сети»: ВЛ-10кВ ф.10 ПС-402, ТП-5164 и ТП-1806. Источник питания ПС 110 кВ Верево (ПС-402) ОАО «РЖД».

Подключение планируемых объектов капитального строительства суммарной мощностью 10801,1 кВт предусмотрено в проекте к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго». Источник питания ПС 110 кВ Верево (ПС-402) ОАО «РЖД».

Распределение электроэнергии на территории проектируемой застройки предусматривается от РТП 10 кВ с установкой 2-х силовых трансформаторов 10/0,4 кВ по 1600 кВт·А каждый, с присоединением десяти ТП 10 кВ и КЛ 0,4-10 кВ.

В границах проекта планировки, для временного (на период строительства) электроснабжения энергопринимающих устройств строительных площадок, размещены 2 ТП: ТП-5164 10/0,4 кВ с трансформатором 630 кВт·А и отпаечная линия от ВЛ-10кВ ф.10 ПС-402 на ТП-5164; ТП-1806 10/0,4 кВ с трансформатором 400 кВт·А и отпаечная линия от ВЛ-10кВ ф.10 ПС-402 на ТП-1806. Данное оборудование, после окончания строительных работ, должно быть отключено и демонтировано.

В проекте планировки предусмотрены трассы выноса существующей ВЛ-10кВ ф. 402-10 из-под пятен застройки в границах планировочных земельных участков: 1.8, 1.9, 4.5, 4.5.1, в кабельном и воздушном исполнении.

Для реализации мероприятий по освобождению земельных участков от электросетевых объектов, принадлежащих ПАО «Россети Ленэнерго», на последующих стадиях проектирования необходимо обратиться в ПАО «Россети Ленэнерго» для заключения Соглашения о компенсации нарушенного права собственности и получения соответствующих технических условий на переустройство, как приложение к соглашению.

В дальнейшем в составе ППТ необходимо предоставить согласование проекта с ПАО «Россети Ленэнерго» в части выноса/пересечения/демонтажа существующих ВЛ и ТП, а также наличия возможности технологического присоединения к ЭС.

В части теплоснабжения Концепция не согласовывается, ввиду наличия следующих замечаний:

- отсутствует обоснование принятого в проекте ППТ решения по децентрализованной системе теплоснабжения - теплоснабжение каждого здания от

отдельного автономного источника производства тепла, включая теплоснабжение проектируемых многоквартирных жилых зданий, здания образовательной организаций, здания дошкольной образовательной организаций, и не применения централизованной системы теплоснабжения;

- с даты введения в действие СП 131.13330.2025 "СНиП 23-01-99\* Строительная климатология" признан не подлежащим применению СП 131.13330.2020 "СНиП 23-01-99\* Строительная климатология";

- с даты введения в действие СП 50.13330.2024 "СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий" признан не подлежащим применению СП 50.13330.2012 "СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий".

### III. Концепция комплексного развития территории, расположенной в г. Приозерск Ленинградской области

В части газоснабжения сообщая об отсутствии в материалах информации о планах по организации газоснабжения, в связи с чем предмет для рассмотрения и согласования отсутствует.

В части электроснабжения Концепцией предусматриваются мероприятия: переустройство существующих ЛЭП; строительство 1 трансформаторной подстанции; строительство кабельных линий электропередачи 10 кВ и 0,4 кВ; строительство сети наружного освещения.

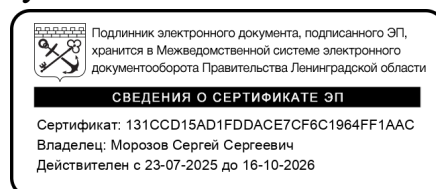
Сведения о балансовой принадлежности существующих ЛЭП, о наличии технических условий на вынос/пересечение ЛЭП, а также сведения о планируемой схеме электроснабжения МКД и технические условия на технологическое присоединение к электрическим сетям планируемых на рассматриваемой территории объектов капитального строительства, о согласовании технических решений в рассматриваемой Концепции отсутствуют.

В связи с вышеизложенным, указанные в Концепции мероприятия не являются обоснованными, Концепция не согласовывается в части электроснабжения.

В части теплоснабжения Концепция согласовывается без замечаний.

