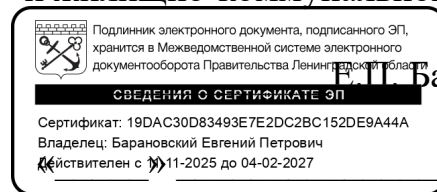


УТВЕРЖДАЮ
Вице-губернатор
Ленинградской области
по вопросам строительного комплекса
и жилищно-коммунального хозяйства



Е.П. Барановский

2026 года

ПРОТОКОЛ № 1 23.04.2026 ПР-60/2026
заседания Градостроительного совета Ленинградской области

26 марта 2026 года

г. Санкт-Петербург

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

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Председатель комитета градостроительной политики Ленинградской области – Заместитель председателя Градостроительного совета Ленинградской области

Кулаков
Игорь Яковлевич

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

Андрианов
Константин Васильевич

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

Бобылев
Сергей Юрьевич

Главный архитектор, начальник архитектурно-строительного отдела акционерного общества «Научно-исследовательский, проектно-изыскательский институт «Ленметрогипротранс», доцент кафедры архитектуры Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет императрицы

Бойцов
Дмитрий Анатольевич

Екатерины II», кандидат архитектуры, член общероссийской творческой профессиональной общественной организации «Союз архитекторов России»

Главный инженер отдела по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области

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

Генеральный директор ООО ФЦПИИ

Эксперт сектора архитектурной деятельности комитета градостроительной политики Ленинградской области

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

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

Советник президента Союза «Ленинградская областная торгово-промышленная палата»

Начальник отдела теплоэнергетики комитета по топливно-энергетическому комплексу Ленинградской области

Президент региональной творческой общественной организации Союза архитекторов России "Санкт-Петербургский Союз архитекторов"

Борисевич
Кристина Геннадьевна

Борисова
Елена Анатольевна

Бородаев
Константин Александрович

Будтова
Анастасия Романовна

Бурдуковская
Юлия Викторовна

Бушманова
Ольга Викторовна

Васильева
Елена Сергеевна

Васильчиков
Евгений Андреевич

Григорьев
Владимир Анатольевич

Заместитель начальника управления – начальник отдела надзорных мероприятий в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций управления надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления МЧС России по Ленинградской области полковник внутренней службы

Гура
Сергей Васильевич

Консультант сектора правовой экспертизы в сфере имущественных и земельных отношений комитета правового обеспечения Ленинградской области

Долгова
Ксения Сергеевна

Представитель от УК Рускапитал

Елесин
Дмитрий Сергеевич

Главный архитектор проекта ООО «ГрадстройПроект»

Запорожцев
Егор Сергеевич

Руководитель государственного казенного учреждения «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области»

Зуев
Евгений Дмитриевич

Глава администрации Токсовского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Иванов
Олег Анатольевич

Руководитель проекта ООО «Инвест Групп»

Ким
Светлана Вадимовна

Директор по развитию. Департамент развития Группа ЦДС

Князев
Алексей Валерьевич

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

Коган
Валентин Ефимович

Заместитель председателя комитета по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленинградской области - начальник департамента комплексного развития сельских

Кораблев
Сергей Александрович

территорий, пищевой, перерабатывающей промышленности и рыбохозяйственного комплекса

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

Косарев
Алексей Викторович

Начальник отдела по реализации государственных программ и национальных проектов комитета по здравоохранению Ленинградской области

Кудрявцева
Ольга Сергеевна

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «АРХ Групп»

Кутева
Екатерина Алексеевна

Главный специалист отдела градостроительной деятельности, землепользования и архитектуры администрации Виллозского городского поселения Ломоносовского района Ленинградской области

Лютова
Наталия Николаевна

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью "ФУТУРА-АРХИТЕКТС"

Манов
Олег Викторович

Главный специалист государственного казенного учреждения Ленинградской области «Управление долевого строительства Ленинградской области»

Маркович
Федор Дмитриевич

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью "Матвеев и К"

Матвеев
Игорь Дмитриевич

Начальник отдела земельно-имущественных отношений администрации Токсовского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Мишкина
Виктория Васильевна

Главный архитектор проекта ООО «Инвест Групп»

Мушкина
Татьяна Николаевна

И.о. начальника отдела развития дорожной деятельности комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области

Мышкарев
Никита Валерьевич

Заместитель руководителя проектов ООО
«Стройперспектива»

Нестеров
Владислав Юрьевич

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

Нецветаева
Ольга Владимировна

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

Опарин
Федор Андреевич

Заместитель председателя комитета по
строительству Ленинградской области

Пасько
Алексей Константинович

Начальник управления архитектуры,
градостроительства и земельных отношений
администрации Свердловского городского
поселения Всеволожского муниципального
района Ленинградской области

