

Заключение
комитета градостроительной политики Ленинградской области
по материалам концепции проекта планировки территории
и проекта межевания территории северной части микрорайона 05-02,
расположенного в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения
Всеволожского муниципального района Ленинградской области,
(вх. № 03-04-19/2026 от 17.03.2026)

Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее – комитет) рассмотрел материалы концепции проекта планировки территории и проекта межевания территории северной части микрорайона 05-02, расположенного в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Концепция), и сообщает следующее.

Территория проектирования расположена в восточной части деревни Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, представлена одним кварталом жилой застройки, входит в состав планировочного микрорайона 05-02, включает два земельных участка с кадастровыми номерами 47:07:0605001:410 и 47:07:0605001:647. Площадь территории проектирования составляет 41,41 га.

Основные параметры планируемого развития территории:

- площадь квартала в красных линиях – 39,60 га;
- численность планируемого населения – 10 803 человек;
- плотность населения – 273 чел/га;
- плотность жилого фонда – 9 821 кв. м/га;
- максимальная общая площадь квартир – 388 900 кв. м;
- плотность застройки – 20 554 кв. м/га;
- площадь улично-дорожной сети – 18 077 га;
- предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 19 этажей;
- предельная этажность зданий, строений, сооружений – 18 этажей;
- максимальная площадь зданий – 813 950 кв. м;
- жилищная обеспеченность на одного жителя – 36 кв. м/чел, годы ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства – 2034 – 2036;
- количество мест для хранения автомобилей – 3 716 машино-мест, в т. ч. на наземных открытых автостоянках в границах участков многоквартирных жилых домов – 1 529 м/м;
- на наземных открытых автостоянках в границах земельных участков нежилой застройки – 41 м/м;
- на наземных открытых автостоянках вдоль внутриквартальных проездов – 49 м/м;
- отдельно стоящие гаражи – 4 по 499 м/м;
- на наземных открытых парковках вдоль улицы в зоне жилой застройки – 41 м/м;
- площадь озелененной территории – 65 041 кв. м;
- вместимость дошкольных образовательных организаций (далее – ДОО) /2 по 330 человек на земельных участках площадью 12 558 кв. м и 12 552 кв. м;

- вместимость общеобразовательной организации (далее – ОО) – 1 200 мест на земельном участке площадью 37 804 кв. м;

- объекты обслуживания жилой застройки, общедоступная библиотека с детским отделением, учреждения органов по делам молодежи, участковый пункт полиции, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, отделение почтовой связи, отдел ЗАГС во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов;

физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном и банно-оздоровительным комплексом.

Деревня Новосаратовка - сельский населенный пункт, расположенный в зоне интенсивной урбанизации (зона А). Проектная численность населения на расчетный срок согласно Генеральному плану МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденному постановлением Правительства ЛО от 22.08.2024 № 577 (далее - Генплан) составит 176,6 тыс. человек.

В соответствии с п. 2.1.1 Местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525 (далее – МНГП) при расчетной численности населения сельского населенного пункта в сельских и городских поселениях, городском округе на установленный генеральным планом поселения, городского округа срок более 12000 человек минимально допустимый уровень обеспеченности населения объектами социальной, транспортной инфраструктуры, систем коммунальной инфраструктуры, максимально допустимый уровень территориальной доступности и размеры земельных участков для размещения объектов определяются по нормам, установленным МНГП для городских населенных пунктов.

В соответствии с п. 3.1.7 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 (далее – РНГП ЛО), предельная этажность жилых зданий для сельских населенных пунктов зоны А составляет 9 этажей. Согласно п. 3.1.9 РНГП ЛО предельные значения показателей этажности жилых зданий, предусмотренные п. 3.1.7 РНГП ЛО, не применяются в отношении многоквартирных домов, включенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ в единый реестр проблемных объектов. Предельный показатель этажности жилых домов и доля площади квартир жилых домов в сельских населенных пунктах, расположенных в зоне А, с фактическим или планируемыми документами территориального планирования населением более 12000 человек определяется по показателю этажности, установленному для городских населенных пунктов зоны А. Параметры застройки земельных участков физических и юридических лиц, которые приняли на себя обязательства применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, по созданию объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур, могут определяться решением о комплексном развитии территории, договором о комплексном развитии территории, заключаемым с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в соответствии с параметрами застройки, указанными в настоящем пункте.

В соответствии с п. 3.1.1 РНГП ЛО:

– минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки для многоэтажной жилой застройки, кв. м территории на 1 кв. м жилого фонда (общей площади квартир) – 1,11;

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

Показатели плотности жилого фонда брутто могут быть увеличены 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.

В материалах Концепции отсутствует решение о комплексном развитии территории, а также договор о комплексном развитии территории, заключенный органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

Схемой территориального планирования Ленинградской области в области государственного управления, образования, здравоохранения, социального обслуживания, культуры, физической культуры и спорта, туризма, молодежной политики, международных отношений, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 21.05.2025 № 454, в границах д. Новосаратовка предусмотрено размещение следующих объектов регионального значения:

- поликлиника со станцией скорой помощи (600 посещений в смену, 2 машины скорой помощи, общая площадь здания: не менее 11000 кв.м);

- поликлиника (600 посещений в смену, общая площадь здания: не менее 10000 кв.м).

Схемой территориального планирования Ленинградской области в области транспорта (железнодорожного, водного, воздушного), автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 30.05.2023 N 341, в д. Новосаратовка предусмотрено размещение:

трамвайной линии от Санкт-Петербурга до дер. Новосаратовка Всеволожского района;

транспортной развязки в разных уровнях на пересечении автомобильной дороги Колтуши - Новосаратовка и автомобильной дороги Р-21 "Кола";

автомобильной дороги регионального значения «Колтуши – Новосаратовка».

Согласно Генплану территория проектирования расположена в функциональной зоне 07_Ж4-5-2 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более). Для зоны 07_Ж4-5-2 установлены следующие параметры планируемого развития территории:

Наименование показателя, единица измерения	Максимальные значения в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области	Максимальные значения в соответствии с примечанием 3 пункта 3.1.1 раздела 3.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области

Площадь зоны, га	66,3	66,3
Этажность, этажей	9 и более	9 и более
Площадь жилой застройки, м ²	596700	775710
Количество жителей, человек	16575	21548
Площадь озеленённых территорий общего пользования, га	8,3	10,8
Количество мест в дошкольных образовательных организациях	1011	1314
Количество мест в общеобразовательных организациях	1823	2370
Плоскостные спортивные сооружения, м ²	32321	42019
Спортивные залы, м ²	5801	7542
Бассейн, м ² зеркала воды	1250	1500
Учреждения молодёжной политики, м ²	414	539
Плотность населения, человек/га	250	325

Объекты местного значения муниципального района: дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации.

Объекты местного значения поселения:

- помещения для работы с молодёжью (встроенные) (414/539 кв. м);
- многофункциональный спортивный комплекс с бассейном и плоскостными спортивными сооружениями: площадь плоскостных спортивных сооружений – 11 000/14 500 кв. м, площадь пола зала 3 500/4 500 кв. м, площадь зеркала воды бассейна 1 250/1 500 кв. м;
- плоскостные спортивные сооружения (спортивные площадки) (площадь плоскостных спортивных сооружений – 21321/27519 кв. м);
- спортивные залы (встроенные) (площадь пола зала – 2301/3042 кв. м);

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным приказом комитета от 28.05.2021 № 53 (в ред. приказа комитета от 25.09.2024 № 153, далее – ПЗЗ) рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне ТЖ-4.2 – подзоне 2 зоны ТЖ-4 смешанной застройки многоэтажными жилыми домами, на территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

По результатам рассмотрения Концепции выявлено следующее.