Председатель комитета  
по топливно-энергетическому комплексу  
Ленинградской области

С.С.Морозов



Е.А.Кузьмина, 8 (812) 539-42-32, 4824,  
В.А.Куорти, 539-42-22, 4811,  
А.Е.Зайцева, 539-42-01, 4847.

Председателю  
комитета градостроительной политики  
Ленинградской области

Кулакову И.Я.

Уважаемый Игорь Яковлевич!

В ответ на Ваше обращение (исх. № 03-04-199/2025 от 17.12.2025 г.) о предоставлении заключений к заседанию Градостроительного совета Ленинградской области комитет по физической культуре и спорту Ленинградской области (далее – комитет) сообщает следующее.

1) по проекту изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

планируемая численность населения на расчетный срок 46,937 чел.

В соответствии разделом I пункта 2.1.19 постановления Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования» (с учетом изменений, внесенных постановлением Правительства Ленинградской области от 26 сентября 2024 г. №668) минимально допустимый уровень обеспеченности населения муниципальных образований Ленинградской области спортивными сооружениями (объектами физкультуры и спорта) для городских населенных пунктов численностью населения на расчетный срок свыше 30 тыс. человек должен составлять:

- универсальные игровые спортивные площадки (25 х 15 м), малые спортивные площадки с возможностью выполнения нормативов комплекса ГТО и (или) для занятий воздушной силовой атлетикой-воркаут (8 х 5 м), физкультурно-оздоровительные комплексы открытого типа – 1250 кв.м, максимально допустимый уровень территориальной доступности- 1500м;

- спортивные залы, в том числе в образовательных учреждениях, расположенных в данном населенном пункте (универсальный игровой зал с площадками для мини- футбола- 42х25 м и для баскетбола/волейбола 28х15м), тренажерный зал (10 х 10 м) – 220 кв.м., максимально допустимый уровень территориальной доступности- 1500м;

- крытый плавательный бассейн, в том числе в виде многофункционального спортивного сооружения, включающего бассейн (плавательный бассейн - с ванной не менее 25 м и 6 дорожками, зал для сухого плавания - 24 х 12 м)- 17- 20 кв.м зеркала воды, максимально допустимый уровень территориальной доступности- 30 минут;

- стадион- 1ед., максимально допустимый уровень территориальной доступности- 30 минут;

- детско-юношеская спортивная школа- 1 ед., максимально допустимый уровень территориальной доступности не нормируется;

- объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом – не более 20% от территорий городской и рекреационной инфраструктуры, максимально допустимый уровень территориальной доступности- 1000м.

Расчетные показатели составляют:

- универсальные игровые спортивные площадки (25 х 15 м), малые спортивные площадки с возможностью выполнения нормативов комплекса ГТО и (или) для занятий воздушной силовой атлетикой-воркаут (8 х 5 м), физкультурно-оздоровительные комплексы открытого типа – 58671,25 кв.м (в т.ч. существующие 6996 кв.м);

- спортивные залы, в том числе в образовательных учреждениях, расположенных в данном населенном пункте (универсальный игровой зал с площадками для мини- футбола- 42х25 м и для баскетбола/волейбола 28х15м), тренажерный зал (10 х 10 м) – 10326,14 кв.м (в т.ч. существующие 1327 м<sup>2</sup>);

- крытый плавательный бассейн, в том числе в виде многофункционального спортивного сооружения, включающего бассейн (плавательный бассейн - с ванной не менее 25 м и 6 дорожками, зал для сухого плавания - 24 х 12 м)- 797,9- 938,7 кв.м зеркала воды (в том числе существующие- 720кв.м),

- стадион- 1ед.;

- детско-юношеская спортивная школа- 1 ед.;

- объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом – не более 20% от территорий городской и рекреационной инфраструктуры.

В положении о территориальном планировании предусмотрено размещение

Спортивных залов- 7310 кв.м

Плавательных бассейнов- 362,5 кв.м

В материалах по обоснованию указано о размещении планируемых спортивных плоскостных сооружений в населенных пунктах поселения – площадью 57020 м<sup>2</sup>

На основании изложенного, необходимо дополнительно предусмотреть

-спортивные залы- 1689,14 кв.м.

