

**Муниципальное образование  
Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района  
Ленинградской области**



## **АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ**

**о проведении научно-исследовательской работы по теме:**

**«Градостроительное обоснование целесообразности  
преобразования муниципального образования**

**Колтушское сельское поселение  
Всеволожского муниципального района  
Ленинградской области**

**путем изменения статуса сельского поселения в связи с  
наделением его статусом городского поселения»**

**Оглавление**

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
<b>1.1. Общая характеристика градостроительного развития Колтушского сельского поселения</b>	5
<b>1.2. Районирование территорий муниципальных образований Ленинградской области для целей нормирования показателей градостроительного развития</b>	7
2. АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ТЕРРИТОРИЮ КОЛТУШСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	20
<b>2.1. Основные направления развития структуры экономики и основных площадок жилищного строительства. Краткая характеристика планируемого развития населенных пунктов Колтушского сельского поселения в соответствии с генеральным планом</b>	20
<b>2.2. Общая характеристика планируемых к реализации инвестиционных проектов, развитие промышленных площадок, объекты отдыха</b>	29
<b>2.3. Основные направления развития территории Колтушского сельского поселения в соответствии с документами территориального планирования Ленинградской области</b>	30
<b>2.4. Выводы о соответствии основных направлений градостроительного развития Колтушского сельского поселения для территорий городских поселений</b>	43
3. АНАЛИЗ ПАРАМЕТРОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ С УЧЕТОМ РЕШЕНИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА И ТРЕБОВАНИЙ К КАЧЕСТВУ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ГОРОДСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ	47
<b>3.1. Краткая характеристика обеспеченности территории Колтушского сельского поселения объектами местного значения в соответствии с генеральным планом</b>	47
<b>3.2. Сравнительная характеристика нормативов градостроительного проектирования для городских поселений и планируемой обеспеченности территории Колтушского сельского поселения объектами местного значения</b>	57
4. ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВЛИЯНИЯ ПЛАНИРУЕМОГО ПРЕОБРАЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ НА КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ. ИНДЕКС КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ	75
<b>4.1. Полномочия в области градостроительной деятельности</b>	79
<b>4.2. Индекс качества городской среды</b>	80

## Общие положения

В последние годы Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, расположенное в зоне Санкт-Петербургской агломерации, характеризуется ростом интенсивности градостроительного развития территории. Территория Колтушского сельского поселения обладает высоким потенциалом для развития многофункциональной экономики, связанным с расположением муниципального образования относительно крупных экономических центров: г. Санкт-Петербург и г. Всеволожск, развитой дорожной сетью, наличием территорий, привлекательных для размещения объектов производственного, общественно-делового, жилищного, рекреационного назначения с сохранением сложившихся научных центров в с. Павлово и п. Воейково. Действующим генеральным планом Колтушского сельского поселения предусмотрено увеличение жилых, деловых, производственных зон, зон транспортной инфраструктуры за счет уменьшения зон сельскохозяйственного использования. Благоприятным фактором для развития территории Колтушского сельского поселения является соседство с Санкт-Петербургом – крупным промышленным, торгово-транспортным, научным, культурным, туристическим центром.

В целях исследования возможностей социально-экономического развития Колтушского сельского поселения в случае преобразования статуса муниципального образования на городское поселение в 2021 году был подготовлен аналитический отчет на тему: «Анализ социально-экономических последствий и возможностей муниципального развития в условиях изменения административного статуса муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области и типа (категории) населённого пункта деревни Колтуши».

В настоящее время возникла задача также *градостроительного обоснования целесообразности преобразования муниципального образования Колтушское сельское поселение путем изменения статуса сельского поселения в связи с наделением его статусом городского поселения.*

В соответствии с требованиями к доле населения, проживающего в сельских населенных пунктах, которые предусмотрены статьей 11 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ и статьей 1 областного закона Ленинградской области от 15.06.2010 № 32-оз «Об административно-территориальном устройстве Ленинградской области и порядке его изменения» в настоящее время *возникла необходимость изменения типа (категории) населённых пунктов Старая и Колтуши путем их объединения с деревни на город. Деревня Старая имеет смежную границу с административным центром Колтушского сельского поселения – деревней Колтуши.* Дома расположены не более 8 метров друг от друга, одни в д. Старая, а другие – в д. Колтуши.

Численность населения деревни Старая по состоянию на 01.01.2022 составляет 13836 человек. Таким образом, при объединении населенных пунктов создаются условия для

изменения категории населенного пункта – административного центра Колтушского сельского поселения с деревни Колтуши на город Колтуши.

Жилая застройка деревни Старая и деревни Колтуши, предлагаемых к объединению, в настоящее время представлена многоэтажными многоквартирными домами (до 14-17 этажей), а также среднеэтажными, малоэтажными, блокированными и индивидуальными жилыми домами с участками.

В соответствии с действующим генеральным планом и с проектом изменений в генеральный план Колтушского сельского поселения, характер застройки д. Старая меняется в сторону увеличения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки этажностью 9 этажей и более.

Деревня Старая расположена к северу от автомобильной дороги федерального значения Р-21 «Кола» Санкт-Петербург – Петрозаводск – Мурманск – Печенга – граница с Королевством Норвегия, через населенный пункт проходит автомобильная дорога регионального значения «Санкт-Петербург – Колтуши». Населенный пункт представляет собой многофункциональную территорию с развивающейся производственной, коммунально-складской, общественно-деловой инфраструктурой со сбалансированной градообразующей базой и ростом численности постоянного населения.

Социальная инфраструктура д. Старая в настоящее время включает: предприятия бытового обслуживания, почтовое отделение, объекты образования, кабинет врача общей практики, спортивный зал, предприятия розничной торговли (магазины, аптеки), крытый каток с искусственным льдом.

## **1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **1.1. Общая характеристика градостроительного развития Колтушского сельского поселения**

В соответствии с Уставом муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области полное название муниципального образования – Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, сокращенное наименование муниципального образования – МО Колтушское СП (далее также Колтушское сельское поселение).

Территория Колтушского сельского поселения входит в состав Всеволожского муниципального района Ленинградской области и расположена в зоне Санкт-Петербургской агломерации.

По состоянию на 01.01.2023 г. Всеволожский муниципальный район включает 10 городских поселений и 9 сельских поселений. Всеволожский муниципальный район в последние годы стабильно входит в число лидеров по объемам жилищного строительства Ленинградской области. Активный рост многоквартирного жилищного строительства на территории муниципальных образований Ленинградской области, расположенных в Санкт-Петербургской агломерации, отмечается вследствие улучшения транспортной доступности после открытия движения на всем протяжении кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга. Рост жилищного строительства стимулирует миграционный прирост населения в пригородных зонах Санкт-Петербурга. Таким образом, общие тенденции градостроительного развития пригородных территорий Санкт-Петербурга создают условия для развития комфортной городской среды в муниципальных образованиях, расположенных в зоне Санкт-Петербургской агломерации, что, в свою очередь, способствует изменению статуса сельских поселений на городские поселения вследствие кардинального изменения структуры экономики в сторону промышленности, развития населенных пунктов и роста численности населения.

В соответствии с областным законом Ленинградской области от 06.06.2013 № 32-оз объединены муниципальные образования «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области. В настоящее время в границах Колтушского сельского поселения расположено 32 населенных пункта, в том числе 5 населенных пунктов с численностью населения более 1 тыс. человек: д. Старая (13,836 тыс. чел.), д. Кальтино (1,1 тыс. чел.), с. Павлово (2,35 тыс. чел.), д. Разметелево (2,82 тыс. чел.) и д. Хапо-Ое (1,0 тыс. чел.).

Административный центр Колтушского сельского поселения – д. Колтуши, а также п. Воейково, с. Павлово, д. Разметелево и д. Старая фактически являются центрами системы расселения и социального обслуживания населения, здесь расположены объекты социальной инфраструктуры, сложились общественно-деловые центры. В деревне Токкари расположена детско-юношеская спортивная школа по конному спорту.

По данным Всеволожского территориального органа службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на территории Колтушского сельского поселения зарегистрировано и действует 11 предприятий градообразующей группы со среднесписочной численностью работников более 30 чел. Крупные предприятия градообразующей группы: АО Агрофирма «Выборжец» (лидер по производству свежих овощей и зелени в Северо-Западном регионе), Институт физиологии им. И.П. Павлова РАН (ИФ РАН), Главная геофизическая обсерватория им. Воейкова, а также предприятия обрабатывающей промышленности и организации научной сферы, расположенные в п. Воейково.

В настоящее время основными видами экономической деятельности на территории Колтушского сельского поселения, не считая бюджетную сферу (учреждения управления, жилищно-коммунального хозяйства, культуры, образования и здравоохранения), являются сельское хозяйство – 20,6 % рабочих мест, наука - 25,2 % рабочих мест, торговля и общественное питание – 30,9 % рабочих мест.

Развитие сельского хозяйства в границах Колтушского сельского поселения ограничено: значительная часть территории занята защитными лесами (в том числе территориями планируемых особо охраняемых природных территорий), а также ограничения хозяйственной деятельности связаны с наличием значительных территорий, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий (минимально допустимые расстояния от магистрального газопровода «Белоусово-Ленинград») и в связи с ограничениями с многочисленными объектами культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Необходимость изменения статуса муниципального образования в первую очередь связана с планами по развитию жилищного строительства и промышленных зон, что обусловлено пригородным расположением территории муниципального образования по отношению к Санкт-Петербургу и ростом инвестиционной активности. Основой экономики сельских поселений, как правило, является сельскохозяйственный сектор. В то же время, такие поселения имеют промышленный и строительный вектор развития. На территории Колтушского сельского поселения получили развитие промышленные зоны, в том числе в соответствии с генеральным планом поселения предусмотрено развитие промышленных зон в районе д. Рыжики, в д. Разметелево, промышленные зоны в южной части поселения.

Территория Колтушского сельского поселения не относится к высокоурбанизированным территориям: жилая застройка населенных пунктов, за исключением д. Старая, представлена преимущественно индивидуальной жилой застройкой, кварталы малоэтажных и среднеэтажных жилых домов имеются в с. Павлово, д. Воейково, д. Разметелево.

Градостроительное развитие территорий в северной части Колтушского сельского поселения интегрировано в высокоурбанизированную планировочную структуру г. Всеволожск: жилая застройка и планируемые жилые кварталы д. Кальтино планировочно

являются продолжением многоквартирной жилой застройки административного центра муниципального района – г. Всеволожск.

## **1.2. Районирование территорий муниципальных образований Ленинградской области для целей нормирования показателей градостроительного развития**

Действующее районирование территорий муниципальных образований Ленинградской области в части выделения зон урбанизации территории Ленинградской области приведено в Региональных нормативах градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 в целях приведения их в соответствие со стандартами в области здравоохранения, культуры, физической культуры и спорта, транспортной инфраструктуры, иных областей, обеспечивающих формирование комфортной среды поселений.

В Региональных нормативах градостроительного проектирования Ленинградской области районирование территории Ленинградской области произведено на основе административно-территориального устройства с учетом типа муниципальных образований (городское, сельское поселение, городской округ), численности и плотности населения, градостроительного освоения и интенсивности урбанизации.

В Региональных нормативах градостроительного проектирования Ленинградской области районирование территории Ленинградской области произведено на основе административно-территориального устройства с учетом типа муниципальных образований, численности и плотности населения, градостроительного освоения и интенсивности урбанизации и предусматривает разделение муниципальных образований Ленинградской области по группам на три зоны.

Таблица 1. Районирование территории Ленинградской области в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области

Обозначение зоны	Наименование зоны
зона А	Зона интенсивной урбанизации территории
зона Б	Зона умеренной урбанизации территории
зона В	Зона незначительной урбанизации территории

В основе районирования муниципальных образований Ленинградской области заложен учет особенностей градостроительного освоения территории муниципальных образований Ленинградской области по следующим аспектам: социально-демографическая ситуация, обеспеченность жилищным фондом и обеспеченность инженерной инфраструктурой.

Социально-демографическая ситуация учитывает динамику численности населения муниципальных образований Ленинградской области за 5 лет, удельный вес численности населения каждого муниципального образования в общей численности населения Ленинградской области, распределение городского и сельского населения в общей численности населения каждого муниципального образования, плотность населения по каждому муниципальному образованию Ленинградской области и структуру населения по полу и возрасту.

Обеспеченность жилищным фондом учитывает показатели введенных в эксплуатацию жилых домов на территории Ленинградской области на одного жителя, долю введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов по каждому муниципальному образованию Ленинградской области.

Обеспеченность инженерной инфраструктурой учитывает наличие инженерных систем газоснабжения, водоснабжения и водоотведения по каждому муниципальному образованию Ленинградской области.

По результатам анализа особенностей градостроительного освоения территории муниципальных образований Ленинградской области было составлено 8 рейтингов по следующим показателям:

- изменение численности населения муниципального образования с 2014 по 2019 год;
- доля численности населения муниципального образования ко всей численности населения Ленинградской области на 01.01.2019;
- доля сельских жителей в населении муниципальных образований Ленинградской области на 01.01.2019;
- плотность населения муниципальных образований Ленинградской области на 01.01.2019;
- объем жилищного строительства на территории Ленинградской области с 2014 до 2019 год на одного жителя;
- доля введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов на территории муниципальных образований Ленинградской области с 2014 до 2019 года;
- обеспеченность муниципальных образований Ленинградской области инженерной инфраструктурой газоснабжения;
- обеспеченность муниципальных образований Ленинградской области инженерной инфраструктурой водоснабжения и водоотведения.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области территория Колтушского сельского поселения включена в зону А: зона интенсивной урбанизации территории.

Согласно Стратегии социально-экономического развития Ленинградской области до 2030 года для управления территориями с различной степенью развития экономики и организации расселения, а также территориями, требующими особых мер, на территории Ленинградской области определены шесть зон:

- Зона агломерации;
- Точки роста;
- Малые агломерации;
- Исторические поселения;
- Зона равновесия;
- Отдаленные территории.





Зона агломерации в свою очередь делится на 3 подзоны:

- Зона контролируемой урбанизации;
- Подцентры агломерации;
- Другие территории агломерации.

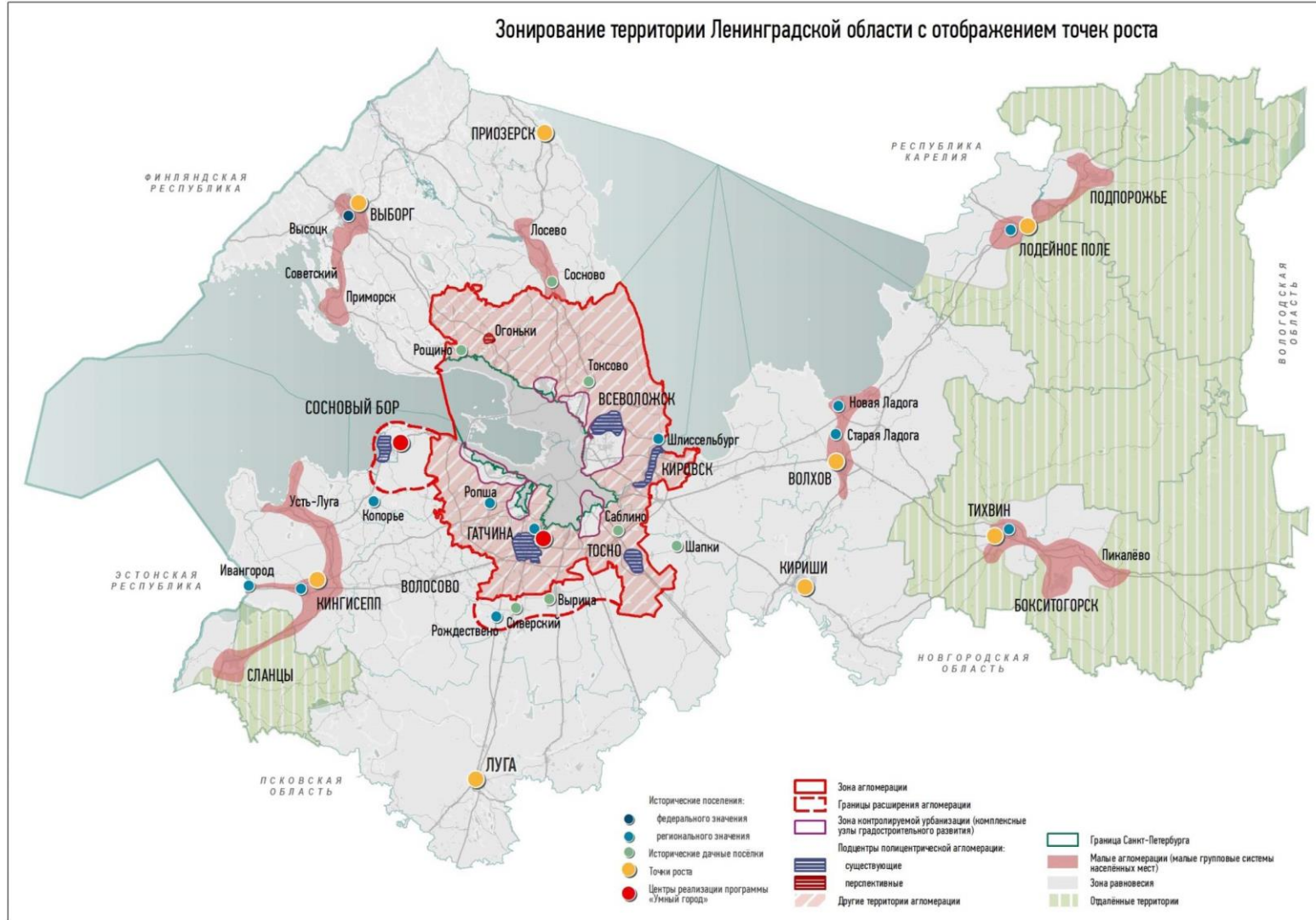
Зонирование территории Ленинградской области введено Стратегией в целях дифференциации мер региональной политики, в связи с этим выделение отдельных зон не предполагает полного соответствия сетке административно-территориального деления территории Ленинградской области.

В соответствии со Стратегией социально-экономического развития Ленинградской области до 2030 года территория Колтушского сельского поселения включена в зону агломерации (зона контролируемой урбанизации (комплексные узлы градостроительного развития), восточная часть поселения, на которой расположены земли лесного фонда, включена в другие территории агломерации).

Принципы управления, направления и меры региональной пространственной политики включают планировочное структурирование комплексных узлов градостроительного развития на границе с Санкт-Петербургом. Выработка принципов и вариантов пространственного развития, подготовка предложений по реализации согласованной с Санкт-Петербургом градостроительной политики:

- г. Кудрово, д. Новосаратовка, Заневское, **Колтушское поселения** – градостроительное развитие с учетом разнообразных типов жилой, общественно-деловой и промышленной застройки, создание условий для развития крупных районов деловой и общественной активности, строительство вылетных транспортных магистралей для связи с Санкт-Петербургом, развитие хордовых дорожных связей (УДС, дорога Всеволожск – Новое Девяткино), развитие рельсового транспорта для связи с Санкт-Петербургом, развитие ТПУ по принципу транзитноориентированного девелопмента, развитие лесопаркового зеленого пояса. Одно из ключевых ограничений градостроительного развития территории определено решением Минкультуры Российской Федерации о создании достопримечательного места федерального значения «Колтушская возвышенность и Колтушское шоссе». В его границах должен соблюдаться установленный режим охраны территорий.

Рисунок 2. Зонирование территории Ленинградской области с отображением точек роста



На заседании Координационного совета Санкт-Петербурга и Ленинградской области в сфере социально-экономического развития от 11 июля 2018 года одобрена **Концепция совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области (агломерации) на период до 2030 года с перспективой до 2050 года** (подготовленная комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области совместно с комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга). Данный документ учитывает совместное развитие двух регионов.

Концепция совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области (агломерации) на период до 2030 года с перспективой до 2050 года определяет согласованные Санкт-Петербургом и Ленинградской областью подходы к сбалансированному градостроительному развитию территории Санкт-Петербурга и части территории Ленинградской области в зоне интенсивной урбанизации для обеспечения устойчивого развития соответствующих территорий каждого субъекта Российской Федерации.

Санкт-Петербург и Ленинградская область определили:

- границы совместного градостроительного развития (зоны интенсивной урбанизации);
- принципы, приоритеты и цели совместного градостроительного развития;
- прогнозную численность населения в зоне интенсивной урбанизации на 2030 - 2050 годы;
- основные направления градостроительного развития;
- необходимость оптимизации системы расселения и размещения мест приложения труда;
- целесообразность сближения нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга и Ленинградской области в части предельных минимальных показателей обеспеченности населения объектами социальной инфраструктуры;
- необходимость формирования экологического каркаса и развития системы территорий для выполнения рекреационной и природоохранной функций.

Реализация Концепции градостроительного развития агломерации предполагается путём включения принятых в ней целевых показателей и основных направлений развития территории в обоснование документов стратегического и территориального планирования.

Цель Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области – оптимизация территориального развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области на основании стратегических программных документов социально-экономического развития и градостроительного потенциала территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области на долгосрочную перспективу.

Главные приоритеты развития территорий Санкт-Петербурга и Ленинградской области, входящих в зону интенсивной урбанизации:

- развитие (социально-экономическое и инфраструктурное);
- безопасность (экологическая, экономическая и инженерная);
- комфортность среды жизнедеятельности.