1. В нарушение ч. 1, 1.1 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ отсутствует решение о подготовке документации по планировке территории.

2. В нарушение п. 3.1.9 РНГП ЛО доля площади квартир жилых домов, превышающих максимально допустимую этажность 12 этажей составляет более 15% (при условии наличия договора о комплексном развитии территории).

3. В связи с тем, что в Генплане параметры планируемого развития территории представлены применительно ко всему микрорайону 05-02, проверить на соответствие часть территории микрорайона не представляется возможным. Обоснование обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и озеленением согласно Генплану следует проанализировать на соответствие показателям, представленным в столбце 3 вышеуказанной таблицы.

4. Расчет объектов физической культуры и спорта местного значения следует представить согласно градостроительным регламентам для территориальной зоны ГЖ-4.2.

5. Параметры планируемых улиц, в том числе прилегающих к рассматриваемой территории, следует представить согласно требованиям п. 11.4, 11.5 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее – СП 42.13330.2016). В красных линиях планируемых улиц в жилой застройке тротуар следует предусмотреть с двух сторон проезжей части для обеспечения территории пешеходным движением, в том числе южной части микрорайона. Ширину улицы при въезде в микрорайон следует предусмотреть не менее 15 м.

6. Размещение девятиэтажных паркингов предусмотрено с отступом от линий жилой застройки, ближе к перекресткам улиц. Размещаемые таким образом паркинги выбиваются из единых объемно-пространственных решений групп жилой застройки.

7. В Концепции для каждой зоны планируемого размещения жилых домов следует уточнить количество и местоположение недостающих по нормативам машино-местам и планируемых за границами таких зон.

8. Следует также представить расчет количества парковочных мест для средств индивидуальной мобильности согласно требованиям п. 2.3.48 МНГП.

9. Приобъектные автостоянки ФОК планируются к размещению в нарушение п. 2.3.38 МНГП на расстоянии более 100 м от здания.

10. Следует исключить двойной учет площадок для занятия физкультурой в границах придомовой территории (п. 2.6.10 МНГП) и плоскостных спортивных сооружений (п. 2.1.19 МНГП). В примечаниях к таблицам 4.5.1. и 4.5.2. Концепции неверно процитирован норматив п. 2.6.10 МНГП по сокращению площадей площадок.

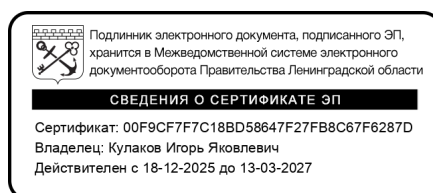
11. Концепцией в очередности следует исключить образование дефицита по местам в ДОО.

12. Не проработан вопрос инженерно-технического обеспечения территории, а также транспортной доступности к объектам капитального строительства, размещаемым с восточной стороны.

Вывод:

Представленные к рассмотрению ППТ и ПМТ требуют доработки, приведения в соответствие требованиям Градостроительного кодекса РФ, требованиям РНГП ЛО, МНГП, СП 42.13330.2016 и другим нормам и правилам, документам территориального планирования, градостроительного зонирования.

Председатель комитета
градостроительной политики
Ленинградской области



И.Я. Кулаков

Власова Ю. Г.
539-46-03

Заключение
комитета градостроительной политики Ленинградской области
по материалам концепции проекта планировки территории, включающей
земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0624012:145,
47:14:0624012:144, 47:14:0624012:34, расположенные в д. Пикколово
Виллозского городского поселения Ломоносовского муниципального района
Ленинградской области
(вх. № 03-04-18/2026 от 05.03.2026)

Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) рассмотрел материалы концепции проекта планировки территории включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0624012:145, 47:14:0624012:144, 47:14:0624012:34, расположенные в д. Пикколово Виллозского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (далее – Концепция), и сообщает следующее.

Территория проектирования расположена в северной части д. Пикколово Виллозского городского поселения Ломоносовского муниципального района и представлена одним элементом планировочной структуры – кварталом.

Основные параметры планируемого развития территории:

- площадь квартала в красных линиях – 20,79 га;
- максимальная общая площадь квартир – 119 050 кв. м;
- жилищная обеспеченность на одного жителя – 34 – 36 кв. м/чел, сроки строительства – 2029 – 2036 года;
- численность планируемого населения – 3 411 человек;
- коэффициент плотности застройки – 0,934;
- плотность населения – 164 чел/га;
- плотность жилого фонда – 5 725 кв. м/га;
- максимальное количество этажей застройки – 8 этажей;
- максимальная высота зданий – 28 м;
- площадь застройки многоквартирными домами – 32 941 кв. м;
- максимальная площадь зданий – 207 875 кв. м;
- количество мест для хранения автомобилей – 1 538 машино-мест, в т. ч. на наземных открытых автостоянках в границах участков многоквартирных жилых домов – 832 м/м, на наземных открытых автостоянках территорий общего пользования – 226 м/м, отдельно стоящие гаражи – 280 м/м, в подземных паркингах – 200 м/м;
- площадь озелененной территории общего пользования – 32 834 кв. м;
- вместимость дошкольной образовательной организации (далее – ДОО) – 240 мест, площадь земельного участка 9 966 кв. м;
- вместимость общеобразовательной организации (далее – ОО) – 550 мест, площадь земельного участка 29 832 кв. м.

В соответствии с Приложением 3 «Типологическая характеристика городских округов, городских, сельских поселений Ленинградской области» Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 (далее – РНГП ЛО), дер. Пикколово, расположенная в Виллозском городском поселении, относится к зоне А (зона интенсивной урбанизации территории).

Территория вновь образуемого населенного пункта с условным наименованием «Офицерское Село» до присвоения ему наименования в порядке, установленном действующим законодательством, относится к деревне Пикколово.

В соответствии с п. 3.1.1 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.

Схемой территориального планирования муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области, утвержденной решением Совета депутатов Муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области от 25.09.2013 № 24 (с изменениями) (далее – СТП Ломоносовского района) предусмотрено размещение следующих объектов местного значения муниципального района:

– Дошкольная образовательная организация, Виллозское городское поселение, Пикколово, кадастровый квартал 47:14:0624012, 200 мест;

– Общеобразовательная организация, Виллозское городское поселение, Пикколово, кадастровый квартал 47:14:0624012, 540 мест.

Также согласно СТП Ломоносовского района в непосредственной близости расположена промышленная зона «Скачки», класс опасности – III, площадь: 210,700 га.

Согласно Генеральному плану муниципального образования Виллозское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденному решением Совета депутатов Виллозского городского поселения от 27.02.2012 № 15 (с изменениями, далее – Генплан), территория проектирования расположена в границах функциональных зон:

– Ж4-ОфС2 «Зона среднеэтажной жилой застройки – застройка многоквартирными жилыми домами» (максимальная этажность – 8; коэффициент застройки – 0,4; коэффициент плотности застройки – 0,8; общая площадь жилых помещений – 52 500 кв. м);

– Ж3-1 «Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки» (максимальный коэффициент плотности застройки – 0,6).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Виллозское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденными решением совета депутатов муниципального образования Виллозское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 09.07.2012 № 47 (с изменениями, далее – ПЗЗ), рассматриваемая территория расположена в границах следующих территориальных зон:

– ТЖ 3-1 «Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки» (максимальная высота зданий, строений, сооружений – 40 м; максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений – 8 этажей; коэффициент плотности застройки (жилой) – 0,6; максимальная площадь жилого фонда – 60 000 кв. м);

– ТЖ 3-3 «Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки» (максимальная высота зданий, строений, сооружений – 40 м; максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений – 8 этажей;

коэффициент плотности застройки (жилой) – 0,6; максимальная площадь жилого фонда – 43 700 кв. м).

Территория проектирования расположена в границах приаэродромной территории.