Подольская
Мария Юрьевна

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

Раецкий
Павел Александрович

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

Рылеев
Алексей Анатольевич

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

Семенов
Андрей Валерьевич

Генеральный директор общества с ограниченной
ответственностью «ЛОГАС», доцент кафедры
градостроительства федерального
государственного бюджетного образовательного

Солдатенков
Ярослав Юрьевич

учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

Начальник сектора по землеустройству Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом

Сукристик
Виктор Алексеевич

Начальник отдела архитектуры и строительства Администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Тарасова
Татьяна Александровна

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Автомир»

Тимченко
Александр Сергеевич

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

Третьякова
Ольга Александровна

Главный архитектор проекта общества с ограниченной ответственностью "ИНТЕРКОЛУМНИУМ", член правления региональной творческой общественной организации Союза архитекторов России "Санкт-Петербургский Союз архитекторов", советник Федерального государственного бюджетного учреждения "Российская академия архитектуры и строительных наук", профессор Московского отделения Международной академии архитектуры

Филимонов
Илья Александрович

Директор по развитию ООО «Инвест Групп»

Хриштакян
Минас Оникович

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

Цыцин
Сергей Викторович

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

Шевырталова
Елена Сергеевна

Руководитель проектов ООО «Стройперспектива»	Шинкарев Максим Валерьевич
Президент Союза строительных организаций Ленинградской области	Юсупов Руслан Дамирович
Заведующая кафедрой градостроительства Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет", доктор архитектуры, профессор	Янковская Юлия Сергеевна

Члены Градостроительного совета Ленинградской области, в т.ч. представители членов Градостроительного совета Ленинградской области – 37 чел.

Приглашенные (в том числе представители органов местного самоуправления и органов исполнительной власти Ленинградской области, заказчики, разработчики) (далее – ОМСУ ЛО) – 15 чел.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение материалов 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 ППТ и ПМТ д. Новосаратовка);

2. Рассмотрение материалов 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 (далее – Концепция ППТ и ПМТ д. Пикколово);

3. Рассмотрение материалов 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) (далее – Концепция застройки в Токсовском ГП).

По вопросу 1.**ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы концепции ППТ и ПМТ д. Новосаратовка.

СЛУШАЛИ:

Генерального директора ООО «Институт градостроительного планирования и проектирования» **Семёнова Андрея Валерьевича.**

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Е.П. Барановский, И.Я. Кулаков, Е.С. Шевырталова, С. Ю. Бобылев, В.А. Григорьев, Д.А. Бойцов, М.Ю. Подольская, Т.А. Тарасова.

РЕШИЛИ:

1.1. Материалы концепции ППТ и ПМТ д. Новосаратовка поддержать с учетом рекомендаций и замечаний членов Градостроительного совета Ленинградской области (далее – Градсовет), отраженных в настоящем протоколе и представленных в виде письменных заключений органов исполнительной власти Ленинградской области (далее – ОИВ ЛО, прилагаются). После заключения Договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя повторно представить на рассмотрение на заседании Градостроительного совета Ленинградской области.

1.2. Рекомендовать заказчику и разработчику материалов концепции ППТ и ПМТ д. Новосаратовка:

1.2.1. Представить схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов в границах планируемой территории, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети во взаимосвязке с планируемыми автомобильными дорогами местного значения д. Новосаратовка.

1.2.2. Рассмотреть целесообразность размещения помещений отдела ЗАГС в составе общественного центра в границах рассматриваемой территории, а также проработать альтернативные варианты размещения объектов местного значения.

1.2.3. Представить обоснование размещения объектов обслуживания населения, в том числе торговли и коммунально-бытового обслуживания, с учетом потребностей планируемого населения микрорайона.

1.2.4. Заключение с Правительством Ленинградской области Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя.

Поддержано единогласно.

По вопросу 2.**ПРЕДСТАВЛЕНЫ:**

Материалы концепции ППТ и ПМТ д. Пикколово

СЛУШАЛИ:

Руководителя ООО "Слои Архитектс" **Когана Валентина Ефимовича;**

Руководителя проекта, ООО "Инвест Групп" **Ким Светлану Вадимовну.**

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Е.П. Барановский, И.Я. Кулаков, Е.А. Борисова, Е.С. Шевырталова, С.Ю. Бобылев, В.А. Григорьев, Д.А. Бойцов, Н.Н. Лютова.

РЕШИЛИ:

2.1. Материалы концепции ППТ и ПМТ д. Пикколово, отклонить и направить на доработку, с учетом рекомендаций и замечаний членов Градсовета, отраженных в настоящем протоколе и представленных в виде письменных заключений ОИВ ЛО (прилагаются). После доработки материалы концепции ППТ и ПМТ д. Пикколово представить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области для принятия решения о повторном рассмотрении на заседании Градостроительного совета Ленинградской области.