Основными направлениями градостроительной деятельности на территориях Ленинградской области в зоне взаимовлияния Санкт-Петербурга и Ленинградской области с целью реализации Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области являются:

- совершенствование планировочной структуры населенных пунктов Ленинградской области и функционального зонирования территории;
- удовлетворение потребности населения Ленинградской области в жилье различных типов, повышение качества жилых домов, реконструкция (реновация) жилых кварталов, модернизация жилых комплексов;
- обеспеченность населения, в том числе высококвалифицированных кадров рабочими местами;
- повышение уровня обеспеченности и территориальной доступности для населения Ленинградской области объектов социальной инфраструктуры, создание новых современных комплексов и центров культурно-образовательного, медико-социального обслуживания населения;
- формирование общественных пространств, системы озелененных территорий общего пользования, благоустройство территорий;
- повышение качества транспортного обслуживания населения Ленинградской области и безопасности дорожного движения с повышением плотности улично-дорожной сети, сети общественного транспорта;
- повышение безопасности систем инженерного обеспечения (водо-, электро-, тепло-, газоснабжения и водоотведения).

Концепцией определены границы агломерации: агломерация включает Санкт-Петербург и наиболее интенсивно застраиваемые и осваиваемые муниципальные образования Ленинградской области. В границы зоны интенсивной урбанизации включены территория Санкт-Петербурга и территории 57 поселений шести муниципальных районов Ленинградской области: Всеволожского (полностью), Выборгского (2 поселения), Гатчинского (12 поселений), Кировского (5 поселений), Ломоносовского (12 поселений), Гостинского (7 поселений).

По степени интенсивности урбанизации и хозяйственного освоения произведена дифференциация территории агломерации, в соответствии с которой выделены следующие типы зон:

- высокоурбанизированная зона консолидируемого развития;
- субурбанизированная пригородная зона консолидируемого развития;
- зона подцентров агломерации;
- зона проживания, хозяйственной деятельности и отдыха;
- зона рекреации и сельского хозяйства.

Зонирование территории агломерации в соответствии с Концепцией представлено на рисунке 3 (материалы «Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территории Ленинградской области (агломерации) на период до 2030 года с перспективой до 2050 года. Основные положения»).

В Концепции границы зон установлены по границам муниципальных образований Ленинградской области, что позволяет однозначно относить каждое муниципальное образование Ленинградской области, входящее в состав агломерации, к определенному типу зон.

В соответствии с Концепцией совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области (агломерации) на период до 2030 года с перспективой до 2050 года территория Колтушского сельского поселения включена в зону проживания, хозяйственной деятельности и отдыха.

Рисунок 3. Границы и структура агломерации

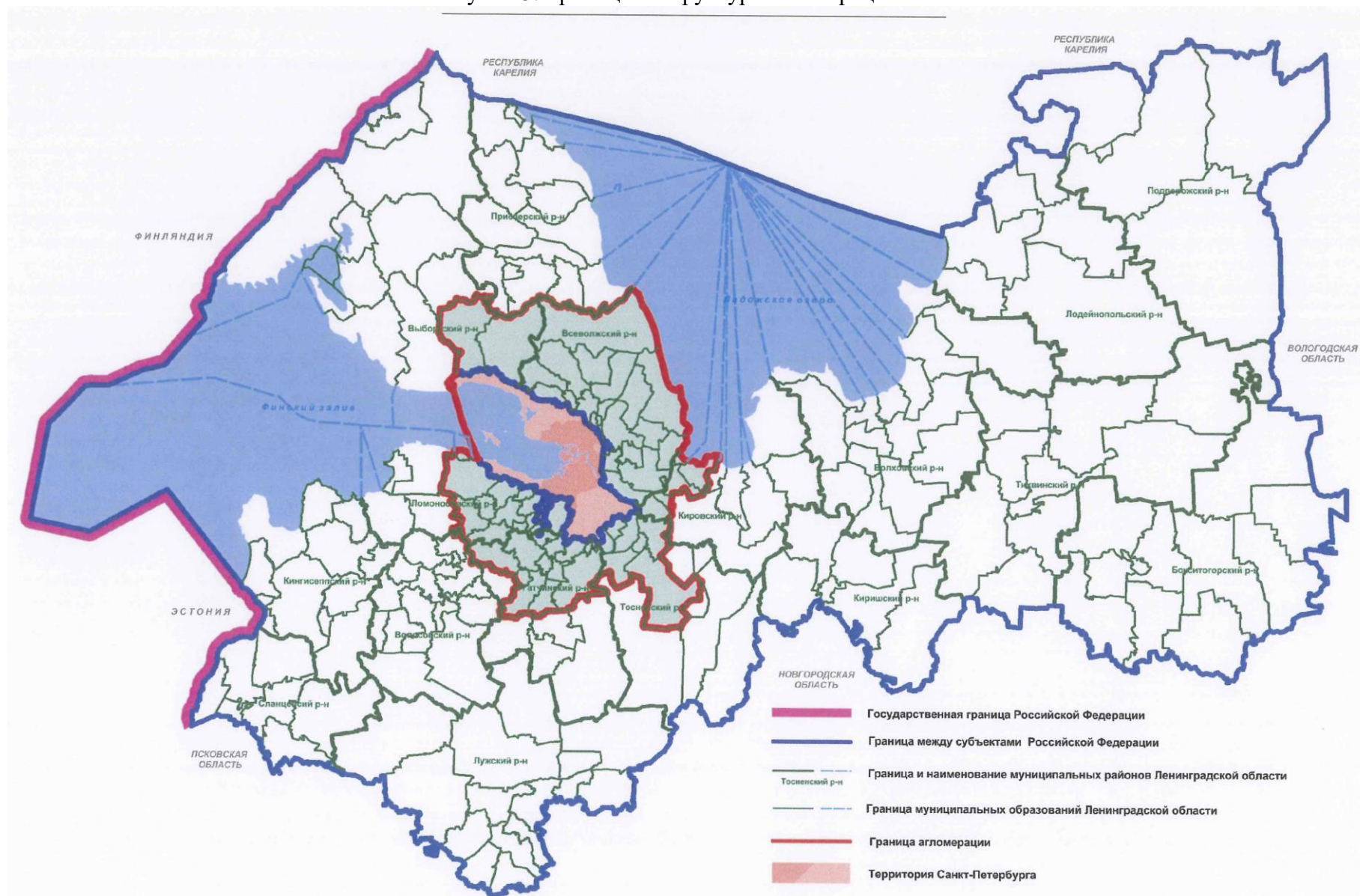


Рисунок 4 Границы и структура агломерации

Рисунок 4. Пространственное размещение ресурсов основных направлений долгосрочного территориального развития агломерации

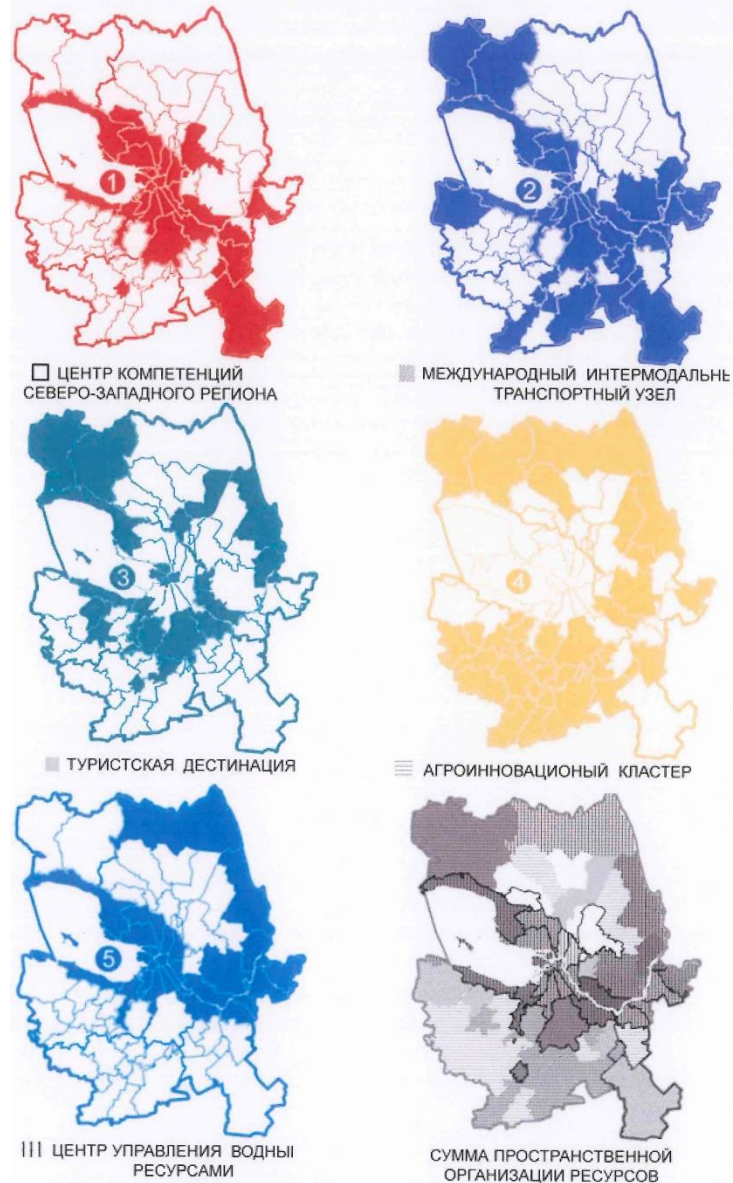


Рисунок 13 Пространственное размещение ресурсов основных направлений долгосрочного территориального развития агломерации

 Пространственное размещение ресурсов основных направлений долгосрочного территориального развития агломерации таблица 3

Территории	Направления долгосрочного территориального развития агломерации				
	1	2	3	4	5
Районы Санкт-Петербурга					
Адмиралтейский	+	+	+		+
Василеостровский	+	+	+		+
Выборгский	+	+			+
Калининский	+				+
Кировский	+	+			+
Колпинский	+	+	+		+
Красногвардейский	+				+
Красносельский	+	+	+		+
Кронштадтский	+	+	+		+
Курортный	+	+	+		+
Московский	+	+			+
Невский	+	+			+
Петроградский	+	+	+		+
Петродворцовый	+	+	+		+
Приморский	+	+			+
Пушкинский	+	+	+	+	
Фрунзенский	+	+			+
Центральный	+	+	+		+
Муниципальные образования Ленинградской области					
Всеволожский район					
Агалатовское СП				+	
Бугровское СП			+		
Всеволожское ГП	+				
Дубровское ГП		+			+
Заневское ГП			+		
Колтушское СП		+		+	+
Кузьмоловское ГП				+	
Куйвозовское СП				+	+
Лесколловское СП					
Морозовское ГП		+	+		+



Рисунок 5. Схема зонирования агломерации

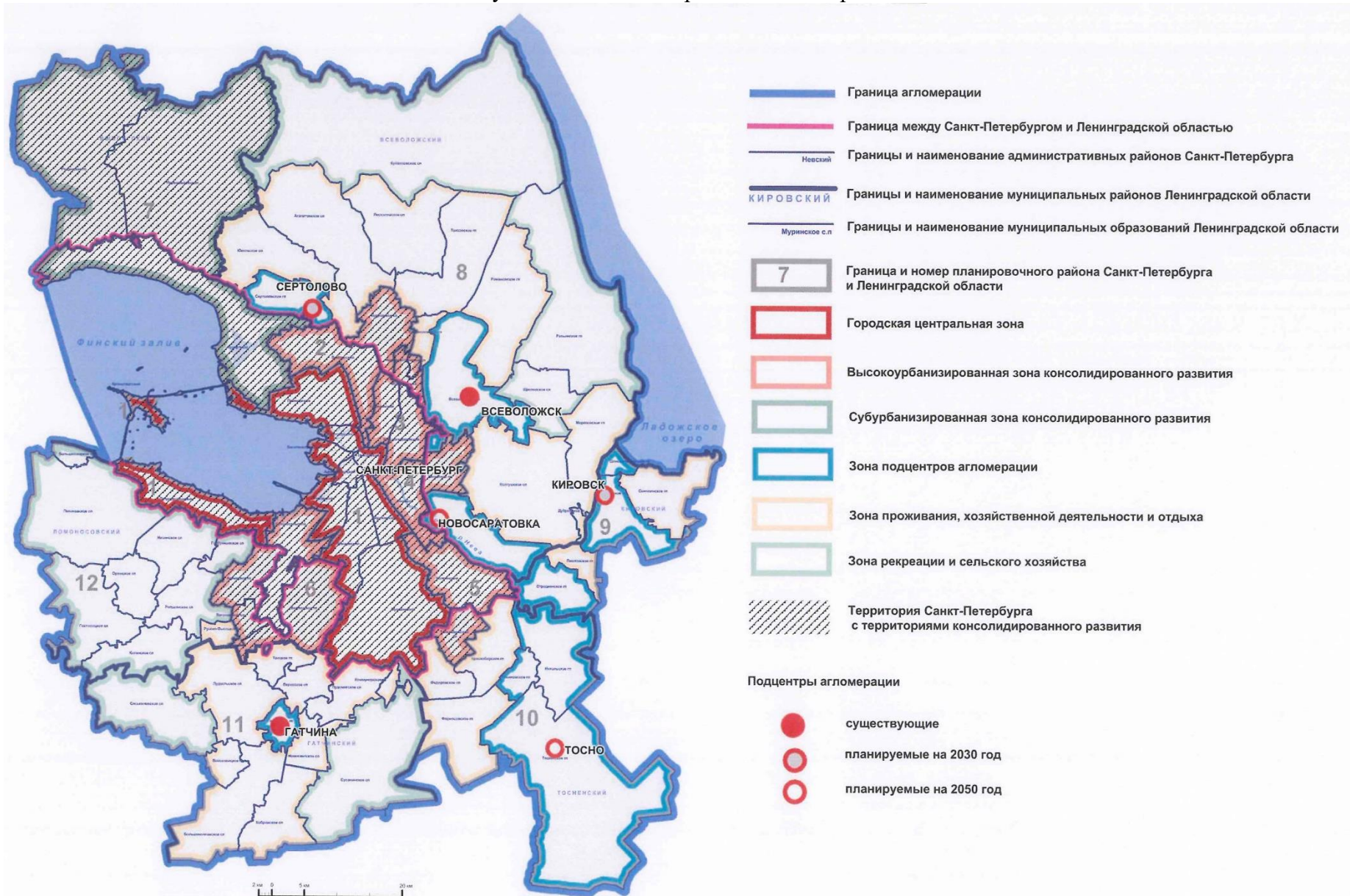


Рисунок 16 Схема зонирования агломерации

В схемах территориального планирования Ленинградской области с учетом ранее утвержденных вариантов районирования территории Ленинградской области в целях формирования единого подхода к нормированию градостроительного развития территории определены 7 районов (таблица 2), в том числе территория Колтушского сельского поселения включена в район А1 (район контролируемой урбанизации в границах агломерации).

Таблица 2. районирования территории Ленинградской области в соответствии со схемами территориального планирования Ленинградской области

Район А1	Район контролируемой урбанизации в границах агломерации
Район А2	Район подцентров агломерации
Район А3	Район иных территорий агломерации
Район Б1	Район экономического роста регионального уровня
Район Б2	Район потенциальных центров роста
Район В1	Район незначительной урбанизации
Район В2	Район естественной динамики

В соответствии с районированием территории Ленинградской области в рамках схем территориального планирования Ленинградской области территория Колтушского сельского поселения включена в зону контролируемой урбанизации (комплексные узлы градостроительного развития).



## **2. АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ТЕРРИТОРИЮ КОЛТУШСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Изменения в Генеральный план муниципального образования «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области<sup>1</sup> утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 28.12.2018 № 523 (далее по тексту: действующий генеральный план).

Расчетный срок действующего генерального плана: 2035 год.

На части территории действует генеральный план муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденный решением совета депутатов Разметелевского сельского поселения от 11.07.2013 № 29 (на основании решения совета депутатов от 04.08.2014 № 67 «О Генеральном плане муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области», пункт 1: признать Генеральный план муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденный решением совета депутатов муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 29 от 11.07.2013 года, Генеральным планом муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области).

Расчетный срок – период, на который рассчитаны все основные проектные решения – 2030 год.

В настоящее время осуществляется подготовка изменений в генеральный план на основании постановления администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области от 17.02.2020 № 448 «О подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план МО «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области».

### **2.1. Основные направления развития структуры экономики и основных площадок жилищного строительства. Краткая характеристика планируемого развития населенных пунктов Колтушского сельского поселения в соответствии с генеральным планом**

Действующим генеральным планом Колтушского сельского поселения определены следующие направления развития территории:

---

<sup>1</sup> Внесение изменений в Генеральный план Колтушского сельского поселения утверждены на часть территории Колтушского сельского поселения в границах:

- 21 населенного пункта (из 32) с прилегающими территориями – деревня Аро, деревня Бор, поселок Воейково, деревня Кальтино, деревня Канисты, деревня Кирполье, деревня Колбино, деревня Колтуши, деревня Коркино, деревня Красная Горка, деревня Куйворы, деревня Лиголамби, поселок при железнодорожной станции Манушкино, деревня Озерки-1, деревня Орово, село Павлово, деревня Разметелево, деревня Старая, деревня Старая Пустошь, деревня Токкари, деревня Хязельки;
- промышленной зоны «Рыжики-1».

- организация многофункциональной территории с формированием населенных пунктов, развитием существующих и созданием новых общественно-деловых и рекреационных зон, сокращением производственных и коммунально-складских зон при сбалансированности мощности градообразующей базы и численности постоянного населения с уровнем занятости экономически активного населения в пределах Колтушского сельского поселения не ниже 80 %;
- развитие территории с учетом ее связей с развитием территорий смежных поселений в вопросах формирования и развития производственных и рекреационных зон, иных мест приложения труда и влиянием Санкт-Петербурга;
- существенное повышение эффективности использования и качества среды жизнедеятельности на территории с сохранением многообразия среды жизнедеятельности;
- определение перспектив развития отдельных частей территории с учетом существующих планировочных и ландшафтных особенностей, наличия объектов культурного наследия;
- формирование и развитие инженерной и транспортной инфраструктуры территории;
- развитие комплексной системы обслуживания населения с учетом размещения необходимого количества объектов социального и культурно-бытового назначения, формирование общественных центров населенных пунктов с размещением учреждений социально-культурного, торгового и общественно-делового назначения;
- формирование планировочной структуры территории как среды жизнедеятельности с максимально возможной интеграцией маломобильных групп населения во все сферы жизни общества – труд, быт, образование, досуг, проживание, реабилитация, с обеспечением беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в соответствии с требованиями нормативных документов;
- развитие системы учреждений для организации и осуществления мероприятий по работе с детьми и молодежью;
- обеспечение охраны окружающей среды;
- обеспечение охраны объектов животного мира;
- обеспечение гражданской обороны и защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, обеспечение пожарной безопасности.

Основная направленность градостроительной политики в западной и центральной части территории изменений в генеральный план Колтушского сельского поселения заключается в следующем:

- активное развитие нового жилищного строительства в деревнях Аро, Кальтино, Разметелево, Токкари, Хязельки – застройка индивидуальными отдельностоящими жилыми домами с участками, многоквартирная малоэтажная, среднеэтажная и многоэтажная застройка;
- развитие нового жилищного строительства в п. ст. Манушкино, предусматривающего сохранение сложившегося масштаба застройки, обеспечивающего колорит загородного жилищного строительства (застройка индивидуальными отдельностоящими и

блокированными жилыми домами с участками при комплексном инженерном оборудовании);

- композиционно-планировочное завершение сложившейся жилой застройки и ее комплексным инженерным оборудованием в деревнях Канисты, Кирполье, Колбино, Колтуши, Куйворы, Лиголамби, Озерки-1, Орово, Старая, Старая Пустошь, селе Павлово;
- формирование научного кластера на базе поселка Воейково с композиционно-планировочным завершением сложившейся жилой и деловой застройки, ее комплексном инженерном оборудовании;
- комплексное инженерное оборудование существующей застройки;
- реконструкция существующей и строительство новой улично-дорожной сети населенных пунктов;
- комплексное инженерное оборудование проектируемой и существующей производственной и общественно-деловой застройки.

Основная направленность градостроительной политики в южной части территории изменений в Генеральный план Колтушского сельского поселения заключается в развитии промышленных зон при комплексном транспортном и инженерном оборудовании территории.

Основная направленность градостроительной политики в восточной части территории изменений в Генеральный план Колтушского сельского поселения, включающей земли лесного фонда - леса Всеволожского и Всеволожского сельских участков лесничеств Всеволожского лесничества, заключается в следующем:

- сохранение сложившегося использования территории в существующих границах;
- проведение нормативных лесоустроительных и природоохранных мероприятий;
- создание Коркинской туристско-рекреационной зоны.

Предусмотрено сохранение и создание новых ландшафтных пауз между застраиваемыми территориями в деревнях Лиголамби, Канисты, Кирполье, Колбино, Токкари, в поселке Воейково.

В северо-западной части территории Колтушского сельского поселения с его высоким экологическим качеством среды и живописным природным ландшафтом не предполагается активное развитие производственных территорий. Среди градообразующих отраслей ведущее место на этой территории сохранят существующие сельскохозяйственные предприятия в том числе самое крупное из них – АО Агрофирма «Выборжец» (тепличное хозяйство), расположенное у деревни Старая.

В южной части территории Колтушского сельского поселения предусмотрено создание новой промышленной зоны «Рыжики-1» площадью 89,70 га с размещением сборочных производств и терминально-логистических центров. В промышленной зоне предусмотрено обеспечение объектов инженерной и транспортной инфраструктурой, озеленение санитарно-защитных зон.

На территории изменений в Генеральный план Колтушского сельского поселения предусмотрено сохранение существующих общественно-деловых территорий, занимаемых, в основном, учреждениями науки - Институт физиологии им. И.П. Павлова РАН, Главная

геофизическая обсерватория им. Воейкова, ЗАО «Институт радарной метеорологии», Санкт-петербургский филиал Института земного притяжения, ионосферы и распространения радиоволн РАН с общей численностью рабочих мест – 610 мест.

Предусматривается формирование новых общественно-деловых и рекреационных территорий для размещения офисных центров, баз отдыха, торговых комплексов муниципального уровня.

В деловых зонах предусмотрено обеспечение объектов инженерной и транспортной инфраструктурой, комплексное озеленение и благоустройство.

