

04.03.2026

**ПРОТОКОЛ** 03-05-1/2026

заседания рабочей группы Градостроительного совета Ленинградской области

от 26 февраля 2026 года

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ  
ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ –  
ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
С.И. ЛУТЧЕНКО**

**Присутствовали:**

Председатель Комитета градостроительной политики Ленинградской области	Кулаков Игорь Яковлевич
Заместитель председателя комитета - начальник отдела реализации документов территориального планирования	Борисова Елена Анатольевна
Заместитель председателя комитета по строительству Ленинградской области	Пасько Алексей Константинович
Начальник отдела развития транспорта и транспортной инфраструктуры Комитета Ленинградской области по транспорту	Чемарин Сергей Николаевич
И.О. начальника отдела развития дорожной деятельности комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области	Мышкарев Никита Валерьевич
Руководитель государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области»	Долгова Оксана Валентиновна
Начальник сектора государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области»	Третьякова Ольга Александровна
Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования администрации Аннинского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области	Мучанко Алина Сергеевна

Представитель АО "СЕВНИИГИМ"

Фролов  
Игорь Валентинович

Индивидуальный предприниматель, доцент  
кафедры градостроительства СПбГАСУ

Солдатенков  
Ярослав Юрьевич

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

Будтова  
Анастасия Романовна

**Повестка дня:**

**Вопрос 1.** Концепция корректировки проекта планировки территории и проекта межевания территории западнее Красносельского шоссе в границах городского поселка Новоселье муниципального образования «Аннинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области ориентировочной площадью 112 га (далее – Концепция ППТ и ПМТ г.п. Новоселье);

**По Вопросу 1:****ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы концепции ППТ и ПМТ г.п. Новоселье

**СЛУШАЛИ:**

Индивидуального предпринимателя, доцента кафедры градостроительства СПбГАСУ – Солдатенкова Ярослава Юрьевича

**В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:**

С.И. Лутченко, Борисова Е.А., К.В. Андрианов, О.В. Долгова, Третьякова О.А., С.Н. Чемарин, Мучанко А.С., Фролова И.В.

**РЕШИЛИ:**

1.1 Материалы проекта концепции ППТ и ПМТ г.п. Новоселье доработать согласно полученным замечаниям и предложениям, отражённым в настоящем протоколе и заключении Комитета градостроительной политики Ленинградской области (от 26.02.2026 № 01-49-91/2026; далее – Комитет). На очередное заседание Градостроительного совета Ленинградской области не выносить.

1.2 Рекомендовать разработчику проекта:

1.2.1 Привести экспликацию в альбоме проекта концепции ППТ и ПМТ г.п. Новоселье в соответствии с фактическими (проектными) данными, исключив имеющиеся расхождения между текстовыми и графическими материалами.

1.2.2 Выполнить корректировку проектных решений в части обеспечения пропускной способности улично-дорожной сети в зоне планируемого объекта здравоохранения.

1.3 Поручить ответственному секретарю направить в адрес заявителя выписку из протокола настоящего заседания и заключение Комитета согласно п. 1.1.

Первый заместитель председателя Комитета –  
главный архитектор Ленинградской области



С.И. Лутченко

Ответственный секретарь  
Градостроительного совета  
Ленинградской области

А.Р. Будтова

## Заключение

### **Комитета градостроительной политики Ленинградской области по материалам Концепции корректировки проекта планировки территории и проекта межевания территории западнее Красносельского шоссе в границах населенного пункта гп. Новоселье муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского района Ленинградской области, ориентировочной площадью 112 га (вх. № 03-04-13/2026 от 12.02.2026)**

Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) рассмотрел материалы Концепции корректировки проекта планировки территории и проекта межевания территории западнее Красносельского шоссе в границах населенного пункта гп. Новоселье муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, ориентировочной площадью 112 га (далее – Концепция), и сообщает следующее.

Площадь территории проектирования составляет 121,34 га.

Концепцией предусматривается формирование 12 кварталов.

Основные параметры развития территории согласно Концепции:

- максимальное количество надземных этажей (предельное количество этажей) – 12 (13) эт.;
- максимальная площадь индивидуальных жилых домов – 17264,3 кв.м;
- максимальная общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – 256683 кв.м, в том числе существующем жилом фонде – 36400 кв.м;
- уровень жилищной обеспеченности на одного жителя – 30 кв. м/чел.;
- население – 8 818 чел.

