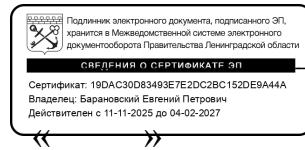


УТВЕРЖДАЮ
Вице-губернатор
Ленинградской области
по вопросам строительного комплекса
и жилищно-коммунального хозяйства



Е.П. Барановский

2025 года

ПРОТОКОЛ № 4
заседания Градостроительного совета Ленинградской области

25 декабря 2025 года

г. Санкт-Петербург

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ
ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ПО ВОПРОСАМ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
Е.П. БАРАНОВСКИЙ

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Председатель комитета градостроительной политики Ленинградской области – главный архитектор Ленинградской области

Кулаков
Игорь Яковлевич

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

Лутченко
Сергей Иванович

Протоиерей, секретарь Выборгской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)

Аксёнов
Игорь Викторович

Консультант вице-губернатора Ленинградской области по вопросам строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства

Андреев
Константин Васильевич

Представитель ЗАО «Вартемяги»

Беляков
Александр Семёнович

Профессор Международной академии архитектуры, генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская С.Ю.Бобылева»

Главный архитектор, начальник архитектурно-строительного отдела акционерного общества «Научно-исследовательский, проектно-изыскательский институт «Ленметрогипротранс», доцент кафедры архитектуры Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II», кандидат архитектуры, член общероссийской творческой профессиональной общественной организации «Союз архитекторов России»

Заместитель председателя комитета градостроительной политики Ленинградской области - начальник отдела реализации документов территориального планирования

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

Главный специалист отдела спортивных сооружений и государственного заказа Комитета по физической культуре и спорту Ленинградской области

Руководитель государственного бюджетного учреждения «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности Ленинградской области»

Главный архитектор проекта общества с ограниченной ответственностью «Матвеев и К»

Советник президента Союза «Ленинградская областная торгово-промышленная палата»

Бобылев
Сергей Юрьевич

Бойцов
Дмитрий Анатольевич

Борисова
Елена Анатольевна

Будник
Марина Леонидовна

Бурдуковская
Юлия Викторовна

Бушманова
Ольга Викторовна

Васильев
Сергей Анатольевич

Васильева
Елена Сергеевна

Начальник отдела теплоэнергетики комитета по топливно-энергетическому комплексу Ленинградской области

Васильчиков
Евгений Андреевич

Глава Агалатовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Васютин
Андрей Васильевич

Администратор баз данных отдела развития образовательной инфраструктуры и администрации комитета общего и профессионального образования Ленинградской области

Виденская
Анастасия Сергеевна

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

Волкова
Светлана Анатольевна

Главный архитектор общества с ограниченной ответственностью СЗ Алгоритм Верево

Галеев
Альберт Уралович

Главный специалист сектора по земельно-имущественным отношениям и ППК ФОНД государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области»

Глазырина
Елена Павловна

Руководитель проектного отдела общества с ограниченной ответственностью СЗ Алгоритм Верево

Горбунов
Алексей Олегович

Главный специалист отдела жилищной политики комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области

Гузанов
Максим Сергеевич

Руководитель отдела градостроительного проектирования общества с ограниченной ответственностью «Геосервис»

Ермолина
Ольга Алексеевна

Руководитель государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территории Ленинградской области»

Зуев
Евгений Дмитриевич

Заместитель руководителя отдела градостроительного проектирования общества с ограниченной ответственностью «Геосервис»

Зюбан
Елена Руслановна

Начальник департамента природных ресурсов комитета по природным ресурсам Ленинградской области

Кабаль
Василий Онофриевич

Начальник отдела по архитектуре управления по градостроительству, землепользованию и муниципальному имуществу администрации Приозерского муниципального района Ленинградской области

Клычков
Владимир Валентинович

Член региональной творческой общественной организации Союза архитекторов России «Санкт-Петербургский Союз архитекторов», профессор Международной академии архитектуры

Коган
Валентин Ефимович

Архитектор отдела градостроительного проектирования общества с ограниченной ответственностью «Геосервис»

Коппалова
Анастасия Романовна

Заместитель председателя комитета по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленинградской области - начальник департамента комплексного развития сельских территорий, пищевой, перерабатывающей промышленности и рыбохозяйственного комплекса