Территории рекреационного назначения предусмотрены для отдыха и туризма с учетом существующих тенденций с приоритетом природно-ориентированного отдыха (сельский туризм, активный туризм) и размещения объектов соответствующего назначения с местами для краткосрочного размещения личного автотранспорта.

Территория рекреационных зон формируется на основе существующего природного ландшафта (леса, луга, территории при водоемах), с учетом ценных природных объектов и объектов историко-культурного наследия.

Действующим генеральным планом Колтушского сельского поселения к расчетному сроку предусмотрено развитие существующих и формирование новых рекреационных территорий на площади 148,86 га, в том числе:

- зоны зеленых насаждений общего пользования с возможностью размещения плоскостных спортивных сооружений в населенных пунктах – 66,49 га;
- зоны туризма, отдыха, досуга и развлечений с коэффициентом застройки не более 0,1, высотой объектов не более 15,0 м общей площадью 82,37 га, из них в планируемых границах деревни Хязельки - 2,33 га.

В центральной части Колтушского сельского поселения на территориях, расположенных на северном и южном берегу озера Коркинское, к северо-западу и юго-востоку от него предусмотрено создание Коркинской туристско-рекреационной зоны со строительством баз отдыха, благоустройством территории и обеспечением удобного транспортного подъезда. В проекте предполагается обустройство прибрежных зон всех водных объектов, создание «зеленых стоянок».

Действующим генеральным планом Колтушского сельского поселения предусмотрено градостроительное развитие 9 из 32 населенных пунктов, самые крупные из них – деревня Старая, село Павлово, поселок Воейково, деревня Колтуши, деревня Разметелево.

В соответствии с действующим генеральным планом основные площадки жилищного строительства предусмотрены в 18 населенных пунктах (таблица 3).

Таблица 3. Основные площадки жилищного строительства в населенных пунктах Колтушского сельского поселения

№	Населенный пункт	Площадь жилых зон, планируемых генеральным планом для нового жилищного строительства, га	Характеристика площадок нового жилищного строительства
1	д. Аро	35,55	На площади 3 га возведено 5 многоквартирных малоэтажных жилых домов. Территория перспективной застройки: зона застройки многоквартирными жилыми домами (до 12 этажей)
2	д. Кальтино	114,2	На площади 14 га ведется застройка индивидуальными жилыми домами в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным распоряжением комитета градостроительной политики Ленинградской области от 04.09.2020 № 315
3	д. Канисты	23,68	Ведется незначительная застройка индивидуальными жилыми домами
4	п. ст. Манушкино	21,3	Территория не застроена, не застраивается
5	д. Разметелево	73,19	На площади около 15 га ведется застройка индивидуальными жилыми домами. Распоряжением комитета градостроительной политики Ленинградской области от 21.09.2021 № 312 принято решение о подготовке документации по планировке территории с целью застройки малоэтажными жилыми домами
6	д. Старая	5,0	В настоящее время на площади 1 га возводится многоквартирный многоэтажный жилой дом, остальная территория застроена
7	д. Токкари	81,98	В настоящее время на площади 8 га возводятся блокированные (индивидуальные) жилые дома
8	д. Хязельки	50,24	Перспективная площадка для застройки среднеэтажными жилыми домами – 17 га. Проект планировки и проект межевания территории площадью 56,3 га западной части деревни Хязельки утвержден распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 29.01.2016 года № 10. В настоящее время застройка не ведется
9	д. Вирки	1,91	Развитие зон застройки индивидуальными жилыми домами в соответствии с генеральным планом муниципального образования Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов Разметелевского сельского поселения от 11.07.2013 № 29 (на основании решения совета депутатов от 04.08.2014 № 67 признан Генеральным планом муниципального
10	д. Ёксолово	3,67	
11	д. Манушкино	152,44	
12	д. Новая Пустошь	26,15	
13	д. Озерки	17,38	
14	д. Тавры	2,57	
15	д. Хапо-Ое	18,55	
16	п. ст. Шестнадцатый километр	16,99	



№	Населенный пункт	Площадь жилых зон, планируемых генеральным планом для нового жилищного строительства, га	Характеристика площадок нового жилищного строительства
			образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области)
17	д. Новая Пустошь	3,04	зоны планируемой застройки блокированными жилыми домами с участками
18	д. Хапо-Ое	78,83	зоны планируемой застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами

Объем проектируемого жилищного фонда в соответствии с действующим генеральным планом определен из условий обеспечения нормативной средней жилищной обеспеченности по типам застройки в соответствии с п. 3.1.5 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, в том числе:

- для планируемой застройки многоквартирными многоэтажными, среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами – 30 м<sup>2</sup> на 1 чел.;
- для планируемой застройки блокированными жилыми домами и индивидуальными жилыми домами с участками – 60 м<sup>2</sup> на 1 чел.

При принятой в расчетах жилищной обеспеченности обеспеченность территорией населения планируемой многоквартирной жилой застройки составит на расчетный срок 3,0 м<sup>2</sup> территории элементов планировочной структуры (микрорайонов, кварталов) на 1 м<sup>2</sup> жилищного фонда (общей площади квартир), что выше минимально допустимой по п. 2.5.1 местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области 04.12.2018 № 525, для сельских населенных пунктов, расположенных в зоне интенсивной урбанизации (зона А), - 2,5 м<sup>2</sup> территории элементов планировочной структуры (микрорайонов, кварталов) на 1 м<sup>2</sup> жилищного фонда (общей площади квартир).

В таблице 4 отражена структура нового жилищного строительства по типам жилых зон до 2020 года и до 2035 года в соответствии с действующим генеральным планом Колтушского сельского поселения.

Таблица 4. Объем нового жилищного строительства по видам жилья

№	Наименование зон	Объем жилищного строительства (общая площадь квартир (индивидуальных домов))			
		до 2020 года		до 2035 года	
		тыс. м <sup>2</sup>	%	тыс. м <sup>2</sup>	%
1	Всего по жилым зонам	674,70	100,00	907,80	100,00
1.1	застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	223,20	33,08	223,20	24,59
1.2	застройка многоквартирными среднеэтажными жилыми домами	233,10	34,55	267,30	29,44

№	Наименование зон	Объем жилищного строительства (общая площадь квартир (индивидуальных домов))			
		до 2020 года		до 2035 года	
		тыс. м <sup>2</sup>	%	тыс. м <sup>2</sup>	%
1.3	застройка многоквартирными малоэтажными жилыми домами	132,60	19,65	331,50	36,52
1.4	застройка блокированными жилыми домами с участками	2,40	0,36	2,40	0,26
1.5	застройка индивидуальными жилыми домами с участками	83,40	12,36	83,40	9,19

В период после утверждения генерального плана на территории Колтушского сельского поселения многоквартирная жилая застройка введена в эксплуатацию в д. Старая. В д. Колтуши 1 многоквартирный дом ЖК Чудеса света включен в единый реестр проблемных объектов (причина: открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ).

Таблица 5. Сведения о строящихся и построенных многоквартирных жилых домах после утверждения генерального плана

Населенный пункт	Наименование жилого комплекса	Жилая площадь квартир	Количество этажей	Ввод в эксплуатацию	Количество домов
д. Старая	ЖК Центральный	66 891 м <sup>2</sup>	13 - 17	IV квартал 2019	8
д. Старая	ЖК Верхний	23 343 м <sup>2</sup>	13 - 14	II квартал 2023	1
д. Старая	ЖК Гармония	59 432 м <sup>2</sup>	9 - 13	II квартал 2021	3
д. Колтуши	ЖК Чудеса света	31 927 м <sup>2</sup>	4 - 5	II квартал 2023	9

### Характеристика населенных пунктов – подцентров расселения

#### Деревня Колтуши

Расположена на Колтушском шоссе, является административным центром Колтушского сельского поселения. Численность населения – 0,21 тыс. человек. Жилая застройка деревни Колтуши представлена одно-двухэтажными индивидуальными домами с приусадебными участками и активно застраиваемым микрорайоном с многоквартирными панельными и кирпично-монолитными жилыми домами различной этажности – шести-, восьми- и девятиэтажными.

#### Деревня Старая

Расположена на 8-м километре Колтушского шоссе. Численность населения – 13,836 тыс. человек. Рядом с д. Старая расположена производственная территория АО Агрофирмы «Выборжец». Существующая жилая застройка деревни Старая смешанного типа, представлена индивидуальными домами с приусадебными участками вдоль автодороги Санкт-Петербург - Колтуши и микрорайоном, застроенным кирпичными и панельными многоквартирными домами разной этажности: двух-, пяти и девяти и выше этажей.

### Село Павлово

Расположено недалеко от административного центра муниципального образования – деревни Колтуши. Численность населения 2,35 тыс. человек. Село Павлово является поселком Института физиологии им. И.П. Павлова РАН. Жилую застройку в селе составляют многоквартирные пятиэтажные жилые дома со всеми видами инженерного оборудования.

### Поселок Воейково

Численность населения 0,8 тыс. человек. Жилая застройка в поселке Воейково смешанного типа, включает индивидуальные деревянные дома с приусадебными участками и кирпичные двух-трех-четырёхэтажные дома.

### Деревня Разметелево

Численность населения 2,82 тыс. человек. Деревня Разметелево расположена вдоль автомобильной дороги федерального значения Р-21 «Кола» на пересечении с автомобильной дорогой регионального значения «Санкт-Петербург - завод имени Свердлова – Всеволожск». Жилая застройка деревни, в основном, представлена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками размером от 0,09 га до 0,20 га, также имеются многоквартирные малоэтажные дома.

Общая численность населения Колтушского сельского поселения составляет 28,056 тыс. человек (01.01.2022, Росстат). В соответствии с действующим генеральным планом на расчетный срок планируется рост численности населения Колтушского сельского поселения до 63,95 тыс. человек. При этом, населенные пункты с наибольшей численностью постоянного населения на расчетный срок генерального плана: д. Кальтино (12,08 тыс. человек) и д. Старая (11,98 тыс. человек). Данные населенные пункты определены в качестве основных центров градостроительного развития Колтушского сельского поселения на долгосрочную перспективу.

В соответствии со сведениями Росстата численность населения д. Старая по состоянию на 01.01.2022 составляет 13,836 тыс. человек, что превышает прогноз населения, заложенный генеральным планом на 2035 год (Итоги Всероссийской переписи населения 2020 года. Таблица 5. Численность населения России, федеральных округов, субъектов Российской Федерации, городских округов, муниципальных районов, муниципальных округов, городских и сельских поселений, городских населенных пунктов, сельских населенных пунктов с населением 3000 человек и более).

Сведения об изменениях категорий земель в соответствии с действующим генеральным планом представлены в таблице 6, в том числе увеличена площадь в границах следующих населенных пунктов:

- д. Разметелево (на 16,98 га);
- д. Старая (на 11,49 га);
- д. Токкари (на 58,17).

Действующим генеральным планом в границы населенных пунктов включены земли общей площадью 86,64 га. Градостроительное развитие остальных населенных пунктов предусмотрено в ранее установленных границах.

Таблица 6. Изменение баланса категорий земель в соответствии с действующим генеральным планом Колтушского сельского поселения

Категория земель	Изменение площади в соответствии с действующим генеральным планом
В соответствии с изменениями в генеральный план муниципального образования «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 28.12.2018 № 523	
Земли сельскохозяйственного назначения	Уменьшение на 106,89 га
Земли населенных пунктов	Увеличение на 59,21 га
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Увеличение на 47,68 га
В соответствии с генеральным планом муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов Разметелевского сельского поселения от 11.07.2013 № 29 (с учетом решения совета депутатов от 04.08.2014 № 67)	
Земли сельскохозяйственного назначения	Уменьшение на 1467,79 га
Земли населенных пунктов	Увеличение на 1037,57 га
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (с учетом предложений по переводу земель лесного фонда)	Увеличение на 1013,58 га

В соответствии с действующим генеральным планом предусмотрено вовлечение в градостроительную деятельность территорий общей площадью порядка 735,51 га, сведения по видам планируемого использования территорий представлено в таблице 7. Увеличения функциональных зон для размещения объектов сельскохозяйственного значения и осуществления сельскохозяйственной деятельности действующим генеральным планом не предусмотрено.

Таблица 7. Сведения о развитии функциональных зон в целях градостроительного использования (с учетом видов планируемого использования территорий)

Функциональная зона		Увеличение площади для градостроительного развития, га
Жилые зоны	- зоны планируемой застройки индивидуальными жилыми домами с участками (Ж2.1)	54,11
	- зоны планируемой застройки индивидуальными жилыми домами с участками (Ж2.1р)	42,22
	- зоны планируемой застройки блокированными	1,76

Функциональная зона		Увеличение площади для градостроительного развития, га
	жилыми домами с участками (Ж2.2)	
	- зоны планируемой застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами (Ж3)	150,48
	- зоны планируемой застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (Ж4)	81,86
	- зоны планируемой застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (Ж5.1)	42,08
Общественно-деловые зоны	- зоны делового, общественного, административного, научного и торгового назначения (Д1)	78,2
	- зоны социально-бытового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного, торгового назначения, здравоохранения и социального обеспечения (Д2)	17,89
Производственные зоны, зоны инженерной инфраструктуры	- зоны производственных, складских, объектов не более IV класса опасности (П1)	175,97
	- зоны автомобильного транспорта (И2)	24,02
	- зоны основных элементов улично-дорожной сети населенных пунктов (И2.1)	36,48
	- зоны воздушного транспорта (И3)	4,41
Рекреационные зоны	- зоны зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, садов с возможностью размещения плоскостных спортивных сооружений) (Р2)	23,7
	- зоны объектов туризма, отдыха, досуга и развлечений (Р3)	2,33

В соответствии с проектом генерального плана, подготовка которого выполняется в настоящее время, предусмотрено дальнейшее развитие жилых зон с включением в границу д. Старая территории общей площадью 48 га в целях многоквартирной жилой застройки. С учетом нормативной плотности застройки максимальная площадь квартир может составить 288 тыс. кв. м, прирост численности населения составит около 8,0 тыс. человек (с учетом уровня жилищной обеспеченности на 2035 год - 36 кв. м общей площади жилых помещений на 1 человека). Таким образом, общая численность населения д. Старая на расчетный срок может составить более 20 тыс. человек.

## **2.2. Общая характеристика планируемых к реализации инвестиционных проектов, развитие промышленных площадок, объекты отдыха**

По состоянию на начало 2023 года реализуемые инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства или размещения объектов производственного назначения, объектов отдыха и туризма на территории Колтушского сельского поселения отсутствуют. Сведения об инвестиционных площадках размещены в Интегрированной региональной информационной системе «Инвестиционное развитие территории Ленинградской области».

По сведениям администрации Колтушского сельского поселения сформированы следующие перспективные инвестиционные площадки:

- деревня Разметелево, промышленная зона Разметелево-Юг;
- промышленная зона Красногорская;
- промышленная зона Нижняя;
- территория коммунально-складская зона Разметелево;
- территория Промышленно-деловая зона Рыжики;
- территория Промзона Мягловская;
- территория Соржа-Старая;
- земельный участок вблизи Коркинского озера (4,58 га, для объектов туристско-рекреационного назначения).

### **2.3. Основные направления развития территории Колтушского сельского поселения в соответствии с документами территориального планирования Ленинградской области**

Потенциал градостроительного развития территории Колтушского сельского поселения в градостроительном развитии Ленинградской области обусловлен расположением территории поселения в зоне Санкт-Петербургской агломерации, развитие которой определяется в соответствии с общими тенденциями и стратегическими направлениями развития пригородных территорий в границах Санкт-Петербургской агломерации.

В соответствии со схемами территориального планирования Ленинградской области на территории Колтушского сельского поселения планируется размещение следующих объектов регионального значения:

- размещение туристско-рекреационных зон регионального значения: Коркинская туристско-рекреационная зона и Туристско-рекреационная зона «Ленинградская битва» (кластерный участок «Невский пятачок»);
- организация государственного природного заказника Приневский;
- размещение объекта (комплекса) по обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению твердых коммунальных отходов IV и V классов опасности и отдельных видов промышленных отходов;
- строительство автомобильных дорог регионального значения: Дубровка – автомобильная дорога Усть-Луга – Кириши, Подъезд к г. Всеволожск, Коркино – Озерки;
- реконструкция автомобильных дорог регионального значения: Новая Пустошь – Невская Дубровка, Санкт-Петербург – завод имени Свердлова – Всеволожск, Санкт-Петербург – Колтуши на участке КАД – Колтуши, Мяглово – Кузьминки, Деревня Старая – Кудрово, Мяглово – автодорога «Кола», Колтуши – Бор – Коркино, Подъезд к пос. Воейково, Подъезд к дер. Манушкино;
- реконструкция объектов электроснабжения: ПС 110 кВ № 244 «Манушкино-Разметелево» со строительством линий электропередачи;

- размещение объектов здравоохранения: поликлиника в с. Павлово, врачебная амбулатория в д. Разметелево, фельдшерско-акушерские пункты в д. Новая Пустошь и п. Воейково;
- размещение закрытого многофункционального спортивного объекта из легковозводимых материалов в учреждении дополнительного образования детей «Ладога» (спортивный центр «Ленинградского областного центра развития дополнительного образования детей «Ладога») в д. Разметелево;
- строительство пожарного депо в д. Колтуши;
- размещение зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Всеволожская.

### **Размещение туристско-рекреационных зон регионального значения**

В дополнение к планируемой туристско-рекреационной зоне регионального значения: Коркинская туристско-рекреационная зона (общей площадью 34 га), на территории Колтушского сельского поселения планируется создание туристско-рекреационной зоны «Ленинградская битва».

Военно-патриотический туризм в Ленинградской области связан с историческим прошлым региона и подразумевает посещение мест военных сражений, памятных мемориалов, музеев и служит средством примирения и упрочнения единства и дружбы народов и патриотического воспитания граждан.

Планируемая туристско-рекреационная зона «Ленинградская битва» состоит из нескольких кластерных участков и включает ряд мемориальных сооружений на рубежах битвы за Ленинград 1941-1944 годов с прилегающей территорией. Границы планируемой туристско-рекреационной зоны «Ленинградская битва» включают территории памятных мест, музеев, существующих и планируемых к размещению мемориальных комплексов с учетом возможности их расширения и развития сопутствующей инфраструктуры, расположенных в соответствующих функциональных зонах, не противоречащих целям создания и назначению данной туристско-рекреационной зоны.

В настоящее время в Ленинградской области планируется создание единого музейного комплекса «Музей Ленинградской битвы», в состав которого войдут музеи «Прорыв блокады Ленинграда», «Невский пятачок», «Кобона: Дорога жизни», музейное пространство в деревне Коккореево, а также мемориалы и памятные знаки Зеленого пояса Славы Ленинграда.

Большая часть планируемой туристско-рекреационной зоны «Ленинградская битва» расположена в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Плацдарм советских войск в битве за снятие блокады Ленинграда «Невский пятачок» – «Невская Дубровка», 1941-1943 г.», границы территории которого утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 25.12.2018 № 01-03/18-649.

На территории Ленинградской области расположено более 750 памятников военной истории, в том числе памятники, включенные в перечень культурного наследия ЮНЕСКО – «Зеленый пояс Славы Ленинграда», «Дорога Жизни». На сегодняшний день в Ленинградской области находится более 50 мемориалов, 27 из которых – мемориалы, входящие в «Зеленый пояс Славы Ленинграда» («Разорванное кольцо», «Румболовская гора», «Цветок жизни», «Невский

Пятачок», «Якорь», «Январский гром» и др.). В Ленинградской области 4 города носят звание «Город воинской славы»: Луга, Выборг, Тихвин и Гатчина.

Наиболее посещаемыми объектами военно-патриотического туризма являются памятники «Дорога Жизни», музей «Прорыв блокады Ленинграда», мемориал «Невский пятак», воинский мемориал «Синявинские высоты», памятники комплекса мемориальных сооружений «Зеленого пояса Славы».

В настоящее время на территории Ленинградской области осуществляют свою деятельность шесть государственных музеев, подведомственных комитету по сохранению культурного наследия Ленинградской области, посвященных событиям Великой Отечественной войны и подвигу советского народа. Еще 11 государственных и пять муниципальных музеев имеют в своем составе разделы, посвященные истории края в период Великой Отечественной войны.

В рамках межрегионального туристского проекта «Серебряное ожерелье России», в реализации которого Ленинградская область принимает активное участие, разработаны 2 военно-патриотических маршрута: «Дорога жизни» и «Города воинской славы». Кроме того, разработан маршрут «Памятники Зеленого пояса Славы Ленинграда».

В 2016 году Санкт-Петербургским государственным институтом культуры при поддержке Министерства культуры Российской Федерации разработаны пять авторских туристических маршрутов по Дороге Жизни для разных социальных групп и возрастных категорий туристов. В 2017 году комитетом Ленинградской области по туризму и ГБУ ЛО «Информационно-туристский центр» разработаны 3 военно-патриотических маршрута: «Дорога Морской Славы», «Ораниенбаумский плацдарм», «Героические рубежи Ленинграда».

С целью привлечения внимания к истории и культуре региона, повышения уровня военно-патриотического сознания в Ленинградской области, а также сохранения территорий памятников военной истории и исторических мест сражений предусматривается создание туристско-рекреационной зоны регионального значения «Ленинградская битва», посвященной истории Великой Отечественной войны, в том числе блокаде Ленинграда.

Специализация: военно-патриотическая, культурно-познавательная.

Цели создания туристско-рекреационной зоны:

- развитие военно-патриотического, культурно-познавательного туризма;
- сохранение территорий памятных мест, мемориалов;
- размещение объектов культуры, посвященных Великой Отечественной войне.

Кластерный участок «Невский пятак» (общей площадью 741,18 га) расположен на территории нескольких муниципальных образований: Кировское городское поселение Кировского муниципального района, Дубровское городское поселение и Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района.