В отношении части рассматриваемой территории постановлением администрации муниципального образования Виллозское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 26.12.2012 № 220 утверждены проект планировки территории с проектом межевания территории, в составе которого выполнена подготовка градостроительных планов земельных участков, ориентировочной площадью 91,5 га, ограниченной: северо-запад – проектируемая автодорога; юг – территория ТИЗ «Родничок» и Пушкинское шоссе; восток – территория министерства обороны РФ, ОО «Ассоциация «Инициатива», ЖСК «Булъупе» (далее – ППТ и ПМТ от 2012 года). Ранее решение о подготовке изменений в ППТ и ПМТ от 2012 года не принималось.

По результатам рассмотрения Концепции выявлено следующее.

1. Концепция подготовлена без учета ППТ и ПМТ от 2012 года. Проектные решения Концепции приведут к невозможности реализации проектных решений ППТ и ПМТ от 2012 года в части размещения улично-дорожной сети, общеобразовательной школы, спортивно-оздоровительной зоны, объектов коммунальной инфраструктуры.

Кроме того, следует представить обоснование обеспеченности объектами социальной инфраструктуры (ОО, ДОО) всей территории, в том числе в границах ранее утвержденных ППТ и ПМТ от 2012 года.

2. Концепция не соответствует Генплану в части площади жилого фонда для функциональной зоны Ж4-ОфС2 (Концепцией предусмотрено 58 800 кв. м жилого фонда, Генпланом – 52 500 кв. м). На соответствие коэффициенту застройки, коэффициенту плотности застройки невозможно проверить ввиду отсутствия показателей площади застройки, площади зданий, строений, сооружений по каждому земельному участку.

3. Концепция в целом соответствует ПЗЗ. На соответствие коэффициенту плотности застройки невозможно проверить ввиду отсутствия показателей площади зданий, строений, сооружений по каждому земельному участку.

Многоквартирные дома на земельных участках :ЗУ 4, :ЗУ 6, :ЗУ 7 размещены не в соответствии с требованиями к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства, а именно: главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки.

4. Следует доработать планировочное решение в части организации внутриквартального проезда и остановки общественного транспорта с учетом требований п.п. 3.16а, 3.20 Свода правил СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее – СП 42.13330.2016), п.п. 3.1.6, 3.1.7 Свода правил СП 476.1325800.2020 Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов.

5. Ширина в красных линиях проектируемых улиц № 1 и № 2 – улиц местного значения (улица в зоне жилой застройки) заужены и составляет 10 м, что не позволяет предусмотреть размещение всех ее конструктивных элементов и инженерных сетей.

Категории и расчетные параметры улиц следует представить п. 11.6 СП 42.13330.2016.

Следует обратить внимание, что на схеме организации движения транспорта противопожарные проезды отображены по газонам. Проезды для пожарных автомобилей следует предусмотреть согласно требованиям раздела 8 СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.

6. В нарушение требований п. 6.1.19. СП 252.1325800.2016. Свод правил. Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования, въезды на земельный участок ДОО предусмотрены с одной стороны территории общего пользования.

7. Следует представить обоснование размещения стадиона в границах участка ОО на соответствие п. 3.2. СП 31-115-2006. Свод правил по проектированию и строительству. Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения. Площадки для спортивных игр (кроме площадок для городков) следует ориентировать продольными осями в направлении север-юг. Допустимое отклонение не должно превышать, как правило, 15° в каждую из сторон.

Размещение ОО целесообразнее предусмотреть в южной части рассматриваемой территории, в продолжение рекреационной зоны Р1-1, предусмотренной Генпланом. Таким образом, ОО будет размещена ближе к основной части жилой застройки и центральной части населенного пункта, и профицит вместимости ОО будет обоснован также территориальной доступностью существующих близлежащих кварталов жилой застройки.

8. Показатель жилищной обеспеченности на 2031 год следует указать согласно требованиям п. 3.1.5 РНГП ЛО – 34 кв.м/чел.

9. На схеме границ зон с особыми условиями использования территории границы приаэродромной территории следует отобразить согласно сведениям ЕГРН.

10. В нарушение п. 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" санитарно-защитная зона от локальных очистных сооружений попадает в границы существующих земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

11. Наличие объектов здравоохранения на территории Санкт-Петербурга не является обоснованием отсутствия необходимости размещения объектов здравоохранения на территории Ленинградской области, даже если такие объекты расположены в радиусе территориальной доступности планируемой жилой застройки. Размещение объектов здравоохранения регионального значения следует предусмотреть в границах соответствующего субъекта РФ. Размещение объектов здравоохранения коммерческого типа также не покрывает потребности населения в объектах социального назначения.

12. В пояснительной записке следует исключить информацию о размещении нормируемых объектов социальной инфраструктуры местного значения на коммерческой основе.

13. Территория проектирования не обеспечена объектами торгово-бытового обслуживания согласно требованиям п. 2.1.13 Местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525 (далее – МНГП) по территориальной доступности.

14. Размещение общественных туалетов во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов противоречит требованиям

п. 4.15 "СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003".

15. Не синхронизировано размещение машино-мест с объектами жилой застройки. Паркинг, в котором предусматривается частичное размещение машин для жителей всех жилых домов, планируется на последний четвертый этап строительства.

С целью определения санитарного разрыва до жилых домов следует указать тип паркинга: открытый или закрытый. А также этажность и количество этажей для определения нормируемой площади земельного участка.

16. Расчет количества парковочных мест для средств индивидуальной мобильности следует представить согласно требованиям п. 2.3.48 МНГП, места для стоянки (размещения) электромобилей и (или) гибридных автомобилей – согласно п. 2.3.42 МНГП.

17. В Концепции отсутствует параметр планируемого озеленения придомовых территорий. При расчете площади озелененной территории квартала следует также учесть требования п. 7.4 СП 42.13330.2016 (с примечанием).

18. Следует исключить двойной учет площадок для занятия физкультурой в границах придомовой территории (п. 2.6.10 МНГП) и плоскостных спортивных сооружений (п. 2.1.19 МНГП).

19. Следует откорректировать параметр максимального количества этажей застройки - 8 при этажности зданий 8 этажей и наличии подземного паркинга.

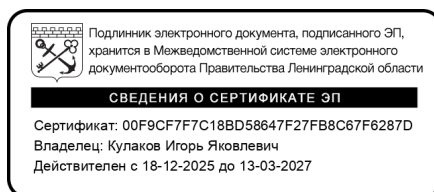
20. Технические условия ООО «Теплопром» от 01.12.2025 на подключение к системам водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения не соответствуют нагрузкам, предусмотренным Концепцией. В целях возможности размещения объекта коммунального хозяйства – газовой котельной следует представить технические условия соответствующей ресурсоснабжающей организации.

21. В материалах следует предоставить схему с расположением объектов социального назначения, находящихся за границами проектирования с указанием фактических радиусов доступности населения до таких объектов и указанием времени прибытия экстренных служб (скорая помощь, пожарная служба, полиция и пр.).

Выводы:

Концепция подлежит доработке в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, СП 42.13330.2016, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», РНГП ЛО, МНГП, Генплана, ПЗЗ и др.

Председатель комитета
градостроительной политики
Ленинградской области



И.Я. Кулаков

Власова Ю. Г.
539-46-03

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области по материалам Градостроительного обоснования застройки территории земельного участка 47:07:0477001:1537, расположенного в муниципальном образовании «Токсовское городское поселение» Всеволожского района Ленинградской области (вх. № 01-16-57/2026 от 24.02.2026)

Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) рассмотрел материалы Градостроительного обоснования застройки территории земельного участка 47:07:0477001:1537 (далее – Земельный участок), расположенного в муниципальном образовании «Токсовское городское поселение» Всеволожского района Ленинградской области (далее – Обоснование), и сообщает следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0477001:1537 образован путем перераспределения 10-ти земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:0477001:61, 47:07:0477001:62, 47:07:0477001:63, 47:07:0477001:64, 47:07:0477001:65, 47:07:0477001:66, 47:07:0477001:1461, 47:07:0477001:1469, 47:07:0477001:1524, 47:07:0477001:1528. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, площадь – 1 020 284 кв.м.

В соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 17.08.2011 № 257 (ред. от 30.12.2025) «Об утверждении Перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Ленинградской области, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается» земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0477001:61 и 47:07:0477001:63 относятся к особо ценным сельскохозяйственным угодьям, расположенным на территории Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Таким образом, Земельный участок образован, в том числе, из земельных участков, относящихся к особо ценным сельскохозяйственным угодьям. К особо ценным сельскохозяйственным угодьям из 1 020 284 кв.м относятся 48 540 кв.м (земельный участок 47:07:0477001:63 площадью 8 603 кв.м и часть земельного участка 47:07:0477001:61 площадью 39 937 кв.м).

Также согласно сведениям Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Ленинградской области в соответствии с материалами государственного фонда данных, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0477001:1537 расположен в границах сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосов) в составе земель сельскохозяйственного назначения (схема перераспределения земель АО Ручьи, 1995 год).

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Токсовское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «Токсовское городское поселение» Всеволожского

муниципального района Ленинградской области от 01.04.2014 № 17 (далее – Генеральный план), Земельный участок расположен вне границ населенных пунктов в функциональной зоне сельскохозяйственных угодий и лесов Кавголового участкового лесничества Приозерского лесничества.

Кроме того, согласно Генеральному плану (в ред. постановления Правительства Ленинградской области от 28.12.2017 № 635) часть Земельного участка расположена в границах территории, применение функционального зонирования на которой возможно только после вынесения судебного решения об отнесении данной территории к одной из категорий земель.

По информации, имеющейся в Комитете, на заседании Межведомственной рабочей группы по рассмотрению вопросов, связанных с приведением в соответствие сведений Единого государственного реестра недвижимости и государственного лесного реестра на территории Ленинградской области рассматривался Земельный участок. Принято решение об исключении территории Земельного участка из земель лесного фонда.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Токсовское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 18.07.2018 № 44 (с изменениями; далее – ПЗЗ), Земельный участок расположен в границах территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются: сельскохозяйственные угодья, и частично в границах территории, на которых установление территориальных зон возможно только после вынесения решения органами государственной власти или судебного решения об отнесении данной территории к одной категории земель.

Основные параметры развития территории согласно Обоснованию:

- максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;
- ориентировочная площадь индивидуальных жилых домов – 90 000 кв.м;
- количество индивидуальных жилых домов – 450;
- население – 1 575 чел (из расчета 3,5 чел. на домовладение).

Согласно Обоснованию к Земельному участку обеспечен доступ в автомобильной дороги регионального значения «Подъезд к дер. Кавголово». При этом, фактически съезд с данной дороги к Земельному участку отсутствует. Не представлены документы, подтверждающие возможность подключения территории Земельного участка к указанной автомобильной дороге.

При подготовке Обоснования не проработан вопрос инженерно-технического обеспечения территории. Не представлены документы, подтверждающие техническую возможность реализации проектных решений, в том числе не представлено обоснование возможности обеспечения территории водой: предложено бурение 5 артезианских скважин, однако отсутствуют сведения о такой возможности, а также о дальнейшем обслуживании и эксплуатации скважин. Водоотведение с участков индивидуальной жилой застройки предлагается децентрализованное: индивидуальные локальные очистные сооружения. Помимо этого в концепции дана ссылка на изменения в Генеральный план, согласно которым

предлагается создание системы водоснабжения с учетом размещения объектов социальной и жилой инфраструктуры, указано, что решения такого генерального плана должны найти отражение в схеме водоснабжения и водоотведения поселения. При этом, не указаны какие изменения в Генеральный план имеются ввиду.

Расчет обеспеченности планируемого населения объектами социальной инфраструктуры не соответствует Местным нормативам градостроительного проектирования, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525 (далее – МНГП). Планируемое население необходимо обеспечить всеми объектами социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур, в том числе предусмотренными п.п. 2.1.2, 2.1.12, 2.1.19, 2.1.24, 2.3.24, 2.3.28, 2.3.29, 2.3.42, 2.3.48, 2.6.10 МНГП. В случае, если предусматривается обеспечение населения существующими объектами социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур за границами территории проектирования с учетом радиуса доступности таких объектов, то соответствующая информация, а также расчеты, указываются в материалах по обоснованию проекта планировки территории.

В связи с отсутствием общеобразовательной организации в радиусе пешеходной доступности Обоснованием предусмотрено организация транспортного обслуживания (до организации и обратно). Не представлен документ, подтверждающий согласие администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области на обеспечение такого транспортного обслуживания.

Также в концепции указано, что Своды правил и нормативы градостроительного проектирования «являются ориентиром для планирования, но окончательное решение принимается органами местного самоуправления с учетом конкретной ситуации и утверждаются проектом», что не соответствует действующему законодательству. В соответствии с п. 14 МНГП местные нормативы обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования, независимо от их организационно-правовой формы.

В качестве основной причины, послужившей основанием для внесения изменения в градостроительные документы, указана невозможность эффективного использования земельного участка для сельскохозяйственного использования. В Обосновании указано, что согласно обследованию в натуре земельный участок более 20-30 лет не используется в сельскохозяйственном производстве, обладает признаками постоянного заболачивания и переувлажнения почв, частично зарос древесно-кустарниковой растительностью, а значения основных агрохимических показателей, характеризующих плодородие почв, существенно ниже среднерайонных и среднеобластных значений, необходимых для использования в сельскохозяйственных целях.

При этом, результаты почвенных, геоботанических и других обследований земель сельскохозяйственного назначения, а также технические отчеты по результатам выполнения инженерных изысканий не представлены.

Кроме того, согласно единой электронной картографической основе, размещенной в Геоинформационном портале НСПД, земельный участок по большей своей части используется (имеются следы посевов и скосов).

В связи с вышесказанным доводы заявителей в отношении невозможности

использования территории земельного участка для сельскохозяйственного использования не обоснованы.

Выводы:

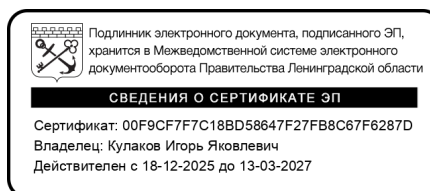
Обоснование подготовлено в отрыве от документов стратегического и территориального планирования регионального и муниципального уровня, имеет общие сведения без количественных расчетов и качественных характеристик, не имеет должного обоснования.

Необходимо отметить, что на основании пункта 2 части 1 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект генерального плана подлежит согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном этим органом, в случаях, если предусматривается включение в соответствии с указанным проектом в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения земельных участков сельскохозяйственного назначения, являющихся сельскохозяйственными угодьями.

В случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, являющихся сельскохозяйственными угодьями, проект генерального плана подлежит согласованию в части соответствия данного проекта целям развития сельского хозяйства.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 26 декабря 2025 года № 853 «Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования муниципальных образований» проекты генеральных планов и изменений в них в целях оценки запланированного расширения границ населенного пункта за счет земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения подлежат оценке Минстроем России и Минсельхозом России.