Кораблев
Сергей Александрович

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

Косарев
Алексей Викторович

Заместитель начальника управления по градостроительству, землепользованию и муниципальному имуществу – начальник отдела территориального планирования и градостроительного зонирования администрации Приозерского муниципального района Ленинградской области

Красиков
Денис Николаевич

Консультант отдела электроэнергетики комитета по топливно-энергетическому комплексу Ленинградской области

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «АРХ Групп»

Начальник сектора по организационной работе и взаимодействию государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области»

Представитель общества с ограниченной ответственностью «Приолен»

Руководитель службы технического заказчика общества с ограниченной ответственностью СЗ Алгоритм Верево

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Матвеев и К»

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

Старший преподаватель федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургская академия художеств имени Ильи Репина»

Представитель общества с ограниченной ответственностью «Приолен»

Заместитель председателя комитета по строительству Ленинградской области

Архитектор проекта общества с ограниченной ответственностью «Матвеев и К»

Директор Высшей школы дизайна и архитектуры федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего

Кузьмина
Евгения Александровна

Кутева
Екатерина Алексеевна

Куц
Юлия Александровна

Лобанов
Максим Валерьевич

Майорова
Марина Александровна

Матвеев
Игорь Дмитриевич

Нецветаева
Ольга Владимировна

Опарин
Федор Андреевич

Орлов
Антон Владимирович

Пасько
Алексей Константинович

Пересада
Игорь Витальевич

Перькова
Маргарита Викторовна

образования «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого», доктор архитектуры, член общероссийской творческой профессиональной общественной организации «Союз архитекторов России»

Представитель общества с ограниченной ответственностью «Приолен»

Поздяков
Владимир Леонидович

Руководитель проектов отдела градостроительного проектирования общества с ограниченной ответственностью «Геосервис»

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

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью СЗ Алгоритм Верево

Порфилова
Янина Николаевна

Раецкий
Павел Александрович

Заместитель Генерального директора - начальник Управления по развитию транспортной инфраструктуры и ИТС автономной некоммерческой организации «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области»

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

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Институт градостроительного планирования и проектирования»

Начальник отдела развития образовательной инфраструктуры и администрирования комитета

Рудаков
Кирилл Сергеевич

Рылеев
Алексей Анатольевич

Светник
Григорий Игоревич

Семенов
Андрей Валерьевич

Середа
Владимир Игоревич

общего и профессионального образования
Ленинградской области

Представитель общества с ограниченной
ответственностью «Приолен»

Генеральный директор общества с ограниченной
ответственностью «ЛОГАС», доцент кафедры
градостроительства федерального
государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования «Санкт-
Петербургский государственный архитектурно-
строительный университет»

Начальник сектора по землеустройству
Ленинградского областного комитета по
управлению государственным имуществом

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

Генеральный директор общества с ограниченной
ответственностью «Автомир»

Начальник сектора по земельно-имущественным
отношениям и ППК ФОНД государственного
казенного учреждения Ленинградской области
«Управление долевого строительства
Ленинградской области»

Заместитель главы администрации по
градостроительству, землепользованию и
муниципальному имуществу - начальник
управления по градостроительству,
землепользованию и муниципальному имуществу
администрации Приозерского муниципального
района Ленинградской области

Инженер общества с ограниченной
ответственностью «Автомир»

Солунский
Дмитрий Анатольевич

Солдатенков
Ярослав Юрьевич

Сукристик
Виктор Алексеевич

Тарасова
Татьяна Александровна

Тимченко
Александр Сергеевич

Третьякова
Ольга Александровна

Тюрина
Юлия Владимировна

Ушкань
Алевтина Олеговна

Член правления региональной творческой общественной организации Союза архитекторов России «Санкт-Петербургский Союз архитекторов»

Цычин
Сергей Викторович

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

Чемарин
Сергей Николаевич

Заместитель главы администрации Гатчинского муниципального округа Ленинградской области по территориальному развитию и градостроительной деятельности

Шевырталова
Елена Сергеевна

Представитель общества с ограниченной ответственностью «Касимово»

Шинкарёв
Максим Валерьевич

Члены Градостроительного совета Ленинградской области, в т.ч. представители членов Градостроительного совета Ленинградской области – 38 чел.