-бассейны- 435,4 кв.м

- детско-юношеская спортивная школа- 1 ед..

Согласование проекта возможно после устранения замечаний.

2) по концепции документации по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26; 47:23:0245004:29; 47:23:0245004:261; 47:23:0245004:264; 47:23:0245004:265, расположенных в д. Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области:

планируемая численность населения- 4,738 чел.

Расчетные показатели составляют:

- универсальные игровые спортивные площадки(25 х 15 м), малые спортивные площадки с возможностью выполнения нормативов комплекса ГТО и(или) для занятий воздушной силовой атлетикой – воркаут (8 х 5м), физкультурно-оздоровительные комплексы открытого типа –5922,5 кв.м, максимально допустимый уровень территориальной доступности- 1500м.

- спортивные залы, в том числе в образовательных учреждениях, расположенных в данном населенном пункте (универсальный игровой зал с



площадками для мини- футбола- 42х25 м и для баскетбола/волейбола 28х15м) – 1042 кв.м., максимально допустимый уровень территориальной доступности- 1500м;  
- объекты рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом – не более 20% от территорий городской и рекреационной инфраструктуры, максимально допустимый уровень территориальной доступности- 1500м.

В Договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя предусмотрено строительство плоскостных спортивных сооружений площадью 2476 кв.м., в составе общеобразовательной организации 7000 кв.м.

Строительство бассейна не предусмотрено.

Площадь спортивных залов в планируемой к строительству общеобразовательной организации не указана.

На основании изложенного, необходимо указать расположенные за пределами рассматриваемой территории существующие (планируемые) спортивные залы площадью пола 1042 кв.м, плоскостные сооружения площадью 3446,5 кв.м. с учетом соблюдения максимально допустимого уровня территориальной доступности.

3) по концепции комплексного развития территории, расположенной в г. Приозерск Ленинградской области:

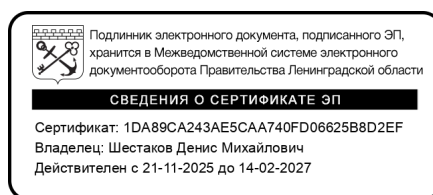
прогнозная численность населения составит 816 человек.

Рядом с территорией проектирования располагается физкультурно-спортивный и спортивный комплекс Юность. В его составе действует плавательный бассейн.

Проектом в составе парка размещаются плоскостные спортивные сооружения.

Необходимо отразить информацию о соблюдении максимально допустимого уровня территориальной доступности- 1500м для существующих спортивных залов (расчетный показатель- 179,5 кв.м площади пола) и планируемых к размещению плоскостных сооружений (расчетный показатель- 1020 кв.м).

Первый заместитель  
председателя комитета  
по физической культуре и спорту  
Ленинградской области



Д.М. Шестаков

Исп. Бурдуковская Ю.В. 539-40-44



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**КОМИТЕТ  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

191124, Санкт-Петербург,  
Лафонская улица, 6 лит.А  
Телефон: (812) 539-52-28  
Факс: (812) 539-52-70  
E-mail: [econ@lenreg.ru](mailto:econ@lenreg.ru)  
[www.econ.lenobl.ru](http://www.econ.lenobl.ru)

Председателю Комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области

**И.Я. Кулакову**

23.12.2025 № ИСХ-10098/2025

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Уважаемый Игорь Яковлевич!**

В ответ на Ваше обращение от 17.12.2025 № 03-04-199/2025 Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области (далее – Комитет), рассмотрев материалы к заседанию Градостроительного совета Ленинградской области, запланированному на **25.12.2025**, направляет позицию по предлагаемым к рассмотрению вопросам согласно приложению.

Приложение: Позиция Комитета на 5 л. в 1 экз.

Первый заместитель  
председателя комитета



**Ю.А. Михальская**

Исп. Косарев А.В. 539-43-81, 2877, [av\\_kosarev@lenreg.ru](mailto:av_kosarev@lenreg.ru)  
Шусть К.С. 539-43-87, 1927, [ks\\_shust@lenreg.ru](mailto:ks_shust@lenreg.ru)  
Маслак В.П. 539-43-87, 1927, [vp\\_maslak@lenreg.ru](mailto:vp_maslak@lenreg.ru)

Позиция Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области (далее – Комитет) по вопросам, включенным в повестку заседания Градостроительного совета Ленинградской области

1. По результатам рассмотрения проекта изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Генеральный план, проект) Комитет сообщает следующее.