Невский пятак – условное обозначение плацдарма на левом берегу Невы напротив гп. Дубровка Дубровского городского поселения Всеволожского муниципального района, удерживаемого советскими войсками Ленинградского фронта в ходе битвы за Ленинград. Боевые



действия в районе Невского пятачка, длившиеся 285 суток в 1941-1943 гг., вошли в историю Великой Отечественной войны как одни из самых жестоких: здесь погибло порядка 200 000 человек.

Мемориальный военно-исторический комплекс «Невский пятачок», входящий в комплекс памятников «Зеленый пояс Славы Ленинграда», располагается между шоссе Шлиссельбург – Санкт-Петербург и Невой и состоит из обелиска на братской могиле, танка Т-34 и артиллерийского орудия ЗИС-3, памятника «Рубежный камень», а также памятника «Призрачная деревня», являющегося символом деревень, полностью уничтоженных в годы войны на территории современного Кировского района.

В гп. Дубровка Дубровского городского поселения Всеволожского муниципального района расположен музей «Невский пятачок», в котором представлена диорама, иллюстрирующая ход событий в районе правобережного посёлка Дубровка и села Московская Дубровка, ныне не существующего, в 1941-1943 годах.

В настоящее время Правительством Ленинградской области принято решение о строительстве нового здания музея «Невский пятачок» на территории гп. Дубровка Дубровского городского поселения на пересечении улиц Невская и Набережная на берегу реки Нева. Объемно-пространственное решение предполагает создание образа защитного сооружения, основная композиционная ось которого направлена на место героической защиты Невского пятачка.

Рассматриваемое местоположение нового здания музея обеспечивает видовое панорамное раскрытие исторического расположения Невского пятачка и визуальную связь с мемориальным комплексом на противоположном берегу р. Нева.

Благоустройство прилегающей к проектируемому зданию музея территории возможно в качестве музейной зоны с размещением открытых экспозиций, проведением памятных мероприятий, организацией смотровых площадок и спуска к Неве.

Формирование кластерного участка «Невский пятачок» также предусматривает включение территории Колтушского сельского поселения Всеволожского муниципального района по берегу реки Нева, в границах которой расположены братские захоронения с памятниками, памятный крест, останки железобетонной огневой точки, а также планируется установка памятника защитникам Ленинграда.

Рисунок 7. Фрагмент карты планируемого размещения объектов регионального значения (схема территориального планирования Ленинградской области в области образования, здравоохранения, социального обслуживания, культуры, физической культуры, спорта, туризма, молодежной политики, межнациональных и межконфессиональных отношений)

1.4(1) «Невский пяточок», 1.4(2) «Прорыв»



#### **Развитие особо охраняемых природных территорий регионального значения**

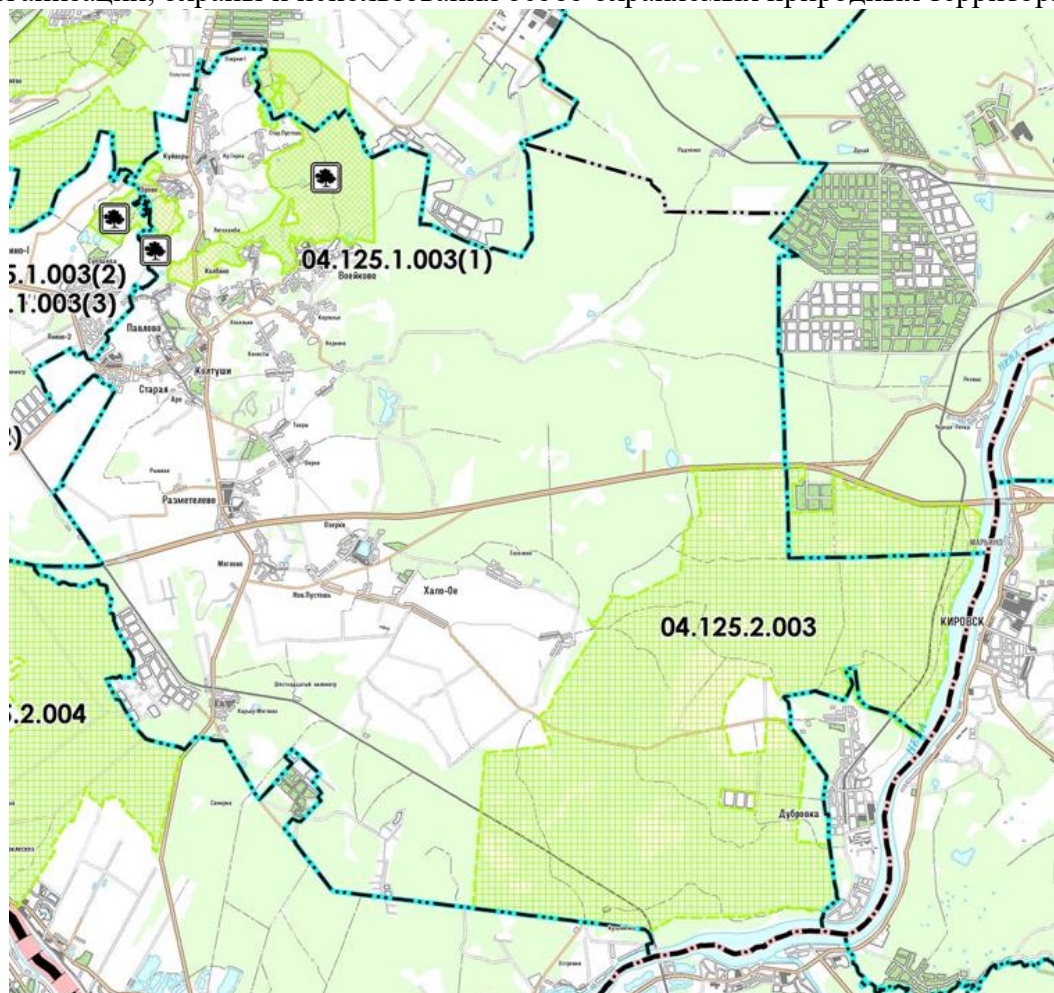
В границах Колтушского сельского поселения расположена особо охраняемая природная территория: памятник природы регионального значения «Колтушские высоты», которая является частью Объекта Всемирного наследия ЮНЕСКО «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников».

В соответствии со схемой территориального планирования Ленинградской области в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий на территории Колтушского сельского поселения и Морозовского городского поселения Всеволожского муниципального района планируется создание государственного природного заказника Приневский. Назначение:

- сохранение естественных природных комплексов Приневской низменности;

- сохранение лесов на берегу реки Нева с участием широколиственных пород и их травянистыми спутниками, прибрежных кустарниковых зарослей на берегу реки Нева как участка массового пролета мигрирующих воробьиных птиц;
- сохранение болот, в том числе массива болото Песчаное – болото Чистое с окружающей их лесной территорией, а также верховых и переходных болот северной части как места обитания, размножения и стоянки в период сезонных миграций куликов, места обитания и размножения тетерева и глухаря;
- сохранение урочища Мокрый Луг как места гнездования видов куликов, занесенных в Красные книги различных рангов, места потенциального гнездования черного коршуна, места стоянок ряда видов птиц в период сезонных миграций;
- сохранение редких и находящихся под угрозой исчезновения видов растений, животных и других организмов.

Рисунок 8. Фрагмент карты размещения особо охраняемых природных территорий (материалы по обоснованию схемы территориального планирования Ленинградской области в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий)



**Размещение объекта (комплекса) по обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению твердых коммунальных отходов**

В соответствии с предложениями АО «Невский экологический оператор» (далее – Оператор) (письма от 21.01.2022 № 99, от 28.04.2022 № 1187 и от 28.04.2022 № 1202) с учетом

поручения Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.В. Абрамченко от 09.03.2022 № ВА-П11-3492 (служебный документ вх. № 003-2941/2022 от 10.03.2022) и мнения комитета Ленинградской области по обращению с отходами от 18.04.2022 № исх-уо-1295/2022 на территории Колтушского сельского поселения Всеволожского муниципального района планируется размещение объекта (комплекса) по обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению твёрдых коммунальных отходов IV – V класса опасности и отдельных видов промышленных отходов (далее – КПО).

*Характеристика объекта*

Для размещения объекта регионального значения – КПО на территории Колтушского сельского поселения Всеволожского муниципального района рассматривается территория Кировского лесничества, Чернореченского участкового лесничества, квартал № 197, части выделов 22, 25, 26, 30, квартал № 198, части выделов 4, 9, 11-13, 15, 16, 20, 35, 41, 42, 47, 48, выделы 14, 17-19, 21-34, 36-40, 43-46, квартал № 199, части выделов 11, 14, 28, 29, 35, выделы 12, 13, 17, 18, 27, 36, квартал № 231, части выделов 2, 3, 5-8, 10-13, 51, 53, выделы 4, 9, квартал № 232, части выделов 1, 45.

В соответствии с письмом Оператора от 22.04.2022 № 1141, земельный участок из земель лесного фонда в границах КПО на территории Колтушского сельского поселения Всеволожского муниципального района поставлен на кадастровый учет под номером 47:07:1045005:2228.

Рисунок 9. Схема расположения рассматриваемой территории на кадастровом плане территории

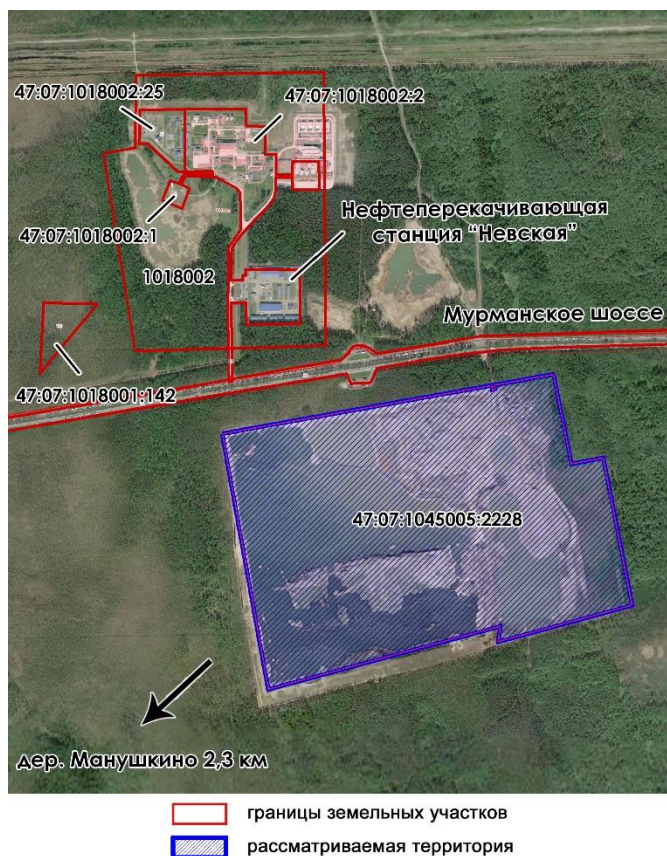


Таблица 8. Основные характеристики КПО на территории Колтушского сельского поселения Всеволожского муниципального района

№	Вид характеристики	Значение
1.	Наименование объекта	Объект (комплекс) по обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению твёрдых коммунальных отходов IV – V класса опасности и отдельных видов промышленных отходов
2.	Код ОКТМО	41 612 416
3.	Местоположение, адресное описание	Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района, Кировское лесничество, Чернореченское участковое лесничество, земельный участок с кадастровым номером 47:07:1045005:2228
4.	Назначение объекта размещения отходов	Захоронение отходов
5.	Вид объекта размещения отходов	Полигон захоронения твёрдых коммунальных отходов
6.	Вид объекта по обработке, утилизации, обезвреживанию отходов	Объект обработки отходов. Объект утилизации отходов. Объект обезвреживания отходов.
7.	Класс опасности объекта в соответствии с санитарной классификацией	I класс опасности объекта
8.	Категория объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду	I категория
9.	Критерии отнесения объекта к	Отсутствуют

№	Вид характеристики	Значение
	особо опасным и технически сложным объектам	
10.	Назначение объекта	Обработка, утилизация, обезвреживание и размещение твёрдых коммунальных отходов IV – V класса опасности и отдельных видов промышленных отходов
11.	Срок реализации	2022 – 2024 гг.
12.	Примечание	Мощность по размещению: до 300 тыс. тонн в год, Мощность по обработке: до 600 тыс. тонн в год, Мощность по утилизации: 100 тыс. тонн в год, Площадь: 126,54 га
13.	Статус объекта	Планируемый к размещению
14.	Значение объекта	Региональное значение
15.	Источник данных	Территориальная схема обращения с отходами Ленинградской области, утвержденная приказом Комитета Ленинградской области по обращению с отходами от 17.12.2021 № 19

Рассматриваемая территория расположена на пологом правобережном склоне долины р. Нева и представляет собой отработанный карьер по добыче песчано-гравийной смеси. Карьер прямоугольной формы затоплен дождевыми водами, глубина затопленной части карьера до 5 - 6 метров.

Для защиты от загрязнения подземных и поверхностных вод требуется выполнение специальных инженерно-технических мероприятий.

Строительство объекта и его эксплуатация может осуществляться при условии реализации мероприятий, предусмотренных проектом, получившим положительное заключение государственной экологической экспертизы и положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, для защиты подземных и поверхностных вод от загрязнения и истощения; исключения загрязнения почв прилегающих территорий; проведения контроля качества складываемых отходов и мониторинга объектов окружающей среды; устройства водоотводных канав для перехвата дождевых и талых вод.

#### *Определение возможных направлений развития территории*

В соответствии со схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утверждённой распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р, на территории Колтушского сельского поселения Всеволожского муниципального района предусматриваются следующие мероприятия в отношении объектов федерального значения:

- для формирования дальнего автомобильного обхода Санкт-Петербурга, входящего в систему платных автомагистралей и скоростных дорог, планируется размещение автомобильной дороги 2-й дальний обход г. Санкт-Петербурга (КАД-2);

- реконструкция автомобильной дороги федерального значения Р-21 «Кола» Санкт-Петербург – Петрозаводск – Мурманск – Печенга – граница с Королевством Норвегия.

Вблизи территории планируемого к размещению КПО на территории Колтушского сельского поселения Всеволожского муниципального района в соответствии с Концепцией по развитию железнодорожной инфраструктуры в целях организации пригородных и внутригородских пассажирских перевозок в Санкт-Петербургском железнодорожном узле, утвержденной Правительством Санкт-Петербурга, Правительством Ленинградской области и ОАО «РЖД» от 29.04.2020 № 597, предусматриваются мероприятия, по строительству двухпутной электрифицированной линии Павлово-на-Неве – Сосново (протяженностью 112 км) и двух обгонных пунктов (Северо-Восточный железнодорожный обход Санкт-Петербурга).

Трассы планируемых для размещения транспортных коммуникаций могут быть уточнены на дальнейших стадиях проектирования.

Схема территориального планирования Всеволожского муниципального района, утверждённая решением Совета депутатов от 20.12.2012 № 88, на рассматриваемой территории не предусматривает размещение объектов местного значения муниципального района.

Генеральный план муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района, утверждённый постановлением Правительства Ленинградской области от 28.12.2018 № 523, разработан применительно к части территории сельского поселения, не устанавливает функциональные зоны и не предусматривает размещение объектов местного значения поселения на рассматриваемой территории.

Генеральным планом муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов Разметелевского сельского поселения от 11.07.2013 № 29, не установлены функциональные зоны и не предусмотрено размещение объектов местного значения поселения на рассматриваемой территории.

Для снижения возможного негативного влияния планируемых для размещения объекта по обработке, утилизации, обезвреживанию отходов и объекта по размещению отходов регионального значения требуется установление санитарно-защитной зоны в соответствии с Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны – 1000 м.

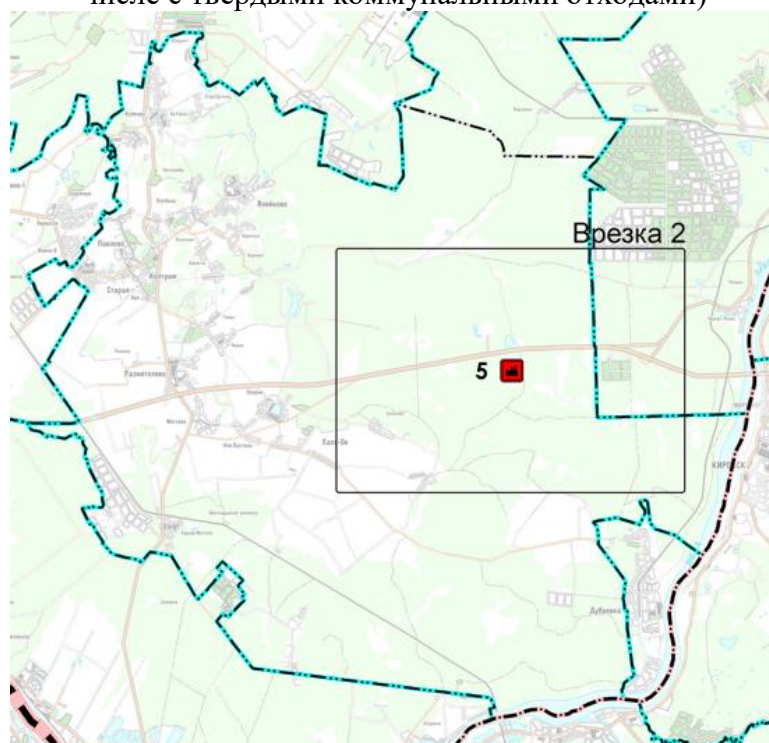
Во исполнение пункта 9.1 перечня поручений Губернатора Ленинградской области по итогам совещания с руководителями органов исполнительной власти Ленинградской области от 06.08.2018 (№ 65-8670/2018 от 16.08.2018) при подготовке документов территориального планирования муниципальных образований Ленинградской области рекомендуется обеспечение двукратного размера ориентированных санитарно-защитных зон объектов предназначенных для обезвреживания, размещения отходов на территории Ленинградской области.

В случае попадания в границу устанавливаемой санитарно-защитной зоны земельных участков физических и юридических лиц в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации производится компенсация убытков правообладателей земельных участков или выкуп данных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

На этапе реализации схемы территориального планирования Ленинградской области в области обращения с отходами, в том числе с твёрдыми коммунальными отходами в части размещения КПО на территории Колтушского сельского поселения Всеволожского муниципального района должны соблюдаться обязательные требования в области охраны окружающей среды в соответствии с пунктом 1 статьи 34, пунктом 2 статьи 37 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды». При этом должны предусматриваться мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности, предотвращения негативного воздействия на окружающую среду с учетом ближайших и отдаленных экологических последствий эксплуатации планируемых к строительству объектов капитального строительства и соблюдением приоритета сохранения благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия. Запрещаются строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений и иных объектов до утверждения проектов и до установления границ земельных участков на местности, а также изменение утвержденных проектов в ущерб требованиям в области охраны окружающей среды.

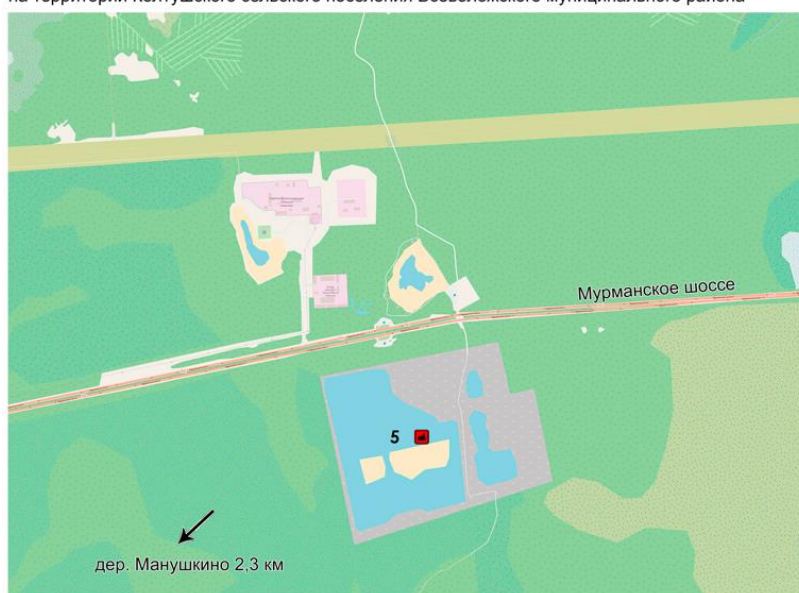


Рисунок 10. Фрагмент карты планируемого размещения объектов регионального значения (схема территориального планирования Ленинградской области в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами)



Врезка 2

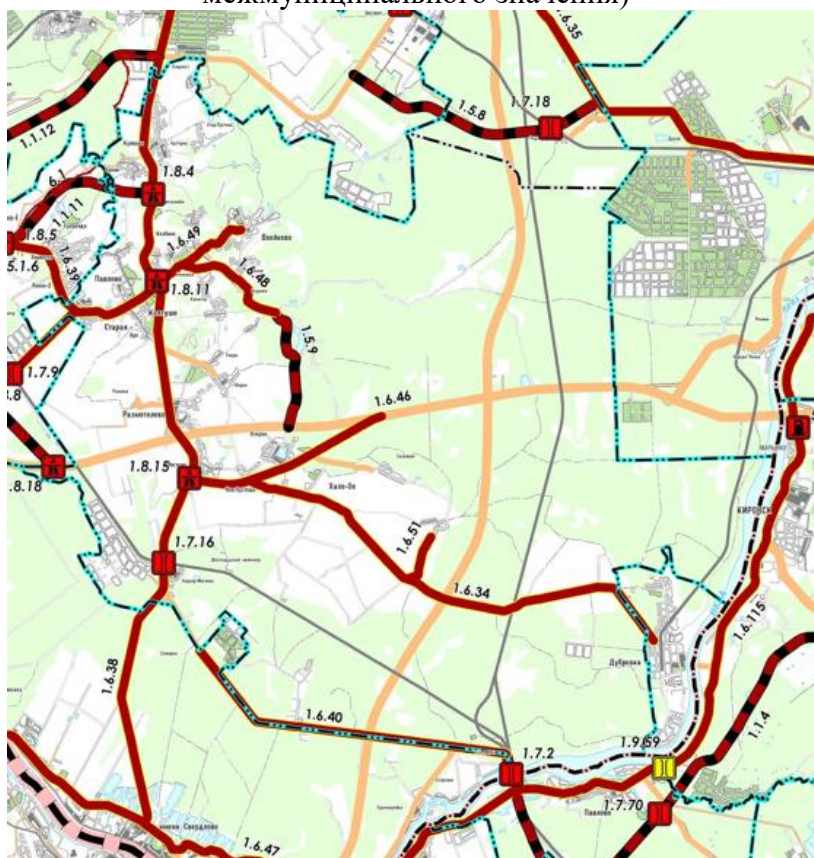
Объект (комплекс) по обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению твердых коммунальных отходов IV – V класса опасности и отдельных видов промышленных отходов на территории Колтушского сельского поселения Всеволожского муниципального района



### **Развитие автомобильных дорог регионального значения**

Сведения о планируемом развитии автомобильных дорог регионального значения в границах Колтушского сельского поселения в соответствии со схемой территориального планирования Ленинградской области в области транспорта (железнодорожного, водного, воздушного), автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения представлены на рисунке 11.