Приглашенные (в том числе представители органов местного самоуправления и органов исполнительной власти Ленинградской области, заказчики, разработчики) (далее – ОМСУ ЛО) – 26 чел.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение материалов проекта изменений в генеральный план муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – проект изменений в генплан Агалатовского СП);
2. Рассмотрение материалов 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 (далее – Концепция документации по планировке территории в д. Малое Верево);
3. Рассмотрение материалов концепции комплексного развитии территории, расположенной в г. Приозерск Ленинградской области (далее – Концепция комплексного развитии территории г. Приозерск).

По вопросу 1.

ПРЕДСТАВЛЕНЫ:

Материалы проекта изменений в генплан Агалатовского СП.

СЛУШАЛИ:

Генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Матвеев и К» **Матвеева Игоря Дмитриевича.**

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Е.П. Барановский, И.Я. Кулаков, С.И. Лутченко, С.А. Волкова, А.В. Косарев, А.В. Васютин, М.Л. Будник, С.Ю. Бобылев, С.В. Цыцин, С.А. Васильев, И.В. Аксёнов.

РЕШИЛИ:

1.1. Материалы проекта изменений в генплан Агалатовского СП поддержать с учетом рекомендаций и замечаний членов Градостроительного совета Ленинградской области (далее – Градсовет), отраженных в настоящем протоколе и представленных в виде письменных заключений органов исполнительной власти Ленинградской области (далее – ОИВ ЛО, прилагаются). На повторное заседание Градсовета не выносить.

1.2. Рекомендовать заказчику и разработчику материалов проекта изменений в генплан Агалатовского СП:

1.2.1. Доработать материалы проекта изменений в генплан Агалатовского СП на основании заключений органов исполнительной власти Ленинградской области, администрации Агалатовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

1.2.2. Предоставить согласие на комплексное развитие в д. Касимово, установив ограничение этажности на территории среднеэтажной застройки в 6 этажей.

1.2.3. Доработать проектные решения в части создаваемой улично-дорожной сети (далее – УДС), в частности, обеспеченность дорогами (подъездами) территории застройки индивидуальными жилыми домами в д. Касимово.

1.2.4. В материалах проекта изменений в генплан Агалатовского СП отобразить информацию по аэродрому в д. Касимово.

1.2.5. Предоставить письменное согласие инвестора на финансирование строительства участка кругового движения автомобильной дороги регионального значения 41К-066 «Подъезд к станции Ламбери» (переход с автомобильной дороги федерального значения А-121 «Сортавала» Санкт-Петербург – Сортавала – автомобильная дорога Р-21 «Кола») для обеспечения планируемого населения транспортной инфраструктурой.

1.2.6. На карте зон с особыми условиями использования территории в материалах по обоснованию изменений в генеральный план Агалатовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области уточнить сведения о границах территории объекта культурного наследия 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).

1.2.7. При установлении функционального зонирования учитывать ограничения, установленные в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Вартемяки графов Шуваловых».

1.2.8. В материалах по обоснованию проекта актуализировать сведения о существующих технических характеристиках объектов:

- ПС 35 кВ № 607 Касимово с трансформаторами 3x16 МВА,
- КВЛ 35 кВ Сертолово (ПС 537) – Касимово (КВЛ 35кВ Касимовская),
- ПС Сестрорецкая.

1.2.9. Уточнить в проекте мероприятия по развитию электрических сетей регионального значения.

1.2.10. Привести в проекте обоснование принятого решения по децентрализованной системе теплоснабжения.

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

1.2.12. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11.1999 № 1309 «О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны» предусмотреть в проекте укрытие населения в защитных сооружениях гражданской обороны, с учетом общей потребности в защитных сооружениях гражданской обороны.

1.2.13. Предусмотреть территорию для строительства храмового комплекса.

1.3 Комитету направить в адрес заявителя выписку из протокола Градсовета и заключения ОИВ ЛО, представленные по результатам рассмотрения настоящего проекта.

Поддержано единогласно.

По вопросу 2.

ПРЕДСТАВЛЕНЫ:

Материалы Концепции документации по планировке территории в д. Малое Верево

СЛУШАЛИ:

Генерального директора общества с ограниченной ответственностью «АВТОМИР» Тимченко Александра Сергеевича.

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Е.П. Барановский, И.Я. Кулаков, С.И. Лутченко, Е.С. Шевырталова, Г.И. Светник, Е.А. Кутева.