Целью изменений в генеральный план является его актуализация, учитывающая результаты анализа реализации генерального плана муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденного решением совета депутатов от 16.12.2011 № 44.

В материалах по обоснованию Проекта разработчик ссылается на то, что при подготовке предложений внесения изменений в генеральный план была учтена «Концепция проекта изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» (далее – Концепция), рассмотренная на заседании Градостроительного совета Ленинградской области (далее – Градсовет) 27.12.2024 года.

Согласно Протоколу № 7 Градсовета от 22.01.2025 № ПР-2/2025 (далее – Протокол № 7), Концепцию надлежало доработать с учетом представленных заключений от органов исполнительной власти Ленинградской области без исключений.

Проект Генерального плана, планируемый к рассмотрению на Градсовете, **противоречит федеральному и региональному законодательству**, по следующим основаниям:

1) Не соответствует областному закону от 23.06.2025 № 70-оз «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Ленинградской области до 2036 года» (далее – областной закон от 23.06.2025 № 70-оз). Согласно п. 3.3.3. Протокола № 7 заказчику и разработчику проекта изменений в генеральный план Агалатовского сельского поселения надлежало привести материалы проекта в соответствие документам стратегического планирования Ленинградской области, в том числе в отношении планируемой численности населения. По настоящее время данный пункт не исполнен.

#### Население.

Отмечается, что в соответствии с указанным областным законом демографический прогноз до 2036 года установлен для территории Агалатовского сельского поселения от 5 до 16 % (прогноз динамики относительно 2024 года для территорий с тенденцией к росту численности постоянного населения). Таким образом, учитывая численность населения по состоянию на 01.01.2024 год, численность постоянного населения Агалатовского сельского поселения не должна превышать значения, находящиеся в диапазоне от 14 436 до 15 948 чел. (рост от 687 до 2 199 чел.).

Проектом Генерального плана предлагается по 1-му варианту рост численности населения на первую очередь (2035 год) и на расчетный срок (2045 год) до 46 937 человек, а по 2-му варианту рост численности населения до 51 314 человек, чтократно превышает допустимый рост численности населения согласно областному закону от 23.06.2025 № 70-оз.

Представленный рост численности населения (в 2 раза за 14 лет) обосновывается освоением свободных от застройки территорий в целях комплексного развития территории, развитие индивидуальной жилой застройки, тенденции постоянного проживания жителей в садоводческих товариществах, которые занимают значительную часть территории поселения, механического прироста населения. **Данное обоснование противоречит положениям областного закона от 23.06.2025 № 70-оз, а также не учитывает планируемую нагрузку на региональный (местный) бюджет Ленинградской области в части строительства социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.**

Занятость населения.

В материалах по обоснованию приводится оценка мест приложения труда выполненная из расчета количества рабочих мест на 1 га территории, либо представлены оценочные показатели, согласно которым на территории поселения будет создано ориентировочно 10 000 рабочих мест, что явно не достаточно для планируемого количества трудоспособного населения (26 284 человек).

В силу специфики экономико-географического положения поселения в поясе активной урбанизации рядом с Санкт-Петербургом основная часть работающего населения будет занята за пределами поселения увеличивая и без того уже сложившуюся маятниковую миграцию, что создаст дополнительную нагрузку на дорожную сеть. **Такие обстоятельства являются неэффективными для Ленинградской области, в том числе из-за выпадающих налоговых поступлений в бюджет.**

2) Проект Генерального плана не отвечает интересам социально-экономической политики Ленинградской области и Российской Федерации, в том числе в отношении развития сельского хозяйства. Представленное комплексное развитие территории д. Скотное, которое приведет к многократному росту численности населения, планируется на земельных участках сельскохозяйственного назначения, образованных из земельного участка с кадастровым номером 47:07:0000000:96716, который включен в Перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Ленинградской области, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается (постановление Правительства Ленинградской области от 17.08.2011 № 257).

