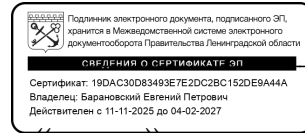


УТВЕРЖДАЮ  
Вице-губернатор  
Ленинградской области  
по вопросам строительного комплекса  
и жилищно-коммунального хозяйства



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

Андрианов  
Константин Васильевич

Представитель ЗАО «Вартемяги»

Беляков  
Александр Семёнович

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

Бобылев  
Сергей Юрьевич

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»

Бойцов  
Дмитрий Анатольевич

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

Борисова  
Елена Анатольевна

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

Будник  
Марина Леонидовна

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

Бурдуковская  
Юлия Викторовна

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

Бушманова  
Ольга Викторовна

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

Васильев  
Сергей Анатольевич

Советник президента Союза «Ленинградская областная торгово-промышленная палата»

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  
администрирования 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  
территорий 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

Кузьмина  
Евгения Александровна

Генеральный директор общества с ограниченной  
ответственностью «АРХ Групп»

Кутева  
Екатерина Алексеевна

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

Куц  
Юлия Александровна

Представитель общества с ограниченной  
ответственностью «Приолен»

Лобанов  
Максим Валерьевич

Руководитель службы технического заказчика  
общества с ограниченной ответственностью  
СЗ Алгоритм Верево

Майорова  
Марина Александровна

Генеральный директор общества с ограниченной  
ответственностью «Матвеев и К»

Матвеев  
Игорь Дмитриевич

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

Нецветаева  
Ольга Владимировна

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

Опарин  
Федор Андреевич

Представитель общества с ограниченной  
ответственностью «Приолен»

Орлов  
Антон Владимирович

Заместитель председателя комитета по  
строительству Ленинградской области

Пасько  
Алексей Константинович

Архитектор проекта общества с ограниченной  
ответственностью «Матвеев и К»

Пересада  
Игорь Витальевич

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

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»

Порфилова  
Янина Николаевна

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

Раецкий  
Павел Александрович

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью СЗ Алгоритм Верево

Рудаков  
Кирилл Сергеевич

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

Рылеев  
Алексей Анатольевич

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

Светник  
Григорий Игоревич

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

Семенов  
Андрей Валерьевич

Начальник отдела развития образовательной инфраструктуры и администрирования комитета

Середа  
Владимир Игоревич

общего и профессионального образования  
Ленинградской области

Представитель общества с ограниченной  
ответственностью «Приолен»

Солунский  
Дмитрий Анатольевич

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

Солдатенков  
Ярослав Юрьевич

Начальник сектора по землеустройству  
Ленинградского областного комитета по  
управлению государственным имуществом

Сукристик  
Виктор Алексеевич

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

Тарасова  
Татьяна Александровна

Генеральный директор общества с ограниченной  
ответственностью «Автомир»

Тимченко  
Александр Сергеевич

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

Третьякова  
Ольга Александровна

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

Тюрина  
Юлия Владимировна

Инженер общества с ограниченной  
ответственностью «Автомир»

Ушкань  
Алевтина Олеговна

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

Цыцин  
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 развития территории, расположенной в г. Приозерск Ленинградской области (далее – Концепция комплексного развития 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 3х16 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 участков 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 развития территории г. Приозерск

#### **СЛУШАЛИ:**

Руководителя проектов отдела градостроительного проектирования общества с ограниченной ответственностью «Геосервис» **Порфилову Янину 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. Цыцин, Ф.А. Опарин, Г.И. Светник, Е.С. Шевырталова, Я.Ю. Солдатенков.

#### **РЕШИЛИ:**

3.1 . Материалы Концепции комплексного развития 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 развития 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 развития 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