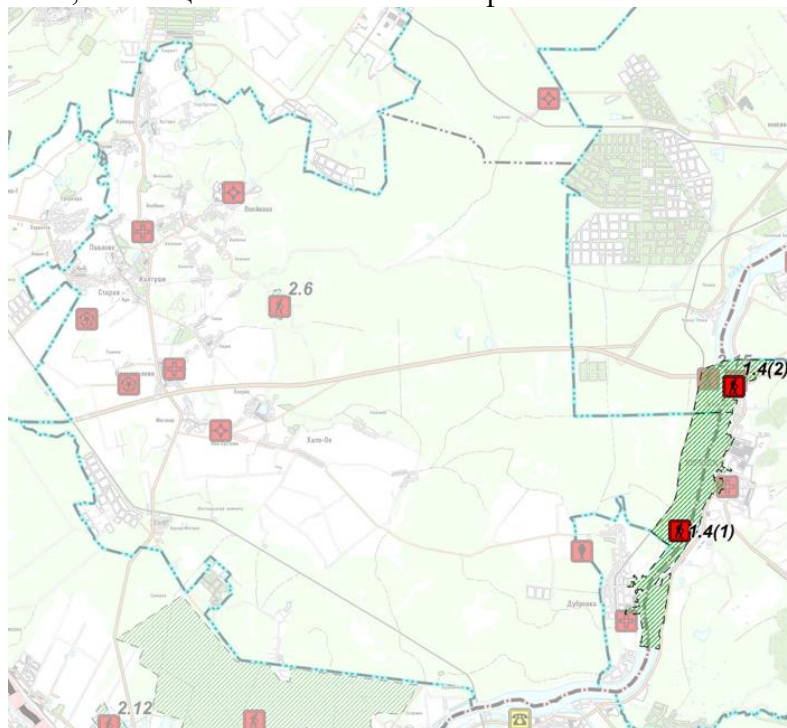
Рисунок 11. Фрагмент карты планируемого размещения объектов регионального значения (схема территориального планирования Ленинградской области в области транспорта (железнодорожного, водного, воздушного), автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения)



### **Развитие объектов социальной инфраструктуры регионального значения**

Сведения о планируемом развитии объектов социальной инфраструктуры регионального значения в границах Колтушского сельского поселения в соответствии схемой территориального планирования Ленинградской области в области образования, здравоохранения, социального обслуживания, культуры, физической культуры, спорта, туризма, молодежной политики, межнациональных и межконфессиональных отношений представлены на рисунке 12.

Рисунок 12. Фрагмент карты планируемого размещения объектов регионального значения (схема территориального планирования Ленинградской области в области образования, здравоохранения, социального обслуживания, культуры, физической культуры, спорта, туризма, молодежной политики, межнациональных и межконфессиональных отношений)



#### **2.4. Выводы о соответствии основных направлений градостроительного развития Колтушского сельского поселения для территорий городских поселений**

*Территория Колтушского сельского поселения имеет высокий градостроительный потенциал для общественно-делового, рекреационного и жилищного развития.*

В соответствии с документами территориального планирования потенциал градостроительного развития территории Колтушского сельского поселения определяют следующие ключевые факторы:

- территория поселения расположена в зоне Санкт-Петербургской агломерации, развитие которой определяется в соответствии с общими тенденциями и стратегическими направлениями развития пригородных территорий в границах Санкт-Петербургской агломерации;
- наличие ограничений для развития сельскохозяйственной деятельности: значительные территории заняты защитными лесами, особо охраняемыми природными территориями, а также наличие территорий, мало пригодных для развития сельского хозяйства: зоны с особыми условиями использования территорий (минимально допустимые расстояния от магистрального газопровода «Белоусово-Ленинград»), территории объектов культурного наследия;
- сохранение высокого спроса на комфортное жилье в пригородных зонах Санкт-Петербурга стимулирует развитие новых зон для многоквартирной жилой застройки;
- наличие действующих и развивающихся промышленных зон, для которых необходимо предусмотреть размещение мест проживания.

Развитие планировочного каркаса и системы расселения Колтушского сельского поселения в соответствии с документами территориального планирования обусловлены следующими факторами:

- относительно благоприятные инженерно-строительные условия (в целом вся территория поселения благоприятна для строительства по инженерно-геологическим и гидрологическим условиям);
- рост многоквартирной жилой застройки, заложенный действующим генеральным планом, включая основные площадки нового жилищного строительства с прогнозным увеличением населения Колтушского сельского поселения до 63,95 тыс. человек к 2035 году;
- приоритетные направления развития территории Колтушского сельского поселения в соответствии со схемами территориального планирования Ленинградской области включают снижение роли сельскохозяйственного использования территории, в том числе планируется размещение следующих объектов регионального значения: туристско-рекреационные зоны регионального значения: Коркинская туристско-рекреационная зона и туристско-рекреационная зона «Ленинградская битва» (кластерный участок «Невский пятачок»), организация государственного природного заказника Приневский, размещение объекта (комплекса) по обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению твердых коммунальных отходов;
- снижение роли сельского хозяйства в экономике муниципального образования и развитие промышленных зон местного значения д. Рыжики (промзона «Рыжики-1»), промзоны в д. Разметелево, промзона «Самарка» в южной части поселения, промзона «Карьер Мяглово»<sup>2</sup>;
- достаточно высокий уровень развития транспортной инфраструктуры для перспективного градостроительного развития территории: развитие транспортных связей с автомобильными дорогами общего пользования федерального значения и регионального значения, планируемое развитие улично-дорожной сети сельских населенных пунктов.

В настоящее время планируемое градостроительное развитие д. Старая в соответствии с действующим генеральным планом в качестве крупного центра расселения Колтушского сельского поселения фактически реализовано, численность населения в 2022 году превысила прогноз, установленный на расчетный срок (2035 год). В соответствии с проектом генерального плана, подготовка которого выполняется в настоящее время, предусмотрено дальнейшее развитие жилых зон с включением в границу д. Старая территории общей площадью 48 га в целях многоквартирной жилой застройки с ростом численности постоянного населения д. Старая более 20 тыс. человек.

Вторым крупным центром расселения становится д. Кальтино, территория которой планировочно фактически формирует единую градостроительную территорию с городом Всеволожск – административным центром Всеволожского муниципального района. Общая численность населения д. Кальтино на расчетный срок вырастет с 1,0 тыс. чел. до 12,08 тыс. чел.

---

<sup>2</sup> Названия промзон в соответствии с генеральным планом.

*С учетом планируемых направлений градостроительного развития территории Колтушского сельского поселения изменение статуса Колтушского сельского поселения на городское поселение создаст условия для формирования современной городской среды и реализации приоритетных направлений социально-экономического развития.*

В связи с тем, что один из планируемых крупных центров расселения – д. Старая имеет общую границу с административным центром Колтушского сельского поселения – д. Колтуши, **предлагается объединение указанных населенных пунктов с присвоением им статуса город – в качестве административного центра Колтушского городского поселения.**

Кроме того, действующим генеральным планом предусмотрен рост численности населения следующих населенных пунктов (более 1 тыс. чел.)<sup>3</sup>:

- деревня Аро (с 0,36 до 2,99 тыс. чел.);
- деревня Манушкино (с 0,06 до 2,02 тыс. чел.);
- село Павлово (с 2,35 до 2,36 тыс. чел.);
- деревня Разметелево (с 2,82 до 9,06 тыс. чел.);
- деревня Токкари (с 0,23 до 4,82 тыс. чел.);
- деревня Хапо-Ое (с 1,02 до 8,99 тыс. чел.);
- деревня Хязельки (с 0,14 до 3,91 тыс. чел.).

Таким образом, с учетом реализации генерального плана поселения в границах Колтушского сельского поселения число населенных пунктов с численностью населения более 1 тыс. человек вырастет с 5 до 9, в том числе количество населенных пунктов с численностью населения более 3000 человек составит 6 населенных пунктов (д. Кальтино, д. Разметелево, д. Старая, д. Токкари, д. Хапо-Ое и д. Хязельки).

С учетом планируемого градостроительного развития территория Колтушского сельского поселения не будет соответствовать требованиям к доле населения, проживающего в сельских населенных пунктах, которые предусмотрены статьей 11 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: в состав территории сельского поселения могут входить, как правило, один сельский населенный пункт или поселок с численностью населения более 1000 человек (для территории с высокой плотностью сельского населения - более 3000 человек) и (или) объединенные общей территорией несколько сельских населенных пунктов с численностью населения менее 1000 человек каждый (для территории с высокой плотностью сельского населения - менее 3000 человек каждый).

В соответствии со статьей 1 областного закона Ленинградской области от 15.06.2010 № 32-оз «Об административно-территориальном устройстве Ленинградской области и порядке его изменения» сельские населенные пункты (деревня, село, поселок) – населенные пункты с общей численностью населения до 3000 человек. Таким образом, с учетом действующего генерального плана, д. Старая и д. Кальтино на расчетный срок составит более 12 тыс. человек (не будут

---

<sup>3</sup> Прогноз численности населения представлен для населенных пунктов с учетом генерального плана муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденного решением совета депутатов Разметелевского сельского поселения от 11.07.2013 № 29 (с учетом решения совета депутатов от 04.08.2014 № 67).

соответствовать требованиям к доле населения, проживающего в сельских населенных пунктах, которые предусмотрены статьей 1 областного закона Ленинградской области от 15.06.2010 № 32-оз).

В соответствии с данными Итогов Всероссийской переписи населения 2020 года (таблица 5. Численность населения России, федеральных округов, субъектов Российской Федерации, городских округов, муниципальных районов, муниципальных округов, городских и сельских поселений, городских населенных пунктов, сельских населенных пунктов с населением 3000 человек и более) в Ленинградской области 30 сельских населенных пунктов с численностью населения более 3000 человек. В том числе деревня Старая занимает 4 место по численности населения среди сельских населенных пунктов Ленинградской области (13,836 тыс. человек), первые три места занимают сельские населенные пункты, имеющие смежную границу с городом Санкт-Петербург и городом Мурино: деревня Новое Девяткино (23,988 тыс. человек), поселок Тельмана (23,986 тыс. человек) и поселок Бугры (22,428 тыс. человек). Далее на 5 месте поселок Романовка с численностью населения 8,37 тыс. человек. Таким образом, д. Старая Колтушского сельского поселения фактически является самостоятельным подцентром расселения, для которого с учетом темпов градостроительного развития обусловлена необходимость изменения категории населенного пункта на город.

В соответствии с областным законом Ленинградской области от 15.06.2010 № 32-оз город – населенный пункт с численностью населения не менее 12000 человек, имеющий как капитальную, так и индивидуальную застройку различной этажности, здания общественного, производственного и иного назначения, развитую систему социальной инженерной и транспортной инфраструктуры, высокий уровень благоустройства территории и преимущественную занятость трудоспособного населения в промышленности. В настоящее время д. Старая фактически отвечает требованиям к изменению статуса населенного пункта на город.

Для обеспечения градостроительного развития территории Колтушского сельского поселения целесообразно изменение статуса муниципального образования на городское поселение.

С учетом предложения по объединению населенных пунктов д. Старая и д. Колтуши предлагается изменение категории населенного пункта – административного центра муниципального образования (отнесение населенного пункта Колтуши к категории «город»). В связи с изменением категории населенного пункта Колтуши предлагается преобразование Колтушского сельского поселения в форме изменения статуса муниципального образования Колтушское сельское поселение муниципального образования Всеволожский муниципальный район Ленинградской области в связи с наделением его статусом городского поселения. Реализация данных изменений в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» осуществляется по инициативе органов местного самоуправления и с согласия населения, выраженного путем голосования.

***Статус населенного пункта «город» в формате агломерации создает условия для формирования полноценного подцентра системы расселения агломерации.***

### **3. АНАЛИЗ ПАРАМЕТРОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ С УЧЕТОМ РЕШЕНИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА И ТРЕБОВАНИЙ К КАЧЕСТВУ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ГОРОДСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ**

С учетом Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, местных нормативов градостроительного проектирования в настоящее время требования для сельских территорий, расположенных в зоне А установлены аналогично как для городских поселений, в том числе:

- параметры развития жилищного фонда;
- параметры развития объектов социальной инфраструктуры;
- параметры развития объектов благоустройства;
- параметры развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

#### **3.1. Краткая характеристика обеспеченности территории Колтушского сельского поселения объектами местного значения в соответствии с генеральным планом**

В данном разделе представлены сведения о параметрах планируемых объектов местного значения в соответствии с действующим генеральным планом, необходимых для градостроительного развития территории Колтушского сельского поселения.

##### **Объекты социальной инфраструктуры**

Для удовлетворения социальных нужд населения Колтушского сельского поселения действующим генеральным планом предусмотрено строительство основных объектов социальной инфраструктуры местного значения, в том числе:

- образовательные организации (детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы);
- объекты здравоохранения (аптеки);
- предприятия розничной торговли и общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- отделения связи и отделения (филиалы) банков;
- учреждения культуры и искусства (помещения досуга и любительской деятельности, кинозалы);
- физкультурно-спортивные сооружения (помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, спортивные залы, бассейны, плоскостные сооружения);
- учреждения для работы с детьми и молодежью.

Нормативная потребность на первую очередь и на расчетный срок в объектах социальной инфраструктуры определена в соответствии с требованиями раздела 2.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области в редакции, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 524, местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных постановлением Правительства

Ленинградской области 04.12.2018 № 525, приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» по нормативам для сельских населенных пунктов.

Действующим генеральным планом предусмотрено на уровне кварталов строительство магазинов мелкорозничной торговли с широким ассортиментом продовольственных и непродовольственных товаров, предприятий общественного питания и бытового обслуживания, почтовых отделений и филиалов банков. Помимо этого, в общественно-деловой зоне населенных пунктов предусмотрено формирование торгово-развлекательных центров с высоким уровнем торгового обслуживания и услуг (специализированные непродовольственные магазины, рестораны, кафе, интернет-кафе, услуги по ремонту бытовой техники, парикмахерские и салоны красоты), культурно-досуговых центров с кинозалами и спортивно-досуговых центров.

### **Объекты транспортной инфраструктуры**

Автомобильные транспортные потоки на территории Колтушского сельского поселения формируются на следующих направлениях:

- сельское поселение – Санкт-Петербург;
- сельское поселение – административный центр Всеволожского муниципального района (г. Всеволожск);
- населенные пункты поселения – административный центр Колтушского сельского поселения (деревня Колтуши);
- связи между населенными пунктами.

В транспортных потоках на перспективу развития будет присутствовать грузовой и пассажирский транспорт с преобладанием пассажирского и личного автотранспорта.

Помимо развития дорожной сети между населенными пунктами, представленной автомобильными дорогами регионального значения и автомобильными дорогами местного значения, действующим генеральным планом Колтушского сельского поселения предусмотрено развитие улично-дорожной сети населенных пунктов в соответствии с предлагаемым функциональным зонированием, в том числе:

- реконструкция улично-дорожной сети в соответствии с современными требованиями с учетом необходимой прокладки сетей и отвода поверхностных стоков до 2020 года – 1,70 км;
- строительство улично-дорожной сети с шириной проезжей части 6,0 - 7,0 м, шириной в красных линиях 15 - 20 м до 2035 года – 28,0 км, в том числе до 2020 года – 7,57 км.

Действующим генеральным планом Колтушского сельского поселения предусматривается создание условий для использования велосипедного транспорта – выделение велодорожек на улицах в жилой застройке и на поселковых дорогах общей протяженностью до 2035 года – 10,86 км, в том числе до 2020 года – 8,86 км.

Действующим генеральным планом для постоянного хранения автомобилей предусмотрено:



- для жителей зон застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами с участками – размещение мест хранения личного автотранспорта на приусадебных участках;
- для жителей зон застройки многоквартирными жилыми домами - на общедоступных одно- и многоуровневых стоянках (гаражах).

Расчет потребности в местах постоянного хранения личного автотранспорта на общедоступных одно- и многоуровневых стоянках по населенным пунктам на первую очередь и расчетный срок отражен в таблице 9.

Таблица 9. Расчет потребности в местах постоянного хранения личного автотранспорта по населенным пунктам

№	Населенный пункт	Доля населения, проживающая в многоквартирной застройке, %		Количество мест постоянного хранения на общедоступных одно- и многоуровневых стоянках, тыс. машино-мест	
		Первая очередь	Расчетный срок	Первая очередь	Расчетный срок
1	деревня Аро	65	65	0,53	0,97
3	поселок Воейково	90	90	0,30	0,44
4	деревня Кальтино	100	100	2,58	6,03
5	деревня Кирполье	14	14	0,02	0,03
6	деревня Колтуши	95	95	0,07	0,10
7	село Павлово	98	98	0,80	1,15
8	деревня Разметелево	78	78	2,44	3,53
9	деревня Старая	100	100	4,13	5,98
10	деревня Токкари	86	89	1,12	2,14
11	деревня Хязельки	54	72	0,45	1,40
Всего				12,44	21,77

#### **Объекты инженерной инфраструктуры (объекты теплоснабжения)**

Теплоснабжение объектов на территории Колтушского сельского поселения предполагается осуществлять на нужды отопления, горячего водоснабжения, вентиляции и технологические нужды предприятий. Расчетная суммарная тепловая нагрузка к 2020 году составит 273,1 Гкал/ч (317,6 МВт), к 2035 году – 342,6 Гкал/ч (398,4 МВт).

На территории Колтушского сельского поселения предполагается использовать централизованную и децентрализованную системы теплоснабжения.

Централизованным теплоснабжением предполагается обеспечивать жилые дома многоквартирной жилой застройки в поселке Воейково, селе Павлово, деревнях Аро, Старая, Кальтино, Хязельки, Токкари, Разметелево. Теплоснабжение многоквартирной жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры в жилых кварталах, предусматривается от существующих котельных, а также за счет строительства новых блок-модульных котельных. Теплоснабжение существующих и перспективных промышленных объектов предусматривается от собственных блок-модульных котельных. Теплоснабжение существующей и проектируемой индивидуальной

жилой застройки предполагается осуществлять от газовых двухконтурных настенных котлов, устанавливаемых в каждом коттедже.

Мероприятия по развитию объектов теплоснабжения населения, предусмотренные генеральным планом до 2020 года, фактически реализованы только для тех территорий, где было жилищное строительство. Остальные мероприятия, запланированные до 2020 года не реализованы и их необходимо реализовать для создания условий градостроительного развития населенных пунктов, в том числе:

- строительство модульных газовых котельных для теплоснабжения многоквартирной жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры в жилых кварталах деревень Кальтино, Хязельки, Токкари суммарной установленной мощностью 51,0 Гкал/ч (59,3 МВт)<sup>4</sup>;
- реконструкция распределительных тепловых сетей централизованного теплоснабжения в поселке Воейково, селе Павлово, деревне Старая, деревне Разметелево;
- строительство распределительных тепловых сетей централизованного теплоснабжения в деревнях Аро, Старая, Кальтино, Хязельки, Токкари, Разметелево.

Действующим генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию системы теплоснабжения муниципального образования за период 2020 - 2035 годы:

- строительство модульных газовых котельных для теплоснабжения многоквартирной жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры в жилых кварталах деревень Аро, Старая, Кальтино, Хязельки, Токкари, Разметелево суммарной установленной мощностью 36,7 Гкал/ч (42,7 МВт);
- строительство распределительных тепловых сетей централизованного теплоснабжения в деревнях Аро, Старая, Кальтино, Хязельки, Токкари, Разметелево;
- развитие децентрализованного теплоснабжения проектируемой индивидуальной и малоэтажной жилой застройки от собственных источников, работающих на газовом топливе, суммарной тепловой нагрузкой – 1,8 Гкал/ч (2,1 МВт);
- строительство модульных котельных для теплоснабжения производственных и общественных объектов суммарной установленной мощностью 31,0 Гкал/ч (36,1 МВт).

### **Объекты инженерной инфраструктуры (объекты водоснабжения населения)**

Водоснабжение объектов на территории Колтушского сельского поселения предполагается осуществлять на хозяйственно-питьевые, производственные и противопожарные нужды. Расчетный объем водопотребления на 2020 год составит 16,5 тыс. м<sup>3</sup>/сут, на 2035 год – 22,1 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

Действующим генеральным планом предусмотрена система водоснабжения потребителей на территории Колтушского сельского поселения от двух источников:

---

<sup>4</sup> Параметры указаны с учетом объектов в д. Аро, д. Старая и д. Разметелево, которые в соответствии с генеральным планом реализованы.