Председатель комитета
градостроительной политики
Ленинградской области



И.Я. Кулаков

Нецветева Ольга Владимировна
8 812 539 45 91,
Кудакова Елена Владимировна
8 812 539-46-03



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ
ПО ДОРОЖНОМУ ХОЗЯЙСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

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

23.03.2026 № 05-1310/2026-0-1

На № _____ от _____

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

С.И. Лутченко

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об отказе в согласовании проекта планировки территории и проекта межевания территории северной части микрорайона 05-02, расположенной в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области и согласовании концепции проекта планировки территории по адресу: д. Пикколово, муниципальное образование «Виллозское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, концепции застройки земельного участка, для дальнейшего включения земельного участка в границы населенного пункта и реализации его под застройку индивидуальными жилыми домами, площадью 1020284 кв.м, с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, по адресу: Ленинградская область, муниципальный район Всеволожский, городское поселение Токсовское.

1. Проект планировки территории и проект межевания территории северной части микрорайона 05-02, расположенной в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Комитет по дорожному хозяйству Ленинградской области (далее – Комитет) в рамках своих полномочий рассмотрел разрабатываемый проект планировки территории и проект межевания территории и сообщает следующее.

Разрабатываемой документацией не обеспечена транспортная доступность к участку строительства.

В связи с вышеизложенным Комитет не согласовывает представленную документацию по планировке территории.

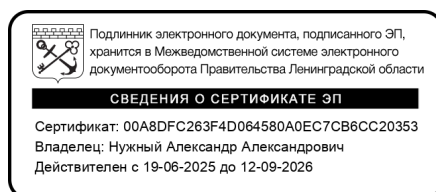
2. Концепция проекта планировки территории по адресу: д. Пикколово, муниципальное образование «Виллозское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

Комитет принципиально согласовывает представленную концепцию проекта планировки территории.

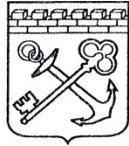
3. Концепция застройки земельного участка, для дальнейшего включения земельного участка в границы населенного пункта и реализации его под застройку индивидуальными жилыми домами, площадью 1020284 кв.м, с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, по адресу: Ленинградская область, муниципальный район Всеволожский, городское поселение Токсовское.

Комитет в рамках своих полномочий согласовывает представленную Концепцию.

Заместитель председателя комитета



А.А. Нужный



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

191124, Санкт-Петербург,
Лафонская улица, 6 лит.А
Телефон: (812) 611-52-28
Факс: (812) 611-52-70
E-mail: econ@lenreg.ru
www.econ.lenobl.ru

Председателю Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области

И.Я. Кулакову

25.03.2026 № ИСХ-2087/2026

На № _____ от _____

Уважаемый Игорь Яковлевич!

В ответ на Ваше обращение от 20.03.2026 № 03-04-44/2026 Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области (далее – Комитет), рассмотрев материалы к заседанию Градостроительного совета Ленинградской области, запланированному на **26.03.2026**, направляет позицию по предлагаемым к рассмотрению вопросам согласно приложению.

Приложение: Позиция Комитета на 2 л. в 1 экз.

Первый заместитель
председателя комитета



Ю.А. Михальская

Исп. Косарев А.В. 539-43-81, 2877, av_kosarev@lenreg.ru
Шусть К.С. 539-43-87, 1927, ks_shust@lenreg.ru
Маслак В.П. 539-43-87, 1927, vp_maslak@lenreg.ru

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

1. По результатам рассмотрения концепции проекта планировки территории и проекта межевания территории северной части микрорайона 05-02, расположенного в д. **Новосаратовка Свердловского городского поселения** Всеволожского муниципального района Ленинградской области Комитет сообщает следующее.

В границах планировочного микрорайона 05-02, площадью 18,55 га предусматривается застройка многоквартирными жилыми домами максимальной этажности до 21 этажа. Планируемая численность населения составит 4 735 чел.

Комитет в очередной раз обращает внимание на то, что в материалах отсутствует обоснование превышения максимальной этажности, установленной региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

Проектами предусмотрена очередность строительства многоквартирных домов и объектов социальной инфраструктуры со сроками реализации 2032 – 2035 годы, для которых применяется показатель жилищной обеспеченности на 1 жителя от 34 кв.м./чел. до 36 кв.м./чел.. При этом в расчетах показатель жилищной обеспеченности на 1 жителя используется 34 кв.м./чел., что соответствует только 2030 году.

Учитывая изложенное, считаем целесообразным представить обоснование отклонений от региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.

2. По результатам рассмотрения концепции проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающая земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0624012:145, 47:14:0624012:144, 47:14:0624012:34, расположенные в д. **Пикколово Виллозского городского поселения** Ломоносовского муниципального района Ленинградской области Комитет сообщает следующее.

Представленный проект предусматривает застройку среднеэтажными многоквартирными жилыми домами до 8-ми этажей на земельных участках общей площадью 22,8 га, расположенных в д. Пикколово, с размещением объектов социальной инфраструктуры (ОУ на 550 мест и ДОО на 240 мест). Планируемая численность населения на данной территории составит 3 411 человек.

Комитет считает возможным согласовать представленные материалы в части своих полномочий без замечаний.

3. По результатам рассмотрения градостроительного обоснования (Концепции) застройки земельного участка с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, расположенного в **Токсовском городском поселении** Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с целью дальнейшего включения указанного земельного участка в границы населенного пункта и реализации его под застройку индивидуальными жилыми домами). Комитет сообщает следующее.

Концепция разработана в границах земельного участка площадью 102,03 га, относящегося к землям сельскохозяйственного назначения в непосредственной близости от д. Кавголово, на котором предусматривается формирование порядка 450 участков для ИЖС, в том числе для льготных категорий граждан. Расчетная численность населения составит 1 575 человек.

Однако, в графической части на схеме планируемой инженерной инфраструктуры представлена информация о более 630-ти участках под ИЖС, при этом информация о количестве участков ИЖС, предназначенных для льготных категорий граждан в материалах отсутствует. Следовательно, показатели расчетной численности населения и обеспеченности населения объектами социальной и иной инфраструктуры требует корректировки в сторону увеличения.

Отсутствует информация об источниках финансирования строительства инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры. В условиях дефицита средств регионального бюджета на опережающее незапланированное инфраструктурное развитие (строительство УДС, строительство и/или выкуп объектов социальной инфраструктуры, построенных в рамках реализации проекта) приведет к значительной дополнительной нагрузке на областной (местный) бюджет Ленинградской области. В настоящее время бюджет Ленинградской области испытывает нагрузку в условиях специальной и льготной приоритетности.

Обращаем внимание, что в материалах отсутствует информация о создании достаточного количества мест приложения труда для планируемого количества населения в целях соблюдения принципа селитебно-трудовой самодостаточности территории и минимизации маятниковых корреспонденций в Санкт-Петербург.

При рассмотрении Проекта необходимо учитывать постановление Государственной Думы от 16.12.2025 № 9806-8 ГД, согласно которому Правительству Российской Федерации рекомендовано 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, исключая необоснованное сокращение площадей земель сельскохозяйственного назначения.



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

26.03.2026 № кстр-02-2187/2026
На № _____ от _____

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области

И.Я. Кулакову

**Заключение комитета по строительству Ленинградской области
по материалам концепции проекта планировки территории и проекта межевания
территории северной части микрорайона 05-02, расположенного в д. Новосаратовка
Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района
Ленинградской области**

Комитет по строительству Ленинградской области (далее – комитет), в соответствии с письмом от 20.03.2026 №03-04-44/202 о заседании Градостроительного совета Ленинградской области 26.03.2026 года, рассмотрел, в пределах компетенции (в части обеспечения территории объектами образования), материалы концепции проекта планировки территории и проекта межевания территории северной части микрорайона 05-02, расположенного в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, и сообщает об отсутствии принципиальных замечаний.

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:0605001:410 и 47:07:0605001:647, входящих в состав северной части микрорайона 05-02, предусматривается осуществление комплексного развития территории.