Постановлением Государственной Думы от 16.12.2025 № 9806-8 ГД Правительству Российской Федерации рекомендовано принять меры, направленные на увеличение объемов производства продукции АПК, а также усилить контроль за реализацией субъектами Российской Федерации мероприятий, направленных на вовлечение в оборот земель сельскохозяйственного назначения, а органам государственной власти субъектов Российской Федерации рекомендовано при подготовке и реализации документов

территориального планирования и градостроительного проектирования учитывать необходимость эффективного и рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, исключающего необоснованное сокращение площадей земель сельскохозяйственного назначения.

**Таким образом, развитие территории в отношении д. Скотное, заявленное Проектом Генерального плана, противоречит решениям на федеральном уровне.**

3) В материалах Проекта Генерального плана по-прежнему отсутствует информация по аэродрому в д. Касимово, который является отличительной особенностью МО «Агалатовское сельское поселение».

4) **Проект Генерального плана противоречит региональному законодательству в области территориального и стратегического планирования.** В д. Колясово Проектом Генерального плана планируется создание индустриального парка в формате «light industrial» на площади 37 га, информация о котором в Комитете отсутствует, а также не предусмотрен областным законом от 23.06.2025 № 70-оз.

В соответствии с Федеральным законом от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации» создание новых и развитие существующих индустриальных (промышленных) парков на территориях субъектов Российской Федерации осуществляется с учетом стратегии пространственного развития Российской Федерации, а также схем территориального планирования Российской Федерации и схем территориального планирования субъектов Российской Федерации.

Создание индустриальных парков на территории Агалатовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Схемой территориального планирования Ленинградской области не предусмотрено.

5) Пунктом 3.3.4. Протокола № 7 заказчику и разработчику Проекта Генерального плана надлежало исключить формирование функциональных зон жилого назначения в границах объектов культурного наследия (ОКН). **Данный пункт не исполнен и противоречит федеральному законодательству Российской Федерации в сфере сохранения, использования и государственной охраны ОКН.**

В соответствии с Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 22.08.2019 № 01-03/19-376 «О включении объекта культурного наследия «Усадьба Вартемяки графов Шуваловых», конец XVIII – начало XX века, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Агалатовское сельское поселение, деревня Вартемяги, Токсовское шоссе, 5, 9, 10, 11, 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границ его территории и предмета охраны» (далее – Приказ) утверждены границы указанного объекта культурного наследия (ОКН, ансамбль).

Вместе с тем, Проектом в установленных границах ОКН на земельных участках с кадастровым номерами 47:07:0405030:228 и 47:07:0405030:229 отображена зона Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами),



**что противоречит установленному режиму использования территории ОКН и Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».**

б) В материалах по обоснованию содержится неактуальная информация, например на земельном участке площадью 17,76 га с кадастровым номером 47:07:0485001:2694 планируется изменение функционального зонирования относительно действующего генерального плана. Однако данный земельный участок снят с кадастрового учета 27.12.2024.

**С учетом изложенного, представляется, что заказчиком и разработчиком Проекта Генерального плана игнорируются решения Градсовета, а также не соблюдаются нормы федерального и регионального законодательства.**

Обращаем внимание, что к факторам, сдерживающим жилищное строительство на территории данного поселения, относятся ограничения в части обеспечения инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, в том числе критическое состояние инфраструктуры, имеющийся дефицит мест в дошкольных и образовательных организациях.

Проект по-прежнему содержит большое количество «общих мест», а также неаргументированных утверждений и некорректно истолкованных выводов. Имеет место целенаправленная неверная интерпретация имеющегося ресурсного потенциала территории для постановки плохо аргументированных целей и параметров развития.

Комитет отмечает, что реализация представленного проекта приведет к неоправданному возрастанию нагрузки на социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру поселения. В условиях дефицита средств регионального бюджета на опережающее незапланированное инфраструктурное развитие (строительство УДС, строительство и/или выкуп объектов социальной инфраструктуры, построенных в рамках КРТ) это вызовет массовую социальную напряженность, и в последующем приведет к значительной дополнительной нагрузке на областной (местный) бюджет Ленинградской области.