Концепцией также предусматривается размещение следующих объектов:

- дошкольная образовательная организация на 390 мест;
- здание религиозного использования;
- физкультурно-оздоровительный комплекс с единовременной пропускной способностью 50 человек в смену;
- спортивный стрелковый клуб;
- гостиница на 50 номеров;
- объекты социального и общественно-делового назначения.

Городской посёлок Новоселье – городской населенный пункт, расположенный в зоне интенсивной урбанизации территории (зона А).

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, кв. м территории на 1 кв. м жилого фонда (общей площади квартир) для многоэтажной застройки – 1,11, для среднеэтажной жилой застройки – 1,67;

- максимально допустимая общая площадь квартир на 1 га территории (плотность жилого фонда брутто) для многоэтажной застройки – 9000, для среднеэтажной жилой застройки – 6000.

Схемой территориального планирования Ленинградской области в области государственного образования, здравоохранения, социального обслуживания, культуры, физической культуры и спорта, туризма, молодежной политики, межнациональных отношений, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 21.05.2025 № 454 (далее – СТП ЛО в области здравоохранения), в границах г.п. Новоселье предусмотрено размещение следующих объектов регионального значения:

- Больница (больнично-поликлинический комплекс, 2 этап) – мощность: стационар на 600 коек, общая площадь здания, комплекса зданий: не менее 19800 кв.м;
- Поликлиника (ГБУЗ ЛО "Ломоносовская МБ") – мощность: 280 посещений в смену, общая площадь здания: не менее 2800 кв.м;
- Поликлиника (ГБУЗ ЛО "Ломоносовская МБ") – мощность: 350 посещений в смену, общая площадь здания: не менее 3500 кв.м;
- Физкультурно-оздоровительный комплекс – площадь отведенного земельного участка: 4600 кв.м, пропускная способность зала для спортивных игр – 40 человек в смену, зала общей физической подготовки – 10 человек, количество зрителей: 30 человек, единовременная пропускная способность: 50 человек.

Схемой территориального планирования Ленинградской области в области предупреждения чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидации их последствий, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 09.11.2023 № 784, предусмотрено размещение Пожарного депо в г.п. Новоселье (основные характеристики: II тип, на 8 автомобилей).

В соответствии со Схемой территориального планирования Ленинградской области в области энергетики (за исключением электроэнергетики), утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 06.07.2023 № 465, в границах территории проектирования расположен распределительный газопровод регионального значения и газораспределительная станция федерального значения ГРС «Новоселье».

В соответствии со Схемой территориального планирования Ленинградской области в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 10.04.2024 № 235, в непосредственной близости к территории проектирования расположена особо охраняемая природная территория регионального значения - государственный природный заказник «Верховья рек парков Петергофской дороги (кластерного типа, состоит из четырех участков)» участок 2 «Новосельский лес и долина реки Кикенки».

Постановлением Правительства Ленинградской области от 22.06.2020 № 441 утвержден Генеральный план муниципального образования Аннинское городское

поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области в новой редакции (далее – Генеральный план).

Согласно Генплану территория проектирования расположена в границах следующих функциональных зон:

– Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (максимальная этажность – до 3 этажей (включая мансардный), предусматривается размещение трансформаторной подстанции, сетей электроснабжения, сетей водоснабжения, сетей водоотведения, противопожарных разрывов, с устройством минерализованных полос по краям);

– Ж3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» (максимальная этажность – до 4 этажей включительно (включая мансардный), предусматривается размещение двух дошкольных образовательных организаций, общеобразовательной организации, пункта редуцирования газа, трансформаторной подстанции, сетей электроснабжения, сетей водоснабжения, сетей водоотведения, сетей газоснабжения, противопожарных разрывов, с устройством минерализованных полос по краям, бассейнов, размещаемых в детских дошкольных организациях, общеобразовательных организациях общей емкостью 6 260 м<sup>2</sup> зеркала воды);

– Ж4 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» (максимальная этажность – до 8 этажей, предусматривается размещение лечебно-профилактической медицинской организации, оказывающей медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара, объекты библиотечного обслуживания во встроенных помещениях многоквартирных домов, трансформаторных подстанций, сетей электроснабжения, сетей водоснабжения, сетей водоотведения, сетей газоснабжения);