По итогам рассмотрения материалов концепции планировки территории и проекта межевания территории застройщику рекомендуется направить в комитет заявление для дальнейшего заключения договора о комплексном развитии территории.

Заместитель председателя комитета



А. Пасько

Исп. Мишалова Е.Н., тел. (812)670-75-09



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ
ПО ЗДРАВООХРАНЕНИЮ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191124, Санкт-Петербург, ул. Лафонская, 6, лит. А
Тел.: (812) 539-45-45, Факс: (812) 539-45-37
E mail: sec.lokz@lenreg.ru

26.03.2026 № 40-2064/2026

На № _____ от _____

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области

Кулакову И.Я.

Уважаемый Игорь Яковлевич!

Комитет по здравоохранению Ленинградской области (далее – Комитет) в ответ на письмо от 20.03.2026 № 03-04-44/2026 о предоставлении заключения по результатам рассмотрения материалов проектов, планируемых к рассмотрению на Градостроительном совете Ленинградской области 26 марта 2026 года, сообщает.

1. Комитет рассмотрел в рамках своей компетенции в части, касающейся объектов здравоохранения, представленную документацию и согласовывает без замечаний Концепцию проекта планировки территории и проекта межевания территории северной части микрорайона 05-02, расположенного в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

2. В разделе 4.3.2.2 Пояснительной записки Концепции проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0624012:145, 47:14:0624012:144, 47:14:0624012:34, расположенные в д. Пикколово Виллозского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (далее – Проект д. Пикколово) представлена информация об обеспечении лечебно-профилактическими медицинскими организациями указанной территории поликлиническими отделениями Красносельского района г. Санкт-Петербурга. В данный раздел следует внести вместо сведений об учреждениях здравоохранения Санкт-Петербурга информацию о Мало-Карлинской врачебной амбулатории ГБУЗ ЛО «Ломоносовская МБ», расположенной по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, д. Малое Карлино, д. 4Б, в связи с тем, что указанная медицинская организация оказывает медицинскую помощь жителям д. Пикколово.

В разделе 7.3.4. «Предложения по развитию объектов здравоохранения» сведения о планируемых объектах здравоохранения Виллозского городского поселения не соответствуют данным действующей схемы территориального планирования Ленинградской области. В указанном разделе также следует изменить мощность поликлиники в п. Новогорелово на 257 посещений в смену (в соответствии с письмом в адрес комитета градостроительной политики Ленинградской области от

01.09.2025 № 40-5815/2025 об изменении мощности, учитывая сведения регионального проекта «Модернизация Первичного звена здравоохранения»).

Проект д. Пикколово может быть согласован после устранения вышеизложенных замечаний.

3. Комитет рассмотрел в рамках своей компетенции представленную документацию и согласовывает без замечаний Концепцию застройки земельного участка с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, расположенного в Токсовском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Заместитель председателя Комитета



С.Е.Заика

Кудрявцева О.С.,
Черняев И.Ю.
8 (812) 539-45-56

25.03.2026

02-04-5567/2026

Председателю Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области

И.Я. Кулакову

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОГЛАСОВАНИИ

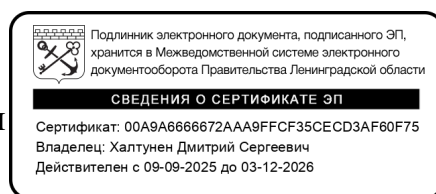
Комитетом по природным ресурсам Ленинградской области по результатам рассмотрения материалов в части своей компетенции (письмо Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 20.03.2026 №03-04-44/2026) принято решение о согласовании:

1) Проекта планировки территории и проекта межевания территории северной части микрорайона 05-02, расположенного в д.Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области;

2) Проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0624012:145, 47:14:0624012:144, 47:14:0624012:34 в д.Пикколово Виллозского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области;

3) Концепции застройки земельного участка с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, расположенного в Токсовском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с целью дальнейшего включения указанного земельного участка в границы населенного пункта и реализации его под застройку индивидуальными жилыми домами).

Заместитель председателя
Комитета по природным ресурсам
Ленинградской области



Д.С. Халтунен

Шумахер М.Д. 539-40-90
Кудрявцев А.С. 539-40-68
Ахремчик А.И. 539-40-92
Кравцова Е.Л. 539-40-91
Калетюк Т.А. 539-40-99

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
И.Я.Кулакову

На №03-04-44/2026 от 20.03.2026г.

Уважаемый Игорь Яковлевич!

Направленные комитетом градостроительной политики Ленинградской области материалы, рассмотрение которых запланировано на заседании **Градостроительного совета Ленинградской области 26 марта 2026 года в 15 часов 00 минут**, рассмотрены комитетом по топливно-энергетическому комплексу Ленинградской области в рамках установленных полномочий. По результатам сообщаю следующее.

1) Концепция проекта планировки территории и проекта межевания территории северной части микрорайона 05-02, расположенного в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Концепция)

В соответствии с Концепцией, в границах зоны ограничения застройки, создаваемой в целях исключения промышленных помех в составе четвертой подзоны предусматривается: размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных ЛЭП с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций.

В части электроснабжения Концепция не согласовывается. Для согласования необходимо обосновать размещение объектов 220кВ и выше на рассматриваемой территории.

Для согласования проекта планировки территории и проекта межевания территории в дальнейшем необходимо предоставить согласование с АО «ЛОЭСК» в части подключения к электрическим сетям, схемы электроснабжения.

В связи с отсутствием в Концепции информации о планах по организации газоснабжения, предмет для рассмотрения и согласования в части газоснабжения отсутствует.

В части теплоснабжения Концепция согласована без замечаний.

2) Концепция проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающая земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0624012:145, 47:14:0624012:144, 47:14:0624012:34, расположенные в д. Пикколово Виллозского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (далее – Концепция)

На основании исходных данных АО «ЛОЭСК» от 16.01.2024 № 00/03/100 подключение проектируемых объектов капитального строительства, планируемых к размещению на проектируемой территории с нагрузкой 5333,0 кВт по второй

категории надежности электроснабжения принципиально возможно путем создания распределительных сетей 10/0,4 кВ АО «ЛОЭСК» от ПС 110 к КЭ ЦБЗ (ПС 514).

В части электроснабжения Концепция согласовывается. Для согласования проекта планировки территории и проекта межевания территории в дальнейшем необходимо предоставить согласование с АО «ЛОЭСК» в части подключения к электрическим сетям, схемы электроснабжения.

В части газоснабжения и теплоснабжения Концепция согласована без замечаний.

3) Градостроительное обоснование (Концепция) застройки земельного участка с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, расположенного в Токсовском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с целью дальнейшего включения указанного земельного участка в границы населенного пункта и реализации его под застройку индивидуальными жилыми домами).

В части электроснабжения предмет для рассмотрения и согласования отсутствует.

В дальнейшем в целях рассмотрения и согласования проекта планировки территории и проекта межевания территории необходимо предоставить расчет планируемых к подключению к электрическим сетям электрических нагрузок, либо технические условия на технологическое присоединение к ЭС, а также сведения о расположенных и планируемых на рассматриваемой территории объектах электросетевого хозяйства (перечень объектов с указанием собственников), технические условия на вынос/пересечение существующих объектов.

В части газоснабжения и теплоснабжения Концепция согласована 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,
Е.Э.Брудер, 539-42-01, 4804.

Председателю Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области

25.03.2026

01-04-4735/2026

И.Я. Кулакову

Уважаемый Игорь Яковлевич!

Рассмотрев вопросы, включенные в повестку заседания Градостроительного совета Ленинградской области 26.03.2026, направленную письмом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 20.03.2026 исх. № 03-04-44/2026, Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом (далее – Комитет) сообщает об отсутствии замечаний в части касающейся.