- по существующей схеме от Северной насосной станции Санкт-Петербурга. Расчетный объем водопотребления на 2020 год составит – 14,1 тыс. м<sup>3</sup>/сут, на 2035 год – 18,0 тыс. м<sup>3</sup>/сут;
- от водопроводных сетей и сооружений г. Всеволожск с возможным объемом водопотребления на 2020 год – 2,4 тыс. м<sup>3</sup>/сут, на 2035 год – 4,1 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

Мероприятия по развитию объектов водоснабжения населения, предусмотренные генеральным планом до 2020 года, фактически реализованы только для тех территорий, где было жилищное строительство. В границах Колтушского сельского поселения вопросы развития объектов водоснабжения населения отнесены к вопросам местного значения муниципального района. В случае преобразования муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области путем изменения статуса сельского поселения в связи с наделением его статусом городского поселения данные вопросы будут решаться органами местного самоуправления городского поселения (вопросы местного значения городского поселения), что позволит синхронизировать освоение площадок планируемого жилищного строительства объектами и развитие инженерной инфраструктуры. В том числе не реализованы следующие мероприятия, запланированные действующим генеральным планом до 2020 года и их необходимо реализовать для создания условий градостроительного развития населенных пунктов:

- реконструкция водонапорной станции «Аро» с увеличением производительности от 5,6 м<sup>3</sup>/сут до 12,0 тыс. м<sup>3</sup>/сут;
- реконструкция резервуаров чистой воды емкостью 4000 м<sup>3</sup> каждый на водонапорной станции «Аро»;
- реконструкция существующего водовода на всем участке трассы от Северной насосной станции до водонапорной станции «Аро» путем замены труб существующего водовода на трубы из полиэтилена;
- реконструкция существующего водовода от ВНС Аро до ВНС «Павлово»;
- реконструкция водонапорной станции «Воейково» с увеличением производительности до 1,0 тыс. м<sup>3</sup>/сут;
- реконструкция резервуаров чистой воды емкостью 500 м<sup>3</sup> каждый на водонапорной станции «Воейково»;
- реконструкция существующего водопровода от ВНС Аро до ВНС «Воейково»;
- реконструкция существующего водопровода ВНС Аро - деревня Разметелево;
- проектирование и строительство водонапорной станции «Разметелево» производительностью 6,0 тыс. м<sup>3</sup>/сут с резервуарами чистой воды емкостью 3000 м<sup>3</sup> каждый;
- проектирование и строительство второго водовода от Северной насосной станции до проектируемой водонапорной станции «Разметелево»;
- проектирование и строительство кольцевого водопровода - проектируемая ВНС «Разметелево» - реконструируемый водопровод ВНС «Аро» - деревня Разметелево;

- реконструкция существующего водопровода на участке деревня Разметелево – деревня Хапо-Ое;
- проектирование и строительство водопроводной сети от деревни Разметелево через деревни Вирки и Тавры;
- проектирование и строительство закольцовки водопровода Разметелево – Хапо-Ое и водопровода Разметелево - Вирки, Тавры для подачи воды в деревни Манушкино, Ёксолово;
- проектирование и строительство водопроводной сети для подачи воды в Карьер – Мяглово;
- проектирование и строительство кольцевого участка между водопроводами на Карьер - Мяглово и на Ёксолово, Манушкино;
- проектирование и строительство закольцованной водопроводной сети для водоснабжения многоэтажной жилой застройки и объектов общественной застройки в западной части деревни Кальтино от водопроводной сети микрорайона Южный в г. Всеволожск;
- проектирование и строительство водопроводной сети для водоснабжения деревни Озерки-1, деревни Куйворы, деревни Старая Пустошь, деревни Кальтино от существующей водопроводной сети г. Всеволожск, проложенной вдоль Южного шоссе;
- строительство распределительной сети в населенных пунктах и реконструкция существующих сетей.

Действующим генеральным планом Колтушского сельского поселения предусмотрены следующие мероприятия по развитию системы водоснабжения объектов на период 2020 - 2035 годы:

- завершение строительства второй нитки водовода от Ладожской насосной станции до г. Всеволожск;
- завершение реконструкции станции водоподготовки в промзоне «Кирпичный завод» г. Всеволожск с увеличением производительности от 4 тыс. м<sup>3</sup>/сут до 20 тыс. м<sup>3</sup>/сут;
- проектирование и строительство водопроводной сети для водоснабжения деревни Озерки-1, деревни Куйворы, деревни Старая Пустошь, деревни Кальтино от существующей водопроводной сети г. Всеволожск, проложенной вдоль Южного шоссе;
- реконструкция участка водопроводной сети ВНС «Аро» - деревня Канисты
- проектирование и строительство участка водопроводной сети от деревни Канисты до деревни Коркино;
- проектирование и строительство водопроводной сети для подачи воды потребителям деревни Манушкино (вдоль Невы) от ВС Невская Дубровка;
- строительство распределительной сети водоснабжения в населенных пунктах.

**Объекты инженерной инфраструктуры (объекты водоотведения)**

Действующим генеральным планом Колтушского сельского поселения предусматривается водоотведение от объектов в объеме на 2020 год - 14,4 тыс. м<sup>3</sup>/сут, к 2035 году - 19,6 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

Отведение хозяйственно-бытовых стоков с территории АО Агрофирма «Выборжец» в объеме 2,0 тыс. м<sup>3</sup>/сут предусмотрено по существующей схеме в сеть Санкт-Петербурга и далее на Северную станцию аэрации для очистки.

Централизованное водоотведение бытового стока от существующих и проектируемых объектов села Павлово, части существующей многоквартирной жилой застройки деревни Старая и деревни Колтуши предусмотрено по существующей схеме на очистные сооружения, расположенные в деревне Старая, производительностью 2,60 тыс. м<sup>3</sup>/сут со сбросом в мелиоративную сеть в верховье ручья Чёрный.

Централизованное водоотведение хозяйственно-бытовых стоков с территорий проектируемой многоквартирной жилой застройки в деревнях Старая, Аро, Токкари, Хязельки, Разметелево, индивидуальной жилой застройки в деревне Канисты и производственной территории «Рыжики-1» в объеме 9,1 тыс. м<sup>3</sup>/сут предполагается осуществлять по существующей схеме через КНС «КНК», расположенную около территории АО Агрофирма «Выборжец», в сеть Санкт-Петербурга и далее на Северную станцию аэрации для очистки.

Централизованное водоотведение бытового стока от объектов деревни Колбино, деревни Бор, деревни Лиголамби, деревни Кирполье, поселка Воейково предусмотрено на реконструируемые канализационных очистных сооружений в поселке Воейково производительности от 0,8 тыс. м<sup>3</sup>/сут с переводом на термомеханическую обработку осадка в закрытых помещениях.

Централизованное водоотведение бытовых стоков с территории жилой застройки деревни Озерки-1, деревни Куйворы, деревни Старая Пустошь, деревни Кальтино, деревни Орово, деревни Красная Горка в объеме 2,1 тыс. м<sup>3</sup>/сут предполагается осуществлять в существующие канализационные сети г. Всеволожск (в коллектор, проложенный вдоль Южного шоссе).

Централизованное водоотведение бытовых стоков с территории многоэтажной жилой застройки и объектов общественной застройки в западной части деревни Кальтино в объеме 1,5 тыс. м<sup>3</sup>/сут предполагается осуществлять в сети бытовой канализации микрорайона Южный в г. Всеволожск.

Отведение бытовых стоков с производственной территории «Самарка» и индивидуальной жилой застройки в п. ст. Манушкино в объеме 1,5 тыс. м<sup>3</sup>/сут предполагается осуществлять на реконструируемые муниципальные очистные сооружения деревни Хапо-Ое. Производительность очистных сооружений после реконструкции 6,0 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

Мероприятия по развитию объектов водоотведения, предусмотренные генеральным планом до 2020 года, по состоянию на начало 2023 года не реализованы. В границах Колтушского сельского поселения вопросы развития объектов водоотведения отнесены к вопросам местного значения муниципального района. В случае преобразования муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области путем изменения статуса сельского поселения в связи с наделением его статусом городского

поселения данные вопросы будут решаться органами местного самоуправления городского поселения (вопросы местного значения городского поселения), что позволит синхронизировать освоение площадок планируемого жилищного строительства объектами и развитие инженерной инфраструктуры.

Для обеспечения централизованного водоотведения населенных пунктов Колтушского сельского поселения действующим генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию системы водоотведения до 2020 года (необходимо реализовать для создания условий градостроительного развития населенных пунктов):

- реконструкция существующих канализационных очистных сооружений в деревне Старая мощностью 2,6 тыс. м<sup>3</sup>/сут без увеличения производительности, но с переводом на термомеханическую обработку осадка в закрытых помещениях;
- реконструкция канализационных очистных сооружений в поселке Воейково с увеличением производительности до 0,8 тыс. м<sup>3</sup>/сут с переводом на термомеханическую обработку осадка в закрытых помещениях;
- реконструкция канализационных очистных сооружений в деревни Хапо-Ое с увеличением производительности до 3,0 тыс. м<sup>3</sup>/сут с переводом на термомеханическую обработку осадка в закрытых помещениях;
- строительство канализационной насосной станции «Разметелево» производительностью 3,5 тыс. м<sup>3</sup>/сут;
- строительство канализационной насосной станции «Аро» производительностью 1,5 тыс. м<sup>3</sup>/сут;
- строительство межпоселкового напорно-самотечного канализационного коллектора бытового стока деревня Разметелево - деревня Аро - деревня Старая с подключением к существующему коллектору в деревне Старая;
- перекладка коллектора на участке деревня Старая – КНС «КНК» с увеличением диаметра;
- реконструкция КНС «КНК» с увеличением производительности до 10 тыс. м<sup>3</sup>/сут;
- строительство межпоселкового напорно-самотечного канализационного коллектора бытового стока деревня Коркино - деревня Канисты - деревня Хязельки с подключением к проектируемому коллектору деревня Разметелево - деревня Аро - деревня Старая;
- строительство межпоселкового напорно-самотечного канализационного коллектора бытового стока деревня Мяглово - деревня Новая Пустошь с подключением к реконструируемым очистным сооружениям в деревни Хапо-Ое;
- строительство межпоселковой напорно-самотечной канализационной сети от деревень Ексолово и Манушкино с подключением к реконструируемым очистным сооружениям в деревни Хапо-Ое;
- строительство канализационного коллектора для отведения бытовых стоков с территории многоквартирной жилой застройки и объектов общественной застройки в

западной части деревни Кальтино с подключением в сети бытовой канализации микрорайона Южный в г. Всеволожск;

- строительство канализационного коллектора для отведения бытовых стоков с территории многоквартирной жилой застройки в деревне Кальтино с подключением к канализационным сетям г. Всеволожск (в коллектор, проложенный вдоль Южного шоссе);
- строительство распределительной сети бытовой канализации в населенных пунктах.

Для обеспечения централизованного водоотведения на территории населенных пунктов действующим генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию системы водоотведения за период 2020 - 2035 годы:

- реконструкция канализационных очистных сооружений в деревни Хапо-Ое с увеличением производительности до 6,0 тыс. м<sup>3</sup>/сут;
- строительство напорно-самотечной канализационной сети от промзоны «Самарка», промзоны «Карьер Мяглово» с подключением к реконструируемым очистным сооружениям в деревни Хапо-Ое;
- строительство межпоселкового канализационного коллектора для отведения бытовых стоков с территорий жилой застройки деревни Озерки-1, деревни Куйворы, деревни Старая Пустошь, деревни Кальтино, деревни Орово, деревни Красная Горка в канализационные сети г. Всеволожск (в коллектор, проложенный вдоль Южного шоссе);
- строительство распределительной сети бытовой канализации в населенных пунктах.

#### **Объекты инженерной инфраструктуры (объекты водоотведения поверхностного стока)**

На участках индивидуальной и блокированной жилой застройки дождевые, талые стоки через канавы и лотки отводятся на рельеф.

С территорий существующей и проектируемой малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной застройки и уличных проездов, расположенной в деревне Старая, селе Павлово, деревне Аро, деревне Токкари поверхностные стоки отводятся на очистные сооружения поверхностного стока ОСПС 1 производительностью не менее 110 л/с со сбросом в безымянный ручей, впадающий в реку Чёрная. Сооружения предполагается разместить на площадке бывших канализационных очистных сооружений ПМК 6 в деревне Аро.

С территорий проектируемой малоэтажной застройки и уличных проездов в деревне Хязельки поверхностные стоки отводятся на очистные сооружения поверхностного стока ОСПС 2 производительностью не менее 120 л/с со сбросом в безымянный ручей, впадающий в реку Чёрная. Сооружения предполагается разместить в проектных границах деревни Хязельки на участке площадью 0,5 га.

С территорий существующей и проектируемой малоэтажной и среднеэтажной застройки и уличных проездов, расположенных в деревне Разметелево поверхностные стоки отводятся на очистные сооружения поверхностного стока ОСПС 3 производительностью не менее 75 л/с со

сбросом в безымянный ручей, впадающий в реку Чёрная. Сооружения предполагается разместить на площадке бывших канализационных очистных сооружений в деревне Разметелево.

С территорий проектируемой малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной застройки и уличных проездов, расположенных в деревне Кальтино поверхностные стоки отводятся в сети ливневой канализации микрорайона Южный в г. Всеволожск в объеме 120 л/с.

С территории промышленной зоны «Рыжики-1» поверхностные стоки отводятся на очистные сооружения поверхностного стока ОСПС 4 производительностью не менее 100 л/с со сбросом в безымянный ручей, впадающий в реку Чёрная. Сооружения предполагается разместить на участке площадью 0,5 га.

С территории промышленной зоны «Самарка» поверхностные стоки отводятся на очистные сооружения поверхностного стока ОСПС 5 производительностью не менее 250 л/с со сбросом в реку Чёрная. Сооружения предполагается разместить на участке площадью 0,5 га.

### **Объекты инженерной инфраструктуры (объекты газоснабжения)**

Газоснабжение объектов на территории Колтушского сельского поселения будет осуществляться на бытовые и производственные нужды. Расчетный суммарный объем расхода газа к 2020 году составит 37,1 тыс. м<sup>3</sup>/ч, к 2035 году – 46,5 тыс. м<sup>3</sup>/ч.

Газоснабжение объектов будет осуществляться централизованно природным газом и децентрализованно сжиженным газом.

Централизованное газоснабжение проектируемой застройки предусмотрено от ГРС «Всеволожская», ГРС «Восточная», ГРС «Русский дизель».

Объем подачи газа через ГРС «Всеволожская» для потребителей на территории изменений в Генеральный план Колтушского сельского поселения составит к 2020 году 11,3 тыс. м<sup>3</sup>/ч, к 2035 году – 17,6 тыс. м<sup>3</sup>/ч.

Объем подачи газа через ГРС «Восточная» для потребителей на территории изменений в Генеральный план Колтушского сельского поселения составит к 2020 году 21,6 тыс. м<sup>3</sup>/ч, к 2035 году – 22,2 тыс. м<sup>3</sup>/ч.

Объем подачи газа через ГРС «Русский дизель» для потребителей на территории изменений в Генеральный план Колтушского сельского поселения составит к 2020 году 4,2 тыс. м<sup>3</sup>/ч, к 2035 году – 6,7 тыс. м<sup>3</sup>/ч.

Мероприятия по развитию объектов газоснабжения населения, предусмотренные генеральным планом до 2020 года, фактически реализованы частично. Остальные мероприятия, запланированные до 2020 года не реализованы и их необходимо реализовать для создания условий градостроительного развития населенных пунктов, в том числе:

- строительство межпоселкового газопровода высокого давления диаметром 426 мм от проектируемого газопровода диаметром 500 мм из ГРС «Русский Дизель» до деревень Старая Пустошь, Коркино, Разметелево с врезкой в существующие газопроводы среднего давления от ГРС «Всеволожская» (со строительством понижающих ГРП) и газопроводы высокого давления от ГРС «Восточная»;



- перекладка газопроводов среднего давления от ГРС «Всеволожская» диаметром 219 мм на 315 мм.

### **Объекты инженерной инфраструктуры (объекты электроснабжения)**

В соответствии с действующим генеральным планом предусмотрен рост расчетной суммарной электрической нагрузки объектов электропотребления с 51,8 тыс. кВт·А (2020 год) до 93,5 тыс. кВт·А (2035 год).

Электроснабжение потребителей Колтушского сельского поселения будет осуществляться от сетей ПАО «Ленэнерго» через понизительные подстанции 110/10 кВ, в том числе:

- ПС № 294 «Колтуши»;
- ПС № 374 «Янино»;
- ПС № 244 «Манушкино»;
- проектной ПС 110/10 кВ «Янино-2» установленной мощностью 126,0 тыс. кВт А (два трансформатора по 63,0 тыс. кВт А);
- проектной ПС 110/10 кВ А «Карьер Мяглово» установленной мощностью 126,0 тыс. кВт А (два трансформатора по 63,0 тыс. кВт А).

Распределение электроэнергии будет осуществляться по воздушным и кабельным линиями напряжением 10 кВ через понизительные трансформаторные подстанции, распределенные по территории поселения.

### **3.2. Сравнительная характеристика нормативов градостроительного проектирования для городских поселений и планируемой обеспеченности территории Колтушского сельского поселения объектами местного значения**

Сравнительная характеристика параметров обеспеченности территории Колтушского сельского поселения объектами местного значения в соответствии с нормативами градостроительного проектирования выполнена с учетом действующих нормативов градостроительного проектирования:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденные постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 (с изменениями);
- местные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденные постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525 (с изменениями).

Нормативы градостроительного проектирования включают расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального значения, иными объектами регионального значения населения Ленинградской области, расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства в границах жилых и общественно-деловых зон, расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на

стоянках автомобилей, размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха и курортных зон, расчетные показатели минимально допустимой площади озелененных территорий общего пользования в границах городских округов и поселений и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения Ленинградской области, а также предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципальных образований и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований

В последние годы отмечается рост интенсивности градостроительного развития территории Колтушского сельского поселения. Увеличение численности населения, изменение пространственной структуры территории, развитие объектов экономики являются положительными тенденциями, создающими необходимость изменения административно-правового статуса поселения. Основой экономики сельских поселений является сельскохозяйственный сектор, а в соответствии с генеральным планом Колтушского сельского поселения практически все земли планируется вывести из сельскохозяйственного оборота с переводом в категорию земли населенных пунктов и земли промышленности. Таким образом на территории муниципального образования возможности развития сельского хозяйства ограничены, что является дополнительным основанием для изменения статуса на городское поселение.

*Основные направления градостроительного развития Колтушского сельского поселения, заложенные в соответствии с действующим генеральным планом (с учетом проекта внесения изменений в генеральный план) включают рост жилищного строительства, рост численности населения и рост мест приложения труда в производственной сфере со снижением роли сельскохозяйственного сектора в экономике поселения. Одним из важнейших направлений градостроительного развития должно стать обеспечение опережающих темпов развития объектов социальной, инженерной и коммунальной инфраструктуры, которые с учетом действующих нормативов градостроительного проектирования обеспечивают высокое качество городской среды.*

Действующими Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области (утвержденными постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83, с изменениями) территория Колтушского сельского поселения отнесена в системе расселения Ленинградской области по интенсивности урбанизации к зоне А - зона интенсивной урбанизации, совпадающей с зоной мегаполиса. В соответствии типологической характеристикой городских округов, городских, сельских поселений Ленинградской области для расчета показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами здравоохранения регионального значения и показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований Ленинградской области территория Колтушского сельского поселения отнесена в зону контролируемой урбанизации в границах агломерации А1 (территория агломерации).

В соответствии с приложением 4 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области населенные пункты, входящие в состав Колтушского сельского поселения, относятся к следующим группам населенных пунктов Ленинградской области в зависимости от численности жителей на расчетный срок:

- крупные сельские населенные пункты (от 12 до 20 тыс. человек): д. Колтуши (объединенная с д. Старая), при изменении статуса на город – населенный пункт соответствует группе малых городских населенных пунктов (до 20 тыс. человек), с учетом проекта изменений в генеральный план Колтушского сельского поселения численность населения д. Старая превысит 20 тыс. человек, что соответствует группе крупных сельские населенные пункты (от 20 до 50 тыс. человек);
- крупные сельские населенные пункты (от 12 до 20 тыс. человек): д. Кальтино;
- большие сельские населенные пункты (от 3 до 12 тыс. человек): д. Разметелево, д. Токкари, д. Хапо-Ое и д. Хязельки;
- средние сельские населенные пункты (от 1 до 3 тыс. человек): д. Аро, д. Манушкино, с. Павлово;
- малые сельские населенные пункты (до 1 тыс. человек): д. Бор, д. Вирки, п. Воейково, д. Ёксолово, д. Канисты, мест. Карьер-Мяглово, д. Кирполье, д. Колбино, д. Коркино, д. Красная Горка, д. Куйворы, д. Лиголамби, п. ст. Манушкино, д. Мяглово, д. Новая Пустошь, д. Озерки, д. Озерки-1, д. Орово, д. Рыжики, д. Старая Пустошь, д. Тавры, п. ст. Шестнадцатый километр.

В соответствии с пунктами 2.3.43, 3.5.141, 3.5.87 Региональных нормативов при планируемой численности населения сельского населенного пункта в сельских и городских поселениях на расчетный срок, установленный генеральным планом поселения, более 12000 человек основные расчетные параметры принимаются в соответствии с нормами, установленными для городских населенных пунктов, в том числе:

- нормативы **развития объектов обслуживания** населения практически всех видов соответствуют нормативам для городских поселений (кроме учреждений культуры);
- основные расчетные **параметры уличной сети** принимаются в соответствии с нормативами для городских поселений.