– Ж5 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» максимальная этажность – до 12 этажей, предусматривается размещение общеобразовательной организации, объекты библиотечного обслуживания во встроенных помещениях многоквартирных домов, гостиниц и аналогичных коллективных средств размещения, спортивного сооружения, пунктов редуцирования газа, трансформаторных подстанций, котельных, распределительного пункта, сетей электроснабжения, сетей водоснабжения, сетей водоотведения, сетей газоснабжения, противопожарных разрывов, с устройством минерализованных полос по краям, плоскостных спортивных сооружений, бассейнов, размещаемых в детских дошкольных организациях, общеобразовательных организациях общей емкостью 6 260 м<sup>2</sup> зеркала воды);

– О1 «Общественно-деловая зона» (предусматривается размещение центральной районной больницы (амбулаторно-поликлинической организации и здания стационара) в гп. Новоселье, трансформаторные подстанции, краеведческий музей, общеобразовательной организации, дома культуры, сетей электроснабжения, сетей водоснабжения, сетей водоотведения, сетей газоснабжения);

– О2 «Зона специализированной общественной застройки»;

– Р1 «Зона озелененных территорий общего пользования» (предусматривается размещение парка культуры и отдыха 9,3 га);

– Р2 «Зона рекреационного назначения»;

- ИТ1 «Зона транспортной инфраструктуры»;
- ИТ2 «Зона инженерной инфраструктуры»;
- СХ3 «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий».

Правилами землепользования и застройки муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета от 29.10.2021 № 139 (с изменениями) (далее – ПЗЗ), установлены территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, включающие, в том числе, рассматриваемую территорию. Согласно ПЗЗ территория проектирования расположена в границах следующих территориальных зон:

- Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»;
- Ж3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами»;
- Ж4 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»;
- Ж5 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами»;
- О1 «Общественно-деловая зона»;
- О1-1 «Многофункциональная общественно-деловая зона с размещением малоэтажной жилой застройки»;
- О2 «Зона специализированной общественной застройки»;
- Р1 «Зона озелененных территорий общего пользования»;
- Р2 «Зона озелененных территорий специального назначения»;
- ИТ1 «Зона транспортной инфраструктуры»;
- ИТ2 «Зона инженерной инфраструктуры»;
- СХ3 «Производственная зона сельскохозяйственного производства».

В границах территории проектирования расположен объект культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1919 г.». Границы территории и границы зон охраны объекта культурного наследия установлены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 06.12.2018 № 01-03/18-436.

В границах территории проектирования расположена газораспределительная станция федерального значения «ГРС Новоселье». В отношении данного объекта в ЕГРН установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- реестровый номер границы 47:14-6.638, наименование «Зона минимальных расстояний до объекта «Линейное сооружение - Газораспределительная станция и Газопровод-отвод к п. Новоселье Магистрального газопровода Кохтла-Ярве-Санкт-Петербург», иные идентифицирующие сведения «Зона минимальных расстояний до газопровода-отвода к п. Новоселье Магистрального газопровода Кохтла-Ярве-Санкт-Петербург, Ду=108 мм и Ру=3,72 Мпа»;
- реестровый номер границы 47:14-6.639, наименование «Зона минимальных расстояний до объекта «Линейное сооружение - Газораспределительная станция и Газопровод-отвод к п. Новоселье Магистрального

газопровода Кохтла-Ярве-Санкт-Петербург протяженностью 131,11 м. Нежилое.Инв.№ 691. Лит.М1.», иные идентифицирующие сведения «Зона минимальных расстояний до газораспределительной станции поселка Новоселье»;

– реестровый номер границы 47:14-6.242, наименование «Охранная зона газопровода-отвода к п. Новоселье и газораспределительной станции в границах Ломоносовского района Ленинградской области».

По результатам рассмотрения Концепции Комитет сообщает следующее.

1. Концепция не соответствует СТП ЛО в области здравоохранения в части размещения объектов регионального значения.

2. Концепция не соответствует Генеральному плану в части размещения объектов местного значения.

3. В таблицах Концепции представлены различные сведения о площадях квартир существующих и планируемых многоквартирных домов. Сведения о существующих (строящихся) многоквартирных домах также не соответствуют выданным разрешениям на строительство.

Учитывая изложенное, проверить Концепцию на соответствие требованиям МНГП в части обеспеченности существующего и планируемого населения объектами социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур не представляется возможным.