Вместе Комитет считает необходимым по градостроительному обоснованию (Концепции) застройки земельного участка с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, расположенного в Токсовском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с целью дальнейшего включения указанного земельного участка в границы населенного пункта и реализации его под застройку индивидуальными жилыми домами) отметить следующее.

В соответствии с пунктом 6 перечня поручений Губернатора Ленинградской области от 06.08.2024 № 065-11321/2024 включение земельных участков, находящихся в частной собственности, в границы населенных пунктов в целях застройки индивидуальными жилыми домами осуществляется при условии заключения соглашения о взаимодействии в порядке, установленном постановлением Правительства Ленинградской области от 25.03.2025 № 277 (далее – Порядок).

Собственники земельного участка с кадастровым номером 47:07:0477001:1537 обращались в соответствии с Порядком с заявлением, на которое им дан ответ, что Комитет предварительно усматривает наличие целесообразности принятия в собственность Ленинградской области жертвуемого земельного участка (части земельного участка) и предлагает осуществить его образование, постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на образованный земельный участок, после чего повторно обратиться в Комитет с заявлением.

До настоящего времени собственники повторно в Комитет не обращались.

Председатель Ленинградского
областного комитета по управлению
государственным имуществом



М.Р.Тоноян

Исп. Сукристик ВА (4761)

Председателю
комитета градостроительной политики
Ленинградской области

Кулакову И.Я.

Уважаемый Игорь Яковлевич!

В ответ на Ваше обращение (исх. № 03-04-44/2026 от 20.03.2026 г.) о предоставлении заключений к заседанию Градостроительного совета Ленинградской области комитет по физической культуре и спорту Ленинградской области (далее – комитет) сообщает следующее.

1) по концепции проекта планировки территории и проекта межевания территории северной части микрорайона 05-02, расположенного в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

планируемая численность населения д. Новосаратовка на расчетный срок 176,5 тыс. чел., численность населения рассматриваемой территории в д.Новосаратовка - 10,803 тыс. чел.;

в соответствии с материалами проекта планируется размещение:

-плоскостные сооружения соответствуют решениями Генерального плана Свердловского городского поселения Ленинградской области в части размещения в планировочном микрорайоне 05-02 плоскостных спортивных сооружений:

площадью 21321 кв. м, из которых не менее 8004 кв. м предусмотрено в микрорайоне 05-02 (южная часть) за границами проектирования,

в многофункциональном спортивном комплексе площадью 11000 кв. м, из которых не менее 4129 кв. м предусмотрено в микрорайоне 05-02 (южная часть) за границами проектирования;

-спортивные залы соответствуют решениями Генерального плана Свердловского городского поселения Ленинградской области в части размещения в планировочном микрорайоне 05-02:

спортивных залов (встроенных) площадью пола зала 2301 кв. м, из которых не менее 864 кв. м будет предусмотрено в микрорайоне 05-02 (южная часть) за границами проектирования,

многофункционального спортивного комплекса площадью пола зала 3500 кв. м, из которых не менее 1314 кв. м будет предусмотрено в микрорайоне 05-02 (южная часть) за границами проектирования;

- плавательные бассейны соответствует решениями Генерального плана Свердловского городского поселения Ленинградской области в части размещения в планировочном микрорайоне 05-02 1250 кв. м зеркала воды, из которых не менее 469 кв. м зеркала воды будет предусмотрено в микрорайоне 05-02 (южная часть) за границами проектирования.

Необходимо дополнить информацией о размещении стадиона и детско-юношеской спортивной школы на территории д. Новосаратовка.

2) по концепции проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающая земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0624012:145, 47:14:0624012:144, 47:14:0624012:34, расположенные в д. Пикколово Виллозского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области:

планируемая численность населения на расчетный срок 3,411 тыс. чел.;

предусмотрены объекты физической культуры и спорта местного значения (табл. 10):

-плоскостные спортивные сооружения- 7955 кв.м.;

-спортивные залы- 800кв.м.;

-плавательные бассейны- 171 кв.м.зеркала воды.

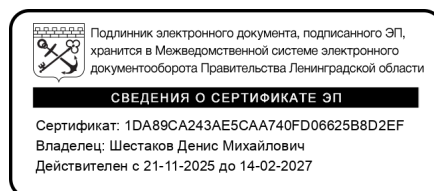
Замечания и предложения отсутствуют.

3) по градостроительному обоснованию (Концепции) застройки земельного участка с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, расположенного в Токсовском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с целью дальнейшего включения указанного земельного участка в границы населенного пункта и реализации его под застройку индивидуальными жилыми домами):

планируемая численность населения на расчетный срок- 1,575 тыс. чел.;

на рассматриваемой территории необходимо предусмотреть размещение спортивных сооружений в соответствии с п. 2.1.19 постановления Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования».

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 ПРАВОПОРЯДКА
И БЕЗОПАСНОСТИ

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67

Для телеграмм: Санкт-Петербург, 191311

Тел.: (812) 539-40-48;

Факс: (812) 539-52-58

27.03.2026 № 2-19-1736/2026

На № _____ от _____

Первому заместителю председателя
комитета градостроительной политики
Ленинградской области – главному
архитектору
Ленинградской области

С.И. Лутченко

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об отказе в согласовании проекта планировки территории и проекта межевания территории северной части микрорайона 05-02, расположенной в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, концепции проекта планировки территории по адресу: д. Пикколово, муниципальное образование «Виллозское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области и согласовании концепции застройки земельного участка, для дальнейшего включения земельного участка в границы населенного пункта и реализации его под застройку индивидуальными жилыми домами, площадью 1020284 кв.м, с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, по адресу: Ленинградская область, муниципальный район Всеволожский, городское поселение Токсовское.

1. Проект планировки территории и проект межевания территории северной части микрорайона 05-02, расположенной в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Комитет правопорядка и безопасности Ленинградской области (далее – Комитет), в рамках своих полномочий, рассмотрев разрабатываемый проект планировки территории и проект межевания территории, сообщает следующее.

Проектируемый объект строительства (в том числе, и застройка высотными многоквартирными жилыми домами) находится в районе выезда 102 пожарной части (далее - ПЧ) ОГПС Всеволожского района ГКУ «Леноблпожспас», расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г.п. имени Свердлова, мкр. 2, д. 16. Расстояние от пожарной части, по существующей на данное

время дорожной сети, составляет порядка 17 км. Пожарная автолестница в боевом расчете 102 ПЧ отсутствуют.

Силы и средства 102 ПЧ не смогут прикрыть проектируемый объект строительства. Для обеспечения пожарной безопасности проектируемого объекта строительства необходимо строительство пожарной части на 4 машины выезда с наличием в боевом расчете пожарной автолестницы.

В связи с вышеизложенным Комитет не согласовывает представленную документацию по планировке территории.

2. Концепция проекта планировки территории по адресу: д. Пикколово, муниципальное образование «Виллозское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

Проектируемый объект строительства находится в районе выезда 153 ПЧ ОГПС Гатчинского района ГКУ «Леноблпожспас», расположенной по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, п. Новогорелово, б-р Десантника Вадима Чугунова, д. 2. Расстояние от пожарной части, по существующей на данное время дорожной сети, составляет порядка 13 км. Пожарная автолестница в боевом расчете 153 ПЧ отсутствуют.

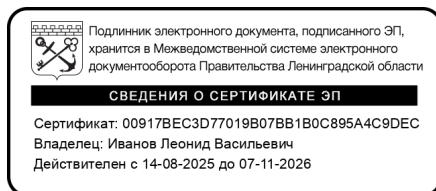
Силы и средства 154 ПЧ не смогут прикрыть проектируемый объект строительства. Для обеспечения пожарной безопасности проектируемого объекта строительства необходимо строительство пожарной части на 4 машины выезда с наличием в боевом расчете пожарной автолестницы.