РЕШИЛИ:

2.1. Материалы Концепции документации по планировке территории в д. Малое Верево поддержать с учетом рекомендаций и замечаний членов Градсовета, отраженных в настоящем протоколе и представленных в виде письменных заключений ОИВ ЛО (прилагаются). На повторное заседание Градсовета не выносить.

2.2. Рекомендовать заказчику и разработчику материалов Концепции документации по планировке территории в д. Малое Верево проработать вопросы:

2.2.1. организации автомобильного проезда к многоквартирным домам, прилегающим к общеобразовательной школе с юго-востока;

2.2.2. переноса примыкания к подъезду к поселку Романовка (продолжение улицы Центральной) дальше (севернее) от железнодорожного переезда с организацией перекрестка;

2.2.3. изменения схемы движения автобусного маршрута в части отказа от движения по массиву индивидуальной жилищной застройки южнее рассматриваемой территории;

2.2.4. переноса многоуровневого паркинга с территории вблизи детского дошкольного образовательного учреждения;

2.2.5. внесения изменений в проект единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования в части изменения функциональной зоны рассматриваемой территории на зону многоэтажной жилищной застройки;

2.2.6. заключения дополнительного соглашения к договору о комплексном развитии территории в части включения в границы территории комплексного развития земельного участка, находящегося в собственности застройщика;

2.2.7. размещения в границах территории проектирования объектов социальной инфраструктуры, предусмотренных местными нормативами градостроительного проектирования;

2.2.8. получения технических условий на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения, а также предоставить подтверждение заявленных объемов потребления газа;

2.2.9. по учету требований 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.

2.2.10. планирования децентрализованной системы теплоснабжения, а именно предоставить обоснования принятого решения.

2.2.11. по обеспечению мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

2.3. Комитету направить в адрес заявителя выписку из протокола Градсовета и заключения ОИВ ЛО, представленные по результатам рассмотрения настоящего проекта.

Поддержано единогласно.

По вопросу 3.

ПРЕДСТАВЛЕНЫ:

Материалы Концепции комплексного развитии территории г. Приозерск

СЛУШАЛИ:

Руководителя проектов отдела градостроительного проектирования общества с ограниченной ответственностью «Геосервис» **Порфилову Яину Николаевну**.

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Е.П. Барановский, И.Я. Кулаков, С.И. Лутченко, Е.А. Борисова, И.В. Аксёнов, А.В. Косарев, С.В. Цычин, Ф.А. Опарин, Г.И. Светник, Е.С. Шевырталаева, Я.Ю. Солдатенков.

РЕШИЛИ:

3.1 . Материалы Концепции комплексного развитии территории г. Приозерск поддержать с учетом рекомендаций и замечаний членов Градсовета, отраженных в настоящем протоколе и представленных в виде письменных заключений ОИВ ЛО (прилагаются). На повторное заседание Градсовета не выносить.

3.2 Рекомендовать заказчику и разработчику материалов Концепции комплексного развитии территории г. Приозерск:

3.2.1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки Приозерского городского поселения в части приведения границы зоны комплексного развития территории в соответствие с Концепцией.

3.2.2. В рамках разработки и утверждения проекта планировки территории, рекомендуется заключить с Правительством Ленинградской области Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя.

3.2.2. Предусмотреть в проекте организацию пешеходного перехода через железнодорожную линию.

3.2.3. Модернизацию моста для прохода маломерных судов предусмотреть за счет средств застройщика.

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

3.2.5. Отобразить в проекте полную информацию по электроснабжению территории проектирования, получить технические условия на технологическое присоединение к электрическим сетям планируемых на рассматриваемой территории объектов капитального строительства, о согласовании технических решений в рассматриваемой Концепции комплексного развитии территории г. Приозерск.

3.2.5. Привести в проекте перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

3.2.6. Рассмотреть возможность размещения в границах проектирования храмового комплекса.

2.3. Комитету направить в адрес заявителя выписку из протокола Градсовета и заключения ОИВ ЛО, представленные по результатам рассмотрения настоящего проекта.

Поддержано единогласно.

Приложения: заключения органов исполнительной власти Ленинградской области – на 44 л., в 1 экз.

Ответственный секретарь
Градостроительного совета
Ленинградской области

А.Р. Будтова