При подготовке документации по планировке территории необходимо произвести комплексную оценку обеспеченности существующего и планируемого населения нормируемыми объектами. В случае если планируется использование существующих объектов, соответствующая информация указывается в материалах по обоснованию проекта планировки территории с учетом радиусов доступности таких объектов.

В основной части проекта планировки территории необходимо установить зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для существующих (строящихся) объектов, а также указать характеристики таких объектов.

Характеристики объектов транспортной инфраструктуры представлены частично. При подготовке документации по планировке уточнить параметры существующей/планируемой улично-дорожной сети с учетом объектов, реализованных на основании ранее утвержденного проекта планировки территории.

4. При подготовке Концепции не учтены ограничения использования территории, установленные таблицами 4 и 5 СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*» (планируется застройка в зоне минимальных расстояний от газопровода-отвода и ГРС Новоселье).

5. Дефицит мест в общеобразовательных организациях составляет 145 мест.

Концепцией предусматривается использование существующих общеобразовательных организаций (ЗУ 47:14:0504001:121 расположен на расстоянии 250 м, ЗУ 47:14:0504001:2231 расположен на расстоянии 850 м). При этом, расстояние 250 и 850 м измерено не от планируемой жилой застройки, а от границ территории проектирования. Таким образом, не соблюдается максимально

допустимый уровень территориальной доступности, установленный п. 2.1.2 МНГП. Необходимо учитывать, что транспортное обслуживание (до организации и обратно) допускается только в сельских населенных пунктах. Также расчётная вместимость указанных общеобразовательных организаций не обеспечивает потребность в 145 местах.

Кроме того, возможность обеспечения населения объектами образования не подтверждена уполномоченным органом (администрация Ломоносовского муниципального района Ленинградской области).

6. В Концепции обеспечение медицинскими организациями, оказывающими скорую медицинскую помощь, предусмотрено за счет объектов г. Санкт-Петербург. Необходимо предусмотреть обеспечение объектами, расположенными на территории Ленинградской области.

7. Приведенное в Концепции описание объектов спорта не позволяет осуществить проверку на соответствие требованиям 2.1.19 МНГП.

8. В части обеспеченности объектами обслуживания жилой застройки представлены неполные данные (отсутствует площадь таких объектов), что не позволяет осуществить проверку на соответствие требованиям 2.1.12 МНГП.

9. Отсутствует обеспеченность объектами для работы с детьми и молодежью местного значения в соответствии с п. 2.1.24 МНГП.

10. Для многоквартирных домов 10/Жмэ1, 4/Жмэ2 указаны некорректные площади зданий/квартир.

11. Территория проектирования примыкает к лесным насаждениям, в том числе землям лесного фонда. При проектировании необходимо учесть требования п. 4.14 СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п. 70 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479. Также необходимо учитывать мероприятия Генерального плана в части устройства противопожарных разрывов, с устройством минерализованных полос по краям.

12. В нарушение требований п. 2.3.42, 2.3.48 МНГП не предусмотрены места для стоянки (размещения) электромобиля и(или) гибридных автомобилей, а также для средств индивидуальной мобильности.

13. Не выполнены требования п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» (на каждой стоянке необходимо выделять не менее 10 % мест для людей с инвалидностью).

14. В Концепции не представлен расчет потребности в машино-местах, что не позволяет осуществить проверку на соответствие требованиям 2.3.24, 2.3.28, 2.3.29, 2.6.10 МНГП.

15. Описание объектов благоустройства в Концепции не соответствует требованиям п. 2.6.10 МНГП.

16. Не проработан вопрос инженерно-технического обеспечения территории.

17. В Концепции не представлены положения об очередности планируемого

развития территории и обоснование таких положений.

18. Границы образуемых земельных участков 47:14:0000000/ЗУ29, 47:14:0504001/ЗУ2 пересекают границы территориальных зон.

19. В составе Концепции не представлены инженерно-геодезические изыскания.

**Выводы:**

Материалы Концепции подлежат доработке в соответствии с МНГП, Генеральным планом, ПЗЗ, СП 42.13330.2016, СП 251.1325800.2016, СП 59.13330.2020, СП 4.13130, СП 36.13330.2012.

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

С.И.Лутченко



Кудакова Елена Владимировна  
8 812 539-46-03