При подготовке документации по планировке территории для административного центра д. Колтуши при сохранении статуса сельского населенного пункта применяются нормативы для сельских населенных пунктов (общая численность населения менее 12000 человек), нормативы для городских населенных пунктов в границах Колтушского сельского поселения применяются только для д. Старая и д. Кальтино. Данные различия по типам населенных пунктов установлены для следующих нормативов:

- предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территорией или максимально допустимая общая площадь квартир на 1 га территории элемента планировочной структуры при размещении многоквартирной жилой застройки (новое строительство или реконструкция) (пункт 3.1.1 РНГП ЛО);
- предельные значения показателей этажности жилых зданий (пункт 3.1.7 РНГП ЛО);

- в соответствии с пунктом 3.2 РНГП ЛО при расчетной численности населения сельского населенного пункта в сельских и городских поселениях на установленный генеральным планом поселения расчетный срок более 12000 человек минимально допустимый уровень обеспеченности населения объектами социальной инфраструктуры, максимально допустимый уровень территориальной доступности и размеры земельных участков для размещения объектов определяются по нормам, установленным РНГП ЛО для городских населенных пунктов: объекты образования (дошкольные образовательные организации и общеобразовательные организации);
- площадь озелененных территорий общего пользования;
- в соответствии с пунктом 2.3.12 МНГП установлены одинаковые основные расчетные параметры улично-дорожной сети городского населенного пункта, сельского населенного пункта с расчетной численностью населения на расчетный срок, установленный генеральным планом поселения, более 12000 человек.

С точки зрения градостроительного развития целесообразно объединение только двух населенных пунктов: д. Колтуши и д. Старая, имеющих смежную границу, поскольку для городских населенных пунктов действуют иные нормативы для территорий многоквартирной жилой застройки. Для развития территорий застройки индивидуальными жилыми домами изменение статуса населенного пункта не отразится на требованиях их градостроительного развития.

Сравнительная оценка градостроительных параметров развития Колтушского сельского поселения с нормативными для городских и сельских поселений Ленинградской области представлена в таблицах 10 – 13.

В настоящее время согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области городские поселения с точки зрения возможностей пространственного градостроительного развития практически не имеют отличий от сельских поселений, расположенных в зоне А – зона интенсивной урбанизации территории.

Исходя из оценки возможностей пространственного развития Колтушского сельского поселения в условиях статуса городского поселения, отвечающих Региональным нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области, были сделаны следующие выводы:

1. Возможность строительства дополнительного жилого фонда и объектов социальной инфраструктуры в д. Старая будет способствовать привлечению инвестиций в сферу социальной инфраструктуры и услуг, что в свою очередь, обусловит увеличение количества рабочих мест в поселении. В связи с относительно невысокой стоимостью, жилье в Колтушском сельском поселении будет привлекательным, прежде всего, для молодых семей, что в перспективе позволит улучшить половозрастную структуру населения и снизить уровень демографической нагрузки.

2. Изменение статуса населенного пункта на город дает преимущества в вариантах формирования современных жилых кварталов (с учетом действующих нормативов градостроительного проектирования в части параметров многоквартирной жилой застройки и параметров улично-дорожной сети), при этом благоприятная комфортная городская среда

сохраняется благодаря единым требованиям к плотности застройки. В настоящее время в д. Старая имеется многоэтажная жилая застройка, характерная для населенных пунктов городского типа (14 - 17 этажей). В соответствии с действующим генеральным планом (с учетом характеристики сложившейся застройки) параметры развития жилищного строительства фактически **соответствуют нормативам, установленным для городских населенных пунктов** (таблица 10).

3. В соответствии с параметрами планируемых объектов социальной инфраструктуры, предусмотренных действующим генеральным планом, для обеспечения градостроительного развития на расчетный срок недостаточно объектов образования (необходимо обеспечить прирост проектной вместимости объектов образования на расчетный срок для сельских населенных пунктов, что соответствует нормативам, установленным для городских населенных пунктов) (таблица 11). **С учетом генерального плана Колтушского сельского поселения на расчетный срок будет достигнут норматив обеспеченности населения учреждениями культурно-досугового типа, библиотеками, музеями, парками и кинозалами, объектами торговли и бытового обслуживания, объектами физической культуры и спорта, объектами для работы с детьми и молодежью местного значения, установленный для городских поселений. Необходимо усилить строительство социальной инфраструктуры, отвечающей требованиям для территорий, расположенным в зоне агломерации, с учетом синхронизации со сроками жилищного строительства.**

4. Развитие жилищного строительства и производственных зон необходимо синхронизировать с темпами развития объектов транспортной и инженерной инфраструктуры. Развитие объектов водоснабжения населения и водоотведения относится к вопросам местного значения городских поселений. В границах Колтушского сельского поселения развитие объектов водоснабжения населения и водоотведения относится к вопросам местного значения Всеволожского муниципального района с учетом полномочий, закрепленных за сельскими поселениями Всеволожского муниципального района областным законом Ленинградской области от 10.07.2014 № 48-оз<sup>5</sup>. Для обеспечения условий градостроительного развития территории Колтушского сельского поселения необходима реализация мероприятий по развитию объектов

---

<sup>5</sup> В соответствии с областным законом Ленинградской области № 153-оз от 29.12.2015 «О перераспределении полномочий в сфере водоснабжения и водоотведения между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области и о внесении изменений в областной закон «Об отдельных вопросах местного значения сельских поселений Ленинградской области» (с изменениями) полномочия органов местного самоуправления поселений Всеволожского муниципального района (за исключением Дубровского и Морозовского городских поселений, Агалатовского, Новодевяткинского и Щегловского сельских поселений) относятся к полномочиям Правительства Ленинградской области или уполномоченных им органов исполнительной власти Ленинградской области. Объекты водоснабжения населения и водоотведения (частично передаваемые в государственную собственность Ленинградской области) относятся к объектам местного значения. Параметры планируемых объектов водоснабжения населения и водоотведения устанавливаются в составе документов территориального планирования муниципальных районов (для территорий сельских поселений) и в генеральных планах городских поселений с учетом областного закона Ленинградской области от 10.07.2014 № 48-оз, основных тезисов «Совещание «Об основных замечаниях к проектам документов территориального планирования муниципальных образований Ленинградской области» 16 июня 2022 года» (<https://arch.lenobl.ru/ru/deiatelnost/meropriyatija/3126/>).

инженерной инфраструктуры, в том числе предусмотренных действующим генеральным планом до 2020 года.

5. С учетом генерального плана Колтушского сельского поселения на расчетный срок будет обеспечен норматив развития улично-дорожной сети в д. Старая и д. Кальтино (сельские населенные пункты с планируемой численностью населения на расчетный срок более 12000 человек), установленный для городских населенных пунктов. Для создания условий развития качественной городской среды в административной центре сельского поселения – д. Колтуши необходимо его объединение с д. Старая с изменением категории населенного пункта на город.

Преимущества развития транспортной инфраструктуры включают в себя:

- экономию затрат на эксплуатацию транспортных средств;
- повышение транспортной доступности за счет развития сети автомобильных дорог в поселении;
- сокращение времени нахождения в пути;
- повышение эффективности использования транспортных средств;
- повышение комфортности движения и улучшение удобства в пути следования.

Таким образом, преобразование Колтушского сельского поселения в городское и изменение категории объединяемых деревни Старая и деревни Колтуши на город будет способствовать росту качества градостроительного развития муниципального образования и административного центра муниципального образования, которое выражается в росте возможностей муниципального развития и увеличении институциональных возможностей осуществления запланированных мероприятий по улучшению социальной, инженерно-технической и транспортной инфраструктуры.

**С учетом специфики градостроительного развития можно сделать вывод о необходимости приведения в соответствие статуса территории Колтушского сельского поселения реально сложившейся градостроительной ситуации и решениям, принятым в генеральном плане поселения с изменением статуса муниципального образования на городское поселение.**

Таблица 10. Сравнительная оценка нормативных параметров жилищного фонда

Показатель	В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области (в таблице применяется сокращение: РНГП ЛО) и местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
<b>Нормативы жилищного строительства (создание условий для жилищного строительства)</b>	В соответствии с Приложением 3 РНГП ЛО территория Колтушского сельского поселения отнесена в системе расселения Ленинградской области по интенсивности урбанизации к <b>зоне А</b> - зона интенсивной урбанизации.	Нормативы плотности застройки для городских населенных пунктов соответствуют нормативу для сельских населенных пунктов с расчетной численностью населения на расчетный срок, установленный генеральным планом поселения, более 12 тыс. человек.
Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территорией или максимально допустимая общая площадь квартир на 1 га территории элемента планировочной структуры при размещении многоквартирной жилой застройки (новое строительство или реконструкция) (пункт 3.1.1 РНГП ЛО)	<p>Для городских населенных пунктов максимально допустимая общая площадь квартир на 1 га территории (плотность жилого фонда брутто):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– при численности населения городского населенного пункта до 20 тыс. человек на расчетный срок: 6000 кв.м/га;</li> <li>– при численности населения городского населенного пункта свыше 20 тыс. человек на расчетный срок: 9000 кв.м/га.</li> </ul> <p>Для сельских населенных пунктов максимально допустимая общая площадь квартир на 1 га территории (плотность жилого фонда брутто):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– при численности населения сельского населенного пункта до 12 тыс. человек на расчетный срок: 4000 кв.м/га.</li> <li>– при численности населения сельского населенного пункта от 12 тыс. до 20 тыс. человек на расчетный срок: 6000 кв.м/га;</li> <li>– при численности населения сельского населенного пункта от 20 тыс. до 50 тыс. человек на расчетный срок: 9000 кв.м/га.</li> </ul>	<p>С учетом проекта изменений в генеральный план – численность населения д. Старая на расчетный срок составит более 20 тыс. человек. Нормативы предельной этажности отличаются для городских населенных пунктов и для сельских населенных пунктов.</p> <p>В настоящее время в д. Старая имеется многоэтажная жилая застройка, характерная для населенных пунктов городского типа (17 этажей), что соответствует нормативам для городских населенных пунктов.</p> <p>Параметры развития Колтушского сельского поселения в соответствии с генеральным планом:  Объем нового жилищного строительства: 907,80 тыс. м<sup>2</sup> общей площади квартир, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– застройка многоэтажными жилыми домами: 223,20 тыс. м<sup>2</sup> общей площади квартир;</li> <li>– застройка среднеэтажными жилыми домами 267,30 тыс. м<sup>2</sup> общей площади квартир;</li> <li>– застройка малоэтажными жилыми домами:</li> </ul>
Предельные значения показателей этажности жилых зданий	Для городских населенных пунктов: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 12 этажей.</li> </ul>	

Показатель	В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области (в таблице применяется сокращение: РНГП ЛО) и местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
(пункт 3.1.7 РНГП ЛО)	<p>Для сельских населенных пунктов: – 9 этажей.</p> <p>В соответствии с п. 3.1.8 допускается размещать жилые здания, этажность которых превышает максимальную этажность исключительно в составе доминанты или доминантной группы:</p> <p>– для городских населенных пунктов (зона А): на 9 этажей; – для сельских населенных пунктов (зона А): на 3 этажа.</p>	<p>333,30 тыс. м<sup>2</sup> общей площади квартир; – застройка блокированными жилыми домами с участками: 2,40 тыс. м<sup>2</sup> общей площади квартир; – застройка индивидуальными жилыми домами с участками: 83,40 тыс. м<sup>2</sup> общей площади квартир.</p> <p>Изменение статуса населенного пункта на город дает преимущества в вариантах формирования современных жилых кварталов, при этом благоприятная комфортная городская среда сохраняется благодаря единым требованиям к плотности застройки.</p>

Таблица 11. Сравнительная оценка нормативных параметров развития объектов социальной инфраструктуры

Показатель	В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области (в таблице применяется сокращение: РНГП ЛО) и местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
<b>Объекты социальной инфраструктуры</b>	В соответствии с пунктом 3.2 РНГП ЛО <b>при расчетной численности населения сельского населенного пункта</b> в сельских и городских поселениях на установленный генеральным планом поселения расчетный срок <b>более 12000 человек</b> минимально допустимый уровень обеспеченности населения объектами социальной инфраструктуры, максимально допустимый уровень территориальной доступности и размеры земельных	



Показатель	В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области (в таблице применяется сокращение: РНГП ЛО) и местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
	участков для размещения объектов определяются по нормам, установленным РНГП ЛО для <b>городских населенных пунктов.</b>	
Объекты здравоохранения регионального значения (пункт 2.1.6. РНГП ЛО – лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Амбулатория (форма оказания помощи - плановая; неотложная): 1 на 10 тыс. чел., максимально допустимый уровень территориальной доступности не нормируется.</li> <li>– Центр врачебной практики (семейной медицины): 1 на 10 тыс. чел., максимально допустимый уровень территориальной доступности не нормируется.</li> <li>– Поликлиника: 1 на 50 тыс. чел., максимально допустимый уровень территориальной доступности не более 60 мин. транспортной доступности.</li> <li>– Фельдшерско-акушерский пункт: 1 на каждый населенный пункт с численностью населения 100 - 1200 чел., максимально допустимый уровень территориальной доступности не более 30 мин. транспортной доступности.</li> </ul>	<p>Объекты регионального значения. Действующий генеральный план<sup>6</sup> включает предложения по развитию амбулаторно-поликлинических учреждений: прирост с 230 до 930 посещений в смену (с 2 объектов до 4 объектов) из расчета 18,4 посещения в смену на 1000 человек.</p> <p>Действующий генеральный план включает предложения по развитию учреждений больничного типа: прирост с 0 коек до 155 коек (1 объект) из расчета 3,1 коек на 1000 человек.</p> <p><b>Существующая обеспеченность</b>  Количество населенных пунктов с численностью населения более 1 тыс. человек: 5.  Количество населенных пунктов с численностью населения более 100 человек: 20 (расположены в территориальной доступности не более 30 мин. транспортной доступности).  Количество амбулаторно-поликлинических учреждений: 6.</p> <p><b>Планируемая обеспеченность</b>  С учетом документов территориального планирования территория Колтушского сельского поселения будет обеспечена объектами здравоохранения на расчетный срок с учетом</p>

<sup>6</sup> Параметры указаны на часть территории Колтушского сельского поселения, включая 21 населенный пункт из 32.

Показатель	В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области (в таблице применяется сокращение: РНГП ЛО) и местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
		максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения Ленинградской области.
Объекты образования местного значения (пункт 2.1.2 МНГП)	<p>Для сельских населенных пунктов с численностью населения свыше 12000 человек на срок, установленный генеральным планом поселения, сельских населенных пунктов, расположенных в зоне А, городских населенных пунктов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Дошкольные образовательные организации:</b> 60 мест на 1000 человек постоянного населения, максимально допустимый уровень территориальной доступности: для многоэтажной жилой застройки - 300 м; для среднеэтажной жилой застройки - 400 м; для малоэтажной жилой застройки - 500 м;</li> <li>– <b>Общеобразовательные организации:</b> 91 место на 1000 человек постоянного населения, максимально допустимый уровень территориальной доступности: общеобразовательные организации I, II и III ступеней обучения - 500 м.</li> </ul>	<p>Нормативы городских населенных пунктов применяются только для городских населенных пунктов и сельских населенных пунктов с расчетной численностью населения на расчетный срок, установленный генеральным планом поселения, более 12000 человек.</p> <p>В соответствии с действующим генеральным планом<sup>7</sup>:</p> <p><b>Дошкольные образовательные организации:</b> прирост с 430 мест до 2595 мест (с 2 объектов до 18 объектов) из расчета 51,4 мест на 1000 человек.</p> <p><b>Общеобразовательные организации:</b> прирост с 540 мест до 4190 мест (с 2 объектов до 8 объектов) из расчета 80,1 мест на 1000 человек.</p> <p>С учетом нормативов градостроительного проектирования необходимо обеспечить прирост проектной вместимости объектов образования на расчетный срок для сельских населенных пунктов, что соответствует нормативам, установленным для городских населенных пунктов.</p>
Объекты культуры местного значения (библиотеки)	<b>Для сельских поселений:</b> <b>Общедоступная библиотека с детским отделением</b> в административном центре: 1 (независимо от количества	Генеральным планом предусмотрено размещение библиотек во всех населенных пунктах.

<sup>7</sup> Параметры указаны на часть территории Колтушского сельского поселения, включая 21 населенный пункт из 32.

Показатель	В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области (в таблице применяется сокращение: РНГП ЛО) и местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
(пункт 2.1.15 МНГП)	<p>населения); максимально допустимый уровень территориальной доступности не установлен.</p> <p><b>Для городских поселений:</b>  <b>Общедоступная библиотека с детским отделением:</b> 1 на 10 тыс. человек; максимально допустимый уровень территориальной доступности не установлен.</p>	<p><b>Существующая обеспеченность</b>  Библиотечное обслуживание населения Колтушского сельского поселения оказывает Муниципальное казенное учреждение «Колтушская Централизованная Клубная Система», филиалы которого расположены в д. Колтуши, п. Воейково, д. Разметелево, д. Старая.</p> <p><b>Планируемая обеспеченность</b>  С учетом генерального плана Колтушского сельского поселения будет обеспечен норматив развития библиотек, установленный для городских поселений.</p>
<p>Объекты культуры местного значения (культурно-досуговые объекты)  (пункт 2.1.15 МНГП)</p>	<p><b>Для сельских поселений:</b>  <b>Сельский дом культуры</b> в административном центре: 1 объект на сельское поселение (независимо от количества жителей); шаговая доступность 15-30 минут/транспортная доступность 15-30 минут.  Филиал сельского дома культуры: 1 объект на 1 тыс. человек (при вычислении нормы в расчет принимается численность населения сельского поселения без учета административного центра. Филиал сельского дома культуры может обслуживать как один населенный пункт, так и несколько населенных пунктов, население которых по совокупности составляет 1 тыс. человек. Если сельское поселение более 5 тыс. человек, к расчету принимается 1 сетевая единица на 3 тыс. человек).  Рекомендуемые показатели мощности (количество мест в зале) в учреждениях культуры клубного типа:</p>	<p>В соответствии с действующим генеральным планом<sup>8</sup>: помещения досуга и любительской деятельности (клубы) с кинозалами: прирост с 500 мест до 5750 из расчета 114 мест на 1000 человек.</p> <p><b>Существующая обеспеченность</b>  Организацию досуга различных групп населения Колтушского сельского поселения, включая демонстрацию кинофильмов и видеопрограмм оказывает Муниципальное казенное учреждение «Колтушская Централизованная Клубная Система», филиалы которого расположены в д. Колтуши, п. Воейково, д. Разметелево, д. Старая.</p> <p><b>Планируемая обеспеченность</b></p>

<sup>8</sup> Параметры указаны на часть территории Колтушского сельского поселения, включая 21 населенный пункт из 32.

Показатель	В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области (в таблице применяется сокращение: РНГП ЛО) и местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
	<p>– При численности населения сельского поселения 20000 человек и более - 65 зрительских мест на 1000 населения.</p> <p><b>Для городских поселений:</b>  <b>Городской дом культуры:</b> 1 объект на 25 тыс. человек (при численности населения от 25 до 100 тыс. человек); 1 объект на 10 тыс. человек (при численности населения городского поселения менее 25 тыс. человек), транспортная доступность 15-30 минут.  Рекомендуемые показатели мощности (количество мест в зале) в учреждениях культуры клубного типа:  – При численности населения от 60000 до 69000 человек - 30 зрительских мест на 1000 населения.  Транспортная доступность 15-30 минут.</p>	<p>С учетом генерального плана Колтушского сельского поселения на расчетный срок будет обеспечен норматив развития учреждений культурно-досугового типа, установленный для городских поселений.</p>
<p>Объекты культуры местного значения (музеи, парки, кинотеатры (кинзалы)) (пункт 2.1.15 МНГП)</p>	<p><b>Для сельских поселений:</b>  <b>Кинозал:</b> 1 кинозал на населенный пункт от 3 тыс. чел. 1 кинозал на 3 тыс. чел. (шаговая доступность 15-30 минут/транспортная доступность 15-30 минут).</p> <p><b>Для городских поселений:</b>  <b>Музей:</b> 1 (независимо от количества жителей) краеведческий музей.  <b>Парк:</b> 1 парк культуры и отдыха на населенный пункт более 30 тыс. чел.; транспортная доступность 15-30 минут.  <b>Кинозал:</b> 1 кинозал независимо от количества жителей (транспортная доступность 15-30 минут).</p>	<p>Генеральным планом предусмотрено размещение культурно-досуговых центров с кинозалами в д. Аро, д. Кальтино, д. Разметелево, д. Старая.</p> <p><b>Существующая обеспеченность</b>  Организацию досуга различных групп населения Колтушского сельского поселения, включая демонстрацию кинофильмов и видеопрограмм оказывает Муниципальное казенное учреждение «Колтушская Централизованная Клубная Система», филиалы которого расположены в д. Колтуши, п. Воейково, д. Разметелево, д. Старая.</p> <p><b>Планируемая обеспеченность</b>  С учетом генерального плана Колтушского</p>

Показатель	В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области (в таблице применяется сокращение: РНГП ЛО) и местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
		сельского поселения на расчетный срок будет обеспечен норматив обеспеченности по музеям, паркам и кинозалам, установленный для городских поселений.
Объекты торгово-бытового обслуживания местного значения (пункты 2.1.11, 2.1.12 МНГП)	<p>Минимальная обеспеченность населения муниципальных образований площадью <b>торговых объектов</b>: 950,8 кв. м торговой площади на 1000 жителей.</p> <p>Предприятия <b>общественного питания</b>: 40 посадочных мест на 1000 жителей.</p> <p>Производственное <b>предприятие бытового обслуживания</b> малой мощности централизованного выполнения заказов: 4 рабочих места на 1000 жителей для городских поселений, 3 рабочих места на 1000 жителей - для сельских поселений.</p> <p>Расчетный показатель максимально допустимого уровня доступности для населения объектов торгово-бытового обслуживания (предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– при застройке многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами: 500 м;</li> <li>– при застройке малоэтажными и блокированными жилыми домами: 800 м.</li> </ul>	<p>В соответствии с действующим генеральным планом<sup>9</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Предприятия розничной торговли</b>: прирост с 3856 до 25266 м<sup>2</sup> торговой площади из расчета 501 м<sup>2</sup> торговой площади на 1000 человек.</li> <li>– <b>Предприятия общественного питания</b>: прирост с 334 до 2089 мест из расчета 41,4 мест на 1000 человек.</li> <li>– <b>Предприятия бытового обслуживания</b>: прирост с 117 до 372 рабочих мест из расчета 7,4 рабочих мест на 1000 человек.</li> </ul> <p><b>Планируемая обеспеченность</b> С учетом генерального плана Колтушского сельского поселения на расчетный срок будет обеспечен норматив обеспеченности объектами торговли и бытового обслуживания, установленный для городских поселений.</p>
Объекты физической культуры и спорта местного значения (пункт 2.1.19 МНГП)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– плоскостные спортивные сооружения - 1950 кв. м на 1000 жителей, максимально допустимый уровень территориальной доступности - 1500 м;</li> </ul>	<p>В соответствии с действующим генеральным планом<sup>10</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– помещения для физкультурно-оздоровительных</li> </ul>

<sup>9</sup> Параметры указаны на часть территории Колтушского сельского поселения, включая 21 населенный пункт из 32.