В связи с вышеизложенным Комитет не согласовывает представленную документацию по планировке территории.

3. Концепция застройки земельного участка, для дальнейшего включения земельного участка в границы населенного пункта и реализации его под застройку индивидуальными жилыми домами, площадью 1020284 кв.м, с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, по адресу: Ленинградская область, муниципальный район Всеволожский, городское поселение Токсовское.

Комитет в рамках своих полномочий согласовывает представленную Концепцию.

Первый заместитель
председателя Комитета –
начальник департамента
региональной безопасности



Л.В. Иванов

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



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

26.03.2026 № кстр-02-2194/2026

На № _____ от _____

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области

И.Я. Кулакову

Заключение комитета по строительству Ленинградской области по материалам концепции застройки земельного участка, для дальнейшего включения земельного участка в границы населенного пункта и реализации его под застройку индивидуальными жилыми домами, площадью 1020284 кв.м., с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, по адресу: Ленинградская область, муниципальный район Всеволожский, городское поселение Токсовское

Комитет по строительству Ленинградской области, в соответствии с письмом от 20.03.2026 №03-04-44/202 о заседании Градостроительного совета Ленинградской области 26.03.2026 года, рассмотрел, в пределах компетенции (в части обеспечения территории объектами образования), материалы Концепции застройки земельного участка, для дальнейшего включения земельного участка в границы населенного пункта и реализации его под застройку индивидуальными жилыми домами, площадью 1020284 кв.м., с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, по адресу: Ленинградская область, муниципальный район Всеволожский, городское поселение Токсовское, и сообщает об отсутствии принципиальных замечаний при условии соблюдения нормативов градостроительного проектирования по размещению и вместимости детского сада и школы (в том числе готовности администрация Всеволожского муниципального района Ленинградской области по организации подвоза детей к школе, в случае ее размещения за пределами территории).

Кроме того, собственнику необходимо за свой счет осуществить подготовку проекта планировки территории участков льготных категорий граждан одновременно или в составе проекта планировки территории комплексного развития.

Также считаем, что собственнику участка необходимо представить гарантийное письмо о выполнении за свой счет:

- подъездной дороги к территории участков льготных категорий граждан (желательно асфальтированной, с освещением) (в противном случае для

муниципального бюджета дорога шириной 4,5 обойдется ориентировочно 70 тыс.руб./1 пог.м), шириной 6 м 97,6 тыс.руб./1 пог.м;

- геологических и гидрологических изысканий, необходимых для устройства локальных сооружений водоснабжения и водоотведения;

- артезианской скважины для водоснабжения территории, включающей участки льготных категорий граждан;

- локальных очистных сооружений для территории, включающей участки льготных категорий граждан;

- сетей водоснабжения на территории участков льготных категорий граждан;

- сетей электроснабжения к территории участков льготных категорий граждан (в случае, если эл.сети расположены на расстоянии более 500м от границ участков льготных категорий граждан и подключение по льготной ставке невозможно);

Правообладателю земельного участка необходимо заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя.

Заместитель председателя комитета



А.Пасько

Третьякова О.А., 8-913-095-86-04



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

25.03.2026 № П-180-312

На № 03-04-37/2026 от 20.03.2026

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 Ваше обращение (вх. Главного управления от 20.03.2026 № П-180-261), 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 по планировке территории:

1. «Концепция проекта планировки территории и проекта межевания территории северной части микрорайона 05-02, расположенного в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области», разработанная ООО «Институт градостроительного планирования и проектирования»:

- 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.

2. «Концепция проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающая земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0624012:145, 47:14:0624012:144, 47:14:0624012:34, расположенные в д. Пикколово Виллозского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области», разработанная ООО «ИнвестГрупп»:

- 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. «Градостроительное обоснование (Концепция) застройки земельного участка с кадастровым номером 47:07:0477001:1537, расположенного в Токсовском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с целью дальнейшего включения указанного земельного участка в границы населенного пункта и реализации его под застройку индивидуальными жилыми домами)», разработанная ООО «ФЦПИИ»:

- предусмотреть противопожарные мероприятия по обеспечению проходов, проездов и подъездов для пожарных автомобилей к зданиям и сооружениям в соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- в соответствии с п. 4.3 СП 11.13130.2009 «Места дислокации подразделений пожарной охраны. Порядок и методика определения» для каждого проектируемого объекта максимально допустимое расстояние до ближайшего пожарного депо должно быть определено расчетным методом;

- 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 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



**АДМИНИСТРАЦИЯ
Свердловского городского поселения
Всеволожского муниципального района
Ленинградской области**

мкр. 2, д. 5Б, г.п. им. Свердлова,
Всеволожский район,
Ленинградская область, 188682,
тел. 8(813)703-81-50
info@sverdlovo-adm.ru

Председателю комитета
градостроительной политики
Ленинградской области

И.Я. Кулакову

191023, Санкт-Петербург,
пл. Ломоносова, 1, подъезд 5
тел. (812) 539-46-00
Email: 5711323@mail.ru

25.03.2026 № 1178/02-07

На № _____ от _____

Уважаемый Игорь Яковлевич!

Администрация Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация) по вопросу рассмотрения материалов концепции проекта планировки и межевания территории (далее – ДПТ) квартала 05-02, расположенного в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, подготовленного для представления на заседании Градостроительного совета Ленинградской области, сообщает следующее.

Администрация рекомендует материалы ДПТ доработать с учетом замечаний, перечисленных ниже:

1. Согласно Генеральному плану муниципального образования территория в границах ДПТ отнесена к функциональной зоне 07_Ж4-5-2 зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше). В соответствии с «Картой планируемого размещения объектов местного значения» и «Положением о территориальном планировании», в границах данной функциональной зоны следует предусмотреть следующие объекты местного значения: помещения для работы с молодежью (встроенные) – 414 кв. м., многофункциональный спортивный комплекс с бассейном (спортивные залы – 5801 кв. м., бассейн с зеркалом воды – 1250 кв.м), плоскостные спортивные сооружения (спортивные площадки) – 32321 кв.м.

Принимая во внимание, что площадь в границах рассматриваемой территории составляет 57 процентов от общей площади функциональной зоны 07_Ж4-5-2,

проектом следует предусмотреть частичное размещение объектов местного значения в соответствии с документами территориального планирования.

2. Плотность жилого фонда квартала в соответствии с представленными материалами проекта составляет 9821 кв.м/га, при этом максимально допустимая площадь квартир на 1 га территории в соответствии с п. 3.1.1 постановления Правительства Ленинградской области от 14.07.2025 №615 для многоэтажной застройки составляет 9000 кв.м/га.

3. Рассмотреть возможность размещения земельного участка детского сада общей наполняемостью 330 мест с учетом отступа от границ земельного участка до красных линий улицы в жилой застройке не менее 25 метров.

4. Учесть в основной утверждаемой части проекта информацию о размещении в границах квартала площадок для размещения спецтранспорта и коммунальных служб для обеспечения полномочий муниципальных служб в части содержания внутриквартальных территории.

5. В составе проектных материалов организацию амбулаторно-поликлинического обслуживания жителей квартала предлагается осуществлять за счет поликлинического учреждения на 600 посещений в смену расположенного в квартале 05-09. Данный объект капитального строительства планируется к реализации на основании утвержденного проекта планировки территории, в связи с чем следует предоставить позицию Комитета по здравоохранению Ленинградской области по срокам реализации объекта амбулаторно-поликлинического назначения.

6. Учитывая наличие с северо-восточной стороны от границ проектирования территорий лесного фонда, при формировании внутриквартального сквера предусмотреть рекреационную связь зеленых насаждений общего пользования с территориями лесного фонда.

Врио главы администрации



А.А. Плавский