2.2. Рекомендовать заказчику и разработчику материалов концепции ППТ и ПМТ д. Пикколово при доработке учесть следующие замечания:

2.2.1. Подготовить предложения по организации улично-дорожной сети территории проектирования, во взаимовязке с существующей и планируемой улично-дорожной сетью прилегающих территорий Виллозского городского поселения и Санкт-Петербурга.

2.2.2. Представить в материалах по обоснованию укрупненную транспортную схему территории с отображением въездов и выездов, категорий улиц и проездов, маршрутов движения общественного транспорта, остановочных пунктов, радиусов доступности и транспортных связей с прилегающей застройкой.

2.2.3. Доработать планировочное решение в части размещения объектов дошкольного и общего образования с учетом обеспечения нормативной доступности для населения рассматриваемой территории и прилегающей индивидуальной жилой застройки, а также с учетом необходимости комплексного расчета обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.

2.2.4. Дополнительно проработать состав и размещение объектов обслуживания населения в границах территории проектирования, в том числе объектов торговли, бытового обслуживания, здравоохранения, почтовой связи, финансовых услуг и иных объектов повседневного спроса.

2.2.5. Предусмотреть размещение объектов физической культуры и спорта для жителей территории, в том числе плоскостных спортивных сооружений, не ограничиваясь использованием школьной спортивной инфраструктуры.

2.2.6. Обеспечить совместную доработку проектных решений с администрацией муниципального образования, представив согласованную позицию по вопросам транспортного обслуживания, социальной инфраструктуры и планировочной организации территории.

2.2.7. Синхронизировать планировочные решения с проектом изменений в генеральный план Виллозского городского поселения, разрабатываемого в настоящее время администрацией Виллозского городского поселения, для исключения наличия в концепции ППТ и ПМТ д. Пикколово положений, противоречащих перспективному развитию смежных территорий.

2.2.8. Доработанные материалы концепции ППТ и ПМТ д. Пикколово с учетом рекомендаций и замечаний представить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области для проверки и принятия решения о повторном рассмотрении на заседании Градостроительного совета Ленинградской области.

Поддержано единогласно.

По вопросу 3.

ПРЕДСТАВЛЕНЫ:

Материалы концепции застройки в Токсовском ГП

СЛУШАЛИ:

Генерального директора ООО «ФЦПИИ», разработчика концепции **Бородаева Константина Александровича**.

В ОБСУЖДЕНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

Е.П. Барановский, И.Я. Кулаков, Е.А. Борисова, Е.С. Шевырталова, С. Ю. Бобылев, В.А. Григорьев, О.А. Иванов.

РЕШИЛИ:

3.1. Материалы концепции застройки в Токсовском ГП отклонить и направить на доработку, с учетом рекомендаций и замечаний членов Градсовета, отраженных в настоящем протоколе и представленных в виде письменных заключений ОИВ ЛО (прилагаются). После доработки материалы концепции застройки в Токсовском ГП представить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области для принятия решения о повторном рассмотрении на заседании Градостроительного совета Ленинградской области.

Отметить:

3.2. Вопросы изменения категории земель регламентируются положениями Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

С учетом изменений в законодательство о градостроительной деятельности, внесенных федеральным законом от 01 апреля 2025 года № 52-ФЗ, с 01.01.2026 года проекты генеральных планов муниципальных образований (изменений в них), содержащие положения о включении в границы населенных пунктов сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, подлежат согласованию, в том числе с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном этим органом, в части соответствия данного проекта целям развития сельского хозяйства.

Согласно порядку согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования муниципальных образований, утвержденного приказом Министерства

экономического развития Российской Федерации от 26 декабря 2025 года № 853, такие проекты подлежат рассмотрению и согласованию, в том числе, с Министерством сельского хозяйства Российской Федерации и Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

3.3 Рекомендовать администрации Токсовского городского поселения Всеволожского района Ленинградской области:

3.3.1 При рассмотрении предложений заинтересованных лиц, содержащих положения о внесении изменений в генеральный план Токсовского городского поселения Всеволожского района Ленинградской области (далее – Токсовское городское поселение), и рассмотрении возможности принятия решения о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Токсовского городского поселения учитывать необходимость завершения работ в отношении проекта изменений в генеральный план Токсовского городского поселения, подготовленного на основании постановления главы администрации Токсовского городского поселения от 6 декабря 2021 года № 722 «О подготовке проекта внесении изменений в генеральный план муниципального образования «Токсовское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области № 635 от 28.12.2017».