<sup>10</sup> Параметры указаны на часть территории Колтушского сельского поселения, включая 21 населенный пункт из 32.

Показатель	В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области (в таблице применяется сокращение: РНГП ЛО) и местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– спортивные залы - 350 кв. м на 1000 жителей, максимально допустимый уровень территориальной доступности - при численности населения населенного пункта на расчетный срок свыше 2500 человек - 1500 м, в остальных случаях - транспортная доступность до 30 минут;</li> <li>– плавательные бассейны - 75 кв. м зеркала воды на 1000 жителей, максимально допустимый уровень территориальной доступности - транспортная доступность до 30 минут.</li> </ul> <p>Примечание: радиус обслуживания спортивными залами и плавательными бассейнами населения жилого района, микрорайона (квартала) с населением свыше 2500 человек - 1500 м.</p>	<p>занятий и <b>спортивные залы:</b> прирост с 250 до 18050 м<sup>2</sup> площади пола из расчета 358 м<sup>2</sup> площади пола на 1000 человек.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>плоскостные сооружения:</b> прирост до 98,98 тыс. м<sup>2</sup> из расчета 1,95 тыс. м<sup>2</sup> на 1000 человек.</li> <li>– <b>бассейны</b> плавательные: прирост до 3960 м<sup>2</sup> зеркала воды из расчета 79 м<sup>2</sup> зеркала воды на 1000 человек.</li> </ul> <p><b>Планируемая обеспеченность</b> С учетом генерального плана Колтушского сельского поселения на расчетный срок будет обеспечен норматив обеспеченности объектами физической культуры и спорта, установленный для городских поселений.</p>
Объекты для работы с детьми и молодежью местного значения (пункт 2.1.24 МНГП)	Учреждения органов по делам молодежи: 25 кв. м общей площади, 2 рабочих места на 1000 чел. населения.	<p>В соответствии с действующим генеральным планом<sup>11</sup>:</p> <p>Многопрофильные центры по работе с детьми и молодежью (на базе учреждений культуры и спорта): прирост до 1250 м<sup>2</sup> общей площади из расчета 25 м<sup>2</sup> общей площади на 1000 человек.</p> <p><b>Планируемая обеспеченность</b> С учетом генерального плана Колтушского сельского поселения на расчетный срок будет обеспечен норматив обеспеченности объектами для работы с детьми и молодежью местного значения, установленный для городских поселений.</p>

<sup>11</sup> Параметры указаны на часть территории Колтушского сельского поселения, включая 21 населенный пункт из 32.

Таблица 12. Сравнительная оценка нормативных параметров развития объектов благоустройства

Показатель	В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
<b>Рекреационные территории</b>		
<b>Объекты массового отдыха населения</b> (пункт 2.1.25 МНГП)	<p>Городские парки: не менее 0,01 га/чел. Скверы, бульвары – не устанавливаются.</p> <p>Максимально допустимый уровень территориальной доступности населения муниципального образования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– городские парки: 1200 - 1500 м;</li> <li>– скверы, бульвары – 300 – 400 м.</li> </ul>	<p>В настоящее время в Колтушском сельском поселении расположены следующие объекты озеленения общего пользования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Парк научного городка врача-физиолога Павлова И.П. (д. Колтуши);</li> <li>– Парк усадьбы И.А. Сарова (Кирицкое поле) (д. Кирполье).</li> </ul>
Благоустройство и озеленение территории (пункт 2.6.1 МНГП)	<p>Площадь озелененных территорий общего пользования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– для городского населенного пункта с численностью населения до 20 тыс. человек: 8 кв. м/чел.;</li> <li>– для сельского населенного пункта с численностью населения от 12 до 20 тыс. человек: 12 кв. м/чел.;</li> <li>– для сельского населенного пункта с численностью населения от 1 до 12 тыс. человек: 10 кв. м/чел.;</li> <li>– в сельских населенных пунктах с населением до 1 тыс. человек, расположенных в окружении лесов или открытых незастроенных пространств, минимальная площадь озелененных территорий общего пользования не устанавливается.</li> </ul>	<p>Генеральным планом предусмотрено увеличение зоны зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, садов с возможностью размещения плоскостных спортивных сооружений) с 42,79 га до 66,49 га.</p> <p>Документами территориального планирования предусмотрено формирование на территории Колтушского сельского поселения туристско-рекреационных зон:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) размещение туристско-рекреационных зон регионального значения: Коркинская туристско-рекреационная зона (в центральной части Колтушского сельского поселения на территориях, расположенных на берегу озера Коркинское) и Туристско-рекреационная зона «Ленинградская битва» (кластерный участок «Невский пяточок» вдоль реки Нева);</li> <li>2) дополнительно генеральным планом Колтушского сельского поселения предусмотрено развитие существующих и формирование новых рекреационных территорий на площади 148,86 га:</li> </ol>

Показатель	В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
		<p>- зона зеленых насаждений общего пользования с возможностью размещения плоскостных спортивных сооружений в населенных пунктах – 66,49 га;</p> <p>- зона туризма, отдыха, досуга и развлечений с коэффициентом застройки не более 0,1, высотой объектов не более 15,0 м – 82,37 га, из них в планируемых границах деревни Хязельки - 2,33 га.</p> <p><b>Планируемая обеспеченность</b> С учетом генерального плана Колтушского сельского поселения на расчетный срок будет обеспечен норматив по объектам массового отдыха и объектам озеленения общего пользования, установленный для городских поселений. Нормативы городских населенных пунктов применяются только для городских населенных пунктов и сельских населенных пунктов с расчетной численностью населения на расчетный срок, установленный генеральным планом поселения, более 12000 человек. Решения генерального плана соответствуют нормативам для городских поселений.</p>

Таблица 13. Сравнительная оценка нормативных параметров развития объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

Показатель	В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
<b>Системы коммунальной инфраструктуры местного значения</b>	В соответствии с разделом 2.2 МНГП для городских и сельских поселений установлены одинаковые нормативы обеспеченности объектами коммунальной инфраструктуры	Генеральным планом предусмотрен прирост параметров инженерно-технического обеспечения населения (с учетом сезонного



Показатель	В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
	<p>местного значения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– укрупненные показатели удельной расчетной электрической нагрузки населенных пунктов;</li> <li>– обеспеченность населения объектами газоснабжения местного значения определяется исходя из расчетного газопотребления, определяемого с учетом укрупненных показателей (нормативов газопотребления);</li> <li>– обеспеченность населения коммунальными услугами по отоплению жилых домов, среднесуточное (за год);</li> <li>– водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды населения.</li> </ul>	<p>населения):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– общий объем среднесуточного водопотребление: с 8,98 до 21,75 тыс. м<sup>3</sup>/сут;</li> <li>– среднесуточное водопотребление на 1 человека: с 416 до 436 л/сут;</li> <li>– общий объем стоков (без дождевых стоков): с 7,90 до 19,09 тыс. м<sup>3</sup>/сут;</li> <li>– суммарная тепловая нагрузка: с 205,4 до 345,5 Гкал/ч;</li> <li>– общий объем потребление газа: с 27,91 до 46,94 тыс. м<sup>3</sup>/ч;</li> <li>– общая потребность в электроэнергии: с 22,33 до 93,87 тыс. кВт·А.</li> </ul> <p>Развитие объектов водоснабжения населения и водоотведения относится к вопросам городских сельских поселений. В границах Колтушского сельского поселения развитие объектов водоснабжения населения и водоотведения относится к вопросам местного значения Всеволожского муниципального района с учетом полномочий, закрепленных за сельскими поселениями Всеволожского муниципального района областным законом Ленинградской области от 10.07.2014 № 48-оз.</p>
<b>Объекты транспортной инфраструктуры местного значения</b>	В соответствии с пунктом 2.3.12 МНГП установлены одинаковые основные расчетные параметры улично-дорожной сети городского населенного пункта, сельского населенного пункта с расчетной численностью населения на расчетный срок, установленный генеральным планом поселения, более 12000 человек	Нормативы городских населенных пунктов применяются только для городских населенных пунктов и сельских населенных пунктов с расчетной численностью населения на расчетный срок, установленный генеральным планом поселения, более 12000 человек.
Минимально допустимая плотность сети улиц и	Для сельских населенных пунктов с расчетной численностью населения более 12 тыс. человек и городских населенных	Учитывается при подготовке документации по планировке территории.

Показатель	В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (в таблице применяется сокращение: МНГП)	Примечания
<p>дорог местного значения в жилых зонах (пункт 2.3.10 МНГП)</p>	<p>пунктов муниципальных образований Ленинградской области, следует принимать не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– в кварталах смешанной и/или жилой индивидуальной, жилой многоквартирной мало- и среднеэтажной застройки - 10,0 км/кв. км обслуживаемой территории;</li> <li>– в микрорайонах средне- и многоэтажной жилой застройки - 4,0 км/кв. км обслуживаемой территории.</li> </ul> <p>Внутриквартальные, внутримикрорайонные проезды, которые предназначены для подъезда транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям, расположенным внутри элементов планировочной структуры, в расчетах не учитываются.</p> <p>В соответствии с п. 2.3.12 установлены основные расчетные параметры улично-дорожной сети городского населенного пункта, сельского населенного пункта с расчетной численностью населения на расчетный срок, установленный генеральным планом поселения, более 12000 человек.</p>	<p><b>Планируемая обеспеченность</b></p> <p>С учетом генерального плана Колтушского сельского поселения на расчетный срок будет обеспечен норматив развития улично-дорожной сети в д. Старая и д. Кальтино (сельские населенные пункты с планируемой численностью населения на расчетный срок более 12000 человек), установленный для городских населенных пунктов.</p> <p>Для создания условий развития качественной городской среды в административной центре сельского поселения – д. Колтуши необходимо его объединение с д. Старая с изменением статуса населенного пункта на город.</p>

#### **4. ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВЛИЯНИЯ ПЛАНИРУЕМОГО ПРЕОБРАЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ НА КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ. ИНДЕКС КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**

Для повышения эффективности реализации градостроительной политики на территории Колтушского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области с учетом основных направлений градостроительного развития территории, определенных документами территориального планирования с целью реализации приоритетных направлений социально-экономического развития, обусловлена необходимость преобразования муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области путем изменения статуса сельского поселения в связи с наделением его статусом городского поселения.

Одним из приоритетов пространственного развития Российской Федерации, направленных на развитие системы расселения и социально-экономическое развитие городов, является стимулирование жилищного строительства, которое также включено в качестве приоритетов и целевых индикаторов в иные документы стратегического планирования. В приоритеты федерального уровня заложен рост объемов нового жилищного строительства (как одно из ключевых направлений роста качества жизни населения).

Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» в целях осуществления прорывного научно-технологического и социально-экономического развития Российской Федерации, увеличения численности населения страны, повышения уровня жизни граждан, создания комфортных условий для их проживания, а также условий и возможностей для самореализации и раскрытия таланта каждого человека определены основные цели и задачи деятельности Правительства Российской Федерации. В том числе в соответствии с пунктом 6 в рамках национального проекта в сфере жилья и городской среды следует исходить из того, что в 2024 году необходимо обеспечить достижение следующих целей и целевых показателей:

- обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства) ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8 процентов;
- увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год;
- кардинальное повышение комфортности городской среды, повышение индекса качества городской среды на 30 процентов, сокращение в соответствии с этим индексом количества городов с неблагоприятной средой в два раза;
- создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30 процентов;
- обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

В число задач включено обеспечение эффективного использования земель в целях массового жилищного строительства при условии сохранения и развития зеленого фонда и территорий, на которых располагаются природные объекты, имеющие экологическое, историко-культурное, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» в числе основных приоритетов включены увеличение ввода жилья, улучшение жилищных условий и качества городской среды, а также ставятся цели по обеспечению доли дорожной сети в крупнейших городских агломерациях, соответствующей нормативным требованиям, на уровне не менее 85 процентов. К 2030 году она должна быть на уровне не менее 85 %. Согласно данному Указу, в рамках национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни» необходимо в полтора раза увеличить показатель индекса качества городской среды. В рамках данной национальной цели одним из целевых показателей до 2030 года установлено улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год.

Развитие строительной отрасли является одним из инструментов достижения целевых показателей качества городской среды и ключевым направлением развития для внутреннего рынка России в период экономических санкций. В настоящее время на уровне Правительства Российской Федерации реализуется целый набор мер для поддержки застройщиков. Эксперты называют строительство ключевой отраслью экономики страны, безостановочная работа которой обеспечит занятость населения и позволит преодолеть кризисные явления в экономике.

Современные направления градостроительной политики на федеральном уровне заложены в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.10.2022 № 3268-р, с учетом лучших мировых практик работы с городской средой, направленных на решение социальных и экономических задач, на обеспечение конкурентоспособности городов и сельских поселений и поддержание их устойчивого развития.

***Наделение Колтушского сельского поселения статусом городского поселения позволит сформировать устойчивую систему расселения в границах Санкт-Петербургской агломерации, создаст условия для развития населенных пунктов с учетом синхронизации жилищного строительства и развития объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, что отвечает стратегическим направлениям развития, определенным на федеральном уровне.***

Основной целью Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года является обеспечение достижения к 2030 году национальных целей и стратегических задач, определенных указами Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и от 21.06.2020

№ 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», в том числе национальных целей «комфортная и безопасная среда для жизни» и «цифровая трансформация». Задачами для достижения указанной цели являются:

- создание условий для преодоления последствий кризисных явлений за счет строительной отрасли как основы для восстановления экономики;
- повышение комфортности и доступности жилья, улучшение качества городской среды; формирование высокотехнологичных, конкурентоспособных отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства;
- повышение энергоэффективности строящихся и существующих объектов капитального строительства и коммунальных систем;
- вовлечение в хозяйственный оборот ранее не задействованных для строительства земельных участков, повышение эффективности использования земельных участков, предназначенных для строительства;
- минимизация негативного воздействия строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства на окружающую среду.

За счет новых подходов к градостроительной политике Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года формулируются задачи для смежных отраслей, прежде всего промышленности, энергетики и транспорта. Это стало возможным за счет определения в стратегии приоритетов развития для городских агломераций и опорных населенных пунктов, систематизации пространственных данных, а также упрощения правил стратегического планирования и их синхронизации с порядками и сроками принятия градостроительных решений на местах.

Развитие и поддержка строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства будут способствовать импортозамещению, созданию новых рабочих мест, увеличению спроса на продукцию промышленных производств, а результаты, которые могут быть достигнуты в этих отраслях, окажут непосредственное влияние на улучшение качества жизни граждан, создание комфортной и безопасной среды, нового качества инфраструктуры для жизни, работы и отдыха человека - главного капитала нашей страны.

Стратегическая задача - реализовать потенциал строительного комплекса, что обеспечит основу развития каждого региона и страны в целом.

В рамках Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года предусмотрена реализация следующих направлений:

- 1) Направление III «Новая градостроительная политика», направленное на создание основы для сбалансированного развития страны, включая повышение инвестиционной привлекательности городских агломераций.
- 2) Направление IV «Новые жилищные возможности», включающие новые подходы к поддержке жилищного строительства в регионах.
- 3) Направление V «Новый ритм строительства».

- 4) Направление VI «Развитие жилищно-коммунального хозяйства» включает новые современные требования к коммунальной инфраструктуре и реализацию мероприятий, включая формирование комфортной городской среды, которое является неотъемлемой частью комплексного развития территорий и не может рассматриваться в отрыве от градостроительного планирования, создания городской инфраструктуры, возведения жилья, объектов торгового, культурного, спортивного и иного назначения, создания безбарьерной среды для маломобильных групп населения.
- 5) Направление VII «Промышленное строительство», включающее координацию планов отраслевого и промышленного развития Российской Федерации с политикой пространственного, территориального и градостроительного развития территорий субъектов, крупнейших городских агломераций, опорных пунктов и внеагломерационных территорий в целях нивелирования диспропорций в сложившейся схеме расселения и концентрации мест приложения труда, а также межрегиональной дифференциации уровня социально-экономического развития.

Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года установлены следующие показатели развития отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства:

- 1) В рамках направления 1. «Повышение комфорта, качества и уровня жизни граждан», раздел «1.1. Новая градостроительная политика»:
  - градостроительный потенциал земельных участков, вовлеченных в оборот в целях жилищного строительства (с учетом действующих разрешений на строительство);
  - земельные участки, выявленные для вовлечения в оборот в целях жилищного строительства.
- 2) В рамках направления 1. «Повышение комфорта, качества и уровня жизни граждан», раздел «1.2. Новые жилищные возможности»:
  - объем жилищного строительства (в год);
  - объем многоквартирного жилья в стадии строительства;
  - обеспеченность населения жильем;
  - количество семей, улучшивших жилищные условия.
- 3) В рамках направления 1. «Повышение комфорта, качества и уровня жизни граждан», раздел «1.3. Жилищно-коммунальное хозяйство и городская среда»:
  - индекс качества городской среды, баллов;
  - прирост среднего индекса качества городской среды процентов по Российской Федерации по отношению к показателям 2019 года;
  - количество благоустроенных общественных территорий (нарастающим итогом с 2019 года).
- 4) В рамках направления 2. «Формирование высокотехнологичных, конкурентоспособных отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства», раздел «2.1. Отрасль строительства»:

- объем гражданского и промышленного строительства (административные, коммерческие, социальные и другие объекты, кроме жилья).

#### **4.1. Полномочия в области градостроительной деятельности**

В соответствии с действующим законодательством в области градостроительной деятельности установлены разграничения в полномочиях по решению вопросов градостроительного развития городских поселений (которые реализуются непосредственно органами местного самоуправления городских поселений), в то время как часть вопросов местного значения поселения для сельских поселений реализуется органами местного самоуправления муниципального района.

Изменение статуса муниципального образования на городское поселение позволит повысить эффективность решения вопросов градостроительного развития территории с учетом полномочий в области градостроительной деятельности.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с учетом областного закона Ленинградской области от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» к полномочиям органов местного самоуправления Ленинградской области в области градостроительной деятельности относятся следующие:

- принятие решений о подготовке генерального плана поселения, о подготовке проекта внесения изменений в генеральный план поселения (с учетом областного закона Ленинградской области от 10.07.2014 № 48-оз «Об отдельных вопросах местного значения сельских поселений Ленинградской области» реализуются органами местного самоуправления городского поселения, в границах сельского поселения реализуются органами местного самоуправления соответствующих муниципальных районов, если иное не предусмотрено действующими соглашениями);
- принятие решений о подготовке документации по планировке территории, о внесении изменений в такую документацию, принятие решений об утверждении документации по планировке территории в части проектов межевания территории в границах одного элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, документации по планировке территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, документации по планировке территории для размещения линейных объектов в границах одного поселения для размещения объектов, указанных в частях 4, 4\_1, 5, 5\_1 и 5\_2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 1\_1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в установленном порядке.

В соответствии со ст. 1.1 Областного закона 48-оз и Областного закона № 153-оз от 29.12.2015 полномочия в сфере водоснабжения и водоотведения органов местного

самоуправления поселений Всеволожского муниципального района (за исключением Дубровского и Морозовского городских поселений, Агалатовского, Новодевяткинского и Щегловского сельских поселений) относятся к полномочиям Правительства Ленинградской области или уполномоченных им органов исполнительной власти Ленинградской области.

*Таким образом, для городского поселения часть вопросов местного значения, которые имеют непосредственное влияние на градостроительное развитие территории, реализуются органами местного значения городского поселения, в связи с чем решение вопросов внесения изменений в генеральный план с целью актуализации и уточнения параметров объектов местного значения, необходимых для обеспечения градостроительного развития территории, а также подготовка документации по планировке территории на территориях городских поселений реализуется более эффективно, чем на территориях сельских поселений с учётом полномочий в области градостроительной деятельности.*

#### **4.2. Индекс качества городской среды**

Индекс качества городской среды разработан Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации с целью реализации положений Указа Президента Российской Федерации от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» и национального проекта «Жилье и городская среда» как основной инструмент для оценки качества материальной городской среды и условий её формирования.

Создание условий для градостроительного развития Колтушского сельского поселения в случае наделения его статусом городского поселения, включая расширение полномочий в области градостроительной деятельности, позволит формировать комфортную городскую среду, параметры которой в рамках оценки индекса качества городской среды используются в том числе для определения размера субсидии из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на поддержку государственных программ субъектов Российской Федерации и муниципальных программ формирования современной, безопасной и комфортной городской среды.

Комфортная городская среда – целый комплекс параметров, охватывающих жизненный цикл объекта недвижимости: от планировок, инженерного обустройства и объектов благоустройства придомовой территории до характеристики прилегающих территорий