**По мнению Комитета, Проект нуждается в существенной доработке и не может быть согласован в представленном варианте.**

**2. По результатам рассмотрения концепции документации по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0245004:25, 47:23:0245004:26; 47:23:0245004:29; 47:23:0245004:261; 47:23:0245004:264; 47:23:0245004:265, расположенных в д. Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области Комитет сообщает следующее.**

Представленный проект предусматривает строительство многоквартирных домов с разно-этажными секциями 6-9 надземных этажей с 12-ти этажной доминантной застройкой в рамках договора о комплексном развитии территории № 11-2025/КРТ-М-47/1 от 21.11.2025.

Планируемая численность населения на данной территории составит 4 738 человек. Прогнозный срок реализации проекта строительства – 2036 год.

Учитывая, что заявленные параметры в целом соответствуют Стратегии социально-экономического развития Ленинградской области до 2036 года, утвержденной областным законом Ленинградской области от 23.06.2025 № 70-оз, Комитет сообщает об отсутствии замечаний и предложений к представленному проекту.

**3.** По результатам рассмотрения концепции комплексного развития территории, расположенной в г. **Приозерск** Ленинградской области Комитет сообщает следующее.

Представленная концепция предусматривает комплексное развитие территории, площадью 21,1 га, включающее в себя формирование жилого комплекса повышенной комфортности (жилые корпуса переменной этажности от 4 до 5 этажей), гостиничного комплекса с причальными сооружениями для маломерных судов, размещение встроенного детского сада, рекреационной зоны.

Учитывая, что концепция комплексного развития территории разработана в соответствии с проектом изменения в генеральный план, согласованным в рамках рассмотрения на Градостроительном Совете Ленинградской области 25.07.2024, Комитет считает возможным согласовать представленные материалы в части своих полномочий без замечаний.



Главе администрации  
Всеволожского муниципального района

А.Л. Воропаеву

**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ  
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ  
ИМУЩЕСТВОМ  
(ЛЕНОБЛКОМИМУЩЕСТВО)**

191124, Санкт-Петербург, ул. Лафонская, д. 6, лит. А  
Телефон: +7 (812) 539-41-21  
+7 (812) 539-41-22  
Телефакс: +7 (812) 539-41-20  
E-mail: lokugi@lenreg.ru

Председателю Комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области

И.Я. Кулакову

23.12.2025 № 01-04-19792/2025

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемый Андрей Леонидович!  
Уважаемый Игорь Яковлевич!

Рассмотрев проект изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, планируемый к рассмотрению на заседании Градостроительного совета Ленинградской области 25.12.2025 и направленный письмом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 17.12.2025 исх. № 03-04-199/2025, Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом (далее – Проект, Комитет) сообщает следующее.

Ранее данные письмом Комитета от 27.12.2024 исх. № 01-04-19787/2024 замечания к проекту изменений в генеральный план Агалатовского сельского поселения, вынесенному на заседание Градостроительного совета Ленинградской области, учтены частично.

Комитет направляет замечания к устанавливаемому Проектом функциональному зонированию в отношении земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области (за исключением земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог общего пользования), и просит их учесть перед направлением Проекта на согласование.

Кроме того функциональное зонирование земельного участка с кадастровым номером 47:07:0485001:10980 (частично многофункциональная общественно-деловая зона и зона транспортной инфраструктуры) противоречит условиям заключенного с собственником земельного участка соглашения, предусматривающего его передачу в муниципальную собственность для предоставления земельных участков гражданам льготных категорий.

Приложение в эл. виде.

Председатель комитета

Исп. Сукристик ВА (539-41-44)



Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,  
хранится в Межведомственной системе электронного  
документооборота Правительства Ленинградской области

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 008BB392ECA224171C405CC1B7EDD80867  
Владелец: Тоноян Марина Радиковна  
Действителен с 18-06-2025 до 11-09-2026