3.4. Рекомендовать заказчику и разработчику материалов концепции застройки в Токсовском ГП при доработке учесть следующие замечания:

3.4.1. При дальнейшей доработке учитывать, что решение о включении рассматриваемой территории в границы населенного пункта и изменении функционального назначения должно приниматься по результатам комплексного градостроительного анализа при наличии должного обоснования с учетом требований законодательства, отмеченных в п. 3.2 настоящего протокола.

3.4.2. Доработать материалы в части градостроительного обоснования планируемого использования территории, отразив планировочную идеологию развития территории, ее место в структуре населенного пункта и взаимосвязь с существующей застройкой.

3.4.3. Представить комплексную схему организации территории с учетом существующих и планируемых объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры на прилегающих территориях, а также схему транспортного обслуживания территории с отображением существующих и планируемых подъездов, въездов и выездов, улично-дорожной сети, остановок общественного транспорта, пешеходных связей и увязки с существующей дорожной сетью прилегающих территорий.

3.4.4. Представить расчет потребности планируемого населения в объектах социальной инфраструктуры, учитывая минимально допустимый уровень обеспеченности дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, объектов здравоохранения, физической культуры и спорта, торговли и иных объектах повседневного обслуживания, а также сведения о планируемых местах приложения труда и обоснование социально-экономической целесообразности формирования на рассматриваемой территории нового жилого образования.

3.4.5. Представить обоснование этапности освоения территории с учетом необходимости синхронного развития жилой застройки, транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры.

3.4.6. Доработанные материалы концепции застройки в Токсовском ГП представить в Комитет градостроительной политики Ленинградской области для проверки и принятия решения о повторном рассмотрении на заседании Градостроительного совета Ленинградской области.

Поддержано единогласно.

Приложения: заключения органов исполнительной власти Ленинградской области – на 36 л., в 1 экз.

Ответственный секретарь
Градостроительного совета
Ленинградской области

А.Р. Будтова

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;

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.

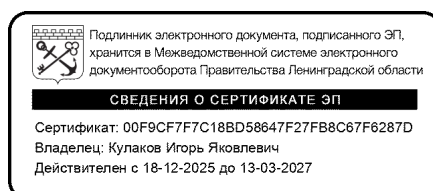
11. Концепцией в очередности следует исключить образование дефицита по местам в ДОО.

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).

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

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

использования территории земельного участка для сельскохозяйственного использования не обоснованы.

Выводы:

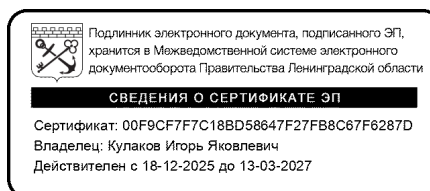
Обоснование подготовлено в отрыве от документов стратегического и территориального планирования регионального и муниципального уровня, имеет общие сведения без количественных расчетов и качественных характеристик, не имеет должного обоснования.

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

Нецветасева 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.

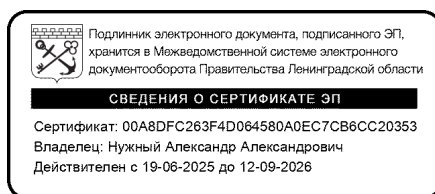
2. Концепция проекта планировки территории по адресу: д. Пикколово, муниципальное образование «Виллозское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

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



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.

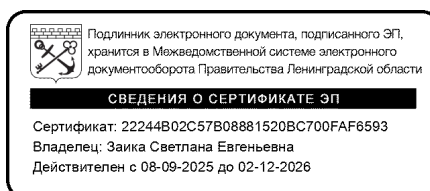
В разделе 7.3.4. «Предложения по развитию объектов здравоохранения» сведения о планируемых объектах здравоохранения Виллозского городского поселения не соответствуют данным действующей схемы территориального планирования Ленинградской области. В указанном разделе также следует изменить мощность поликлиники 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

25.03.2026

3-2046/2026

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

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.

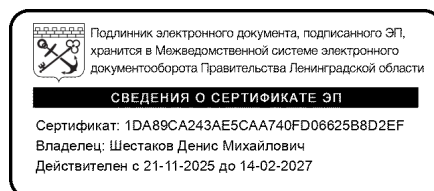
Замечания и предложения отсутствуют.

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

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



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.

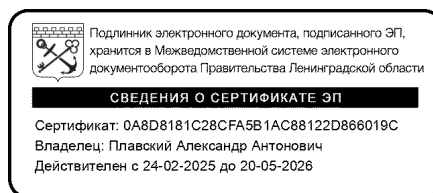
3. Рассмотреть возможность размещения земельного участка детского сада общей наполняемостью 330 мест с учетом отступа от границ земельного участка до красных линий улицы в жилой застройке не менее 25 метров.

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