М.Р.Тоноян

**ЗАМЕЧАНИЯ к  
ПРОЕКТУ**

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	ОКСы	Функциональная зона	Замечания/предложения
47:07:0483001:4062	Земли сельскохозяйственного назначения	культурное развитие		ОЗ за НП	включить в границы населенных пунктов в зону, предусматривающую фактическое использование и ВРИ
47:07:0483001:4063	Земли сельскохозяйственного назначения	культурное развитие		ОЗ за НП	
47:07:0483001:4064	Земли сельскохозяйственного назначения	культурное развитие		ОЗ за НП	
47:07:0483001:4065	Земли сельскохозяйственного назначения	культурное развитие		СХ1 сх угодий	
47:07:0483001:4066	Земли сельскохозяйственного назначения	культурное развитие		СХ1 сх угодий	включить в границы населенных пунктов в зону транспортной инфраструктуры с возможностью размещения объектов
47:07:0483001:2805	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного назначения		СХ2 сх произв	
47:07:0483001:2802	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного назначения	Здание телятника на 170 голов КН 47:07:0402001:701	СХ1 сх угодий	включить в границы населенных пунктов в производственную зону
47:07:0483001:4158	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование	Коровник на 40 голов КН 47:07:0402001:614	СХ2 сх произв	
47:07:0483001:1414	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного назначения		СХ1 сх угодий	включить в границы населенных пунктов в зону садоводства, исключить частную автомобильную дорогу
47:07:0405030:243	Земли населенных пунктов	Гидротехнические сооружения	Плотина на ручье без названия (протяженность 34 м) КН 47:07:0000000:63162	ПЛ/ОЗ	границы ЗУ пересекают границы функциональных зон, отнести к зоне, предусматривающей ВРИ
47:07:0483001:1417	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного назначения		СХ4 иная сх назначения	исключить частную автомобильную дорогу
47:07:0483001:1418	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного назначения		СХ4 иная сх назначения	



**МЧС РОССИИ**

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,  
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ  
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ  
ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
(Главное управление МЧС России  
по Ленинградской области)**

ул. Оборонная, д. 51, г. Мурино, Всеволожский район,  
Ленинградская область, 188662  
телефон: (812) 640-05-65  
телефон «доверия»: (812) 579-99-99

23.12.2025 № ИП-180-1318

На \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении материалов  
к заседанию Градостроительного совета

Председателю комитета по  
градостроительной политике  
Ленинградской области

Кулакову И.Я.

Уважаемый Игорь Яковлевич!

Главное управление МЧС России по Ленинградской области (далее – Главное управление), рассмотрев Ваши обращения (вх. Главного управления от 17.12.2025 г. № П-180-992, от 18.12.2025 № П-180-999), сообщает следующее.

В соответствии с Положением о территориальном органе Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, утвержденным приказом МЧС России от 28 марта 2025 г. № 258, у должностных лиц Главного управления отсутствуют полномочия по рассмотрению и согласованию какой либо проектной документации.

При этом, в рамках оказания консультации по вопросам выполнения (обеспечения) требований пожарной безопасности, а также гражданской обороны и защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, Главное управление информирует, что в представленных Вами проектных документах:

1. «Изменения в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (концепция)»:

- предусмотреть противопожарные мероприятия по наружному пожаротушению в соответствии со сводом правил СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности».

Кроме того, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11.1999 № 1309 «О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны» необходимо предусмотреть укрытие населения в



защитных сооружениях гражданской обороны, с учетом общей потребности в защитных сооружениях гражданской обороны.

Также, в случае приспособления подвалов и цокольных этажей существующих зданий под укрытия необходимо предусмотреть наличие расчетов динамической нагрузки на элементы конструкций подвалов и цокольных этажей, подтверждающие возможность их использования в качестве защитных сооружений гражданской обороны.

2. «Проект планировки территории и проект межевания территории, в восточной части деревни Малое Верево Гатчинского муниципального округа Ленинградской области»:

- в нарушение ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации материалы по обоснованию проекта планировки территории не содержат перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

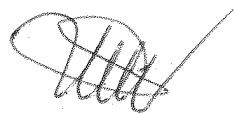
3. «Концепция комплексного развития территории, расположенной в г. Приозерск Ленинградской области»:

- в нарушение ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации материалы по обоснованию проекта планировки территории не содержат перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

При этом, Главное управление сообщает, что ответственность за правильность принятых проектных решений несёт организация разработчик проектной документации.

С уважением,

ВрИО заместителя начальника  
Главного управления –  
начальник управления  
надзорной деятельности и  
профилактической работы



И.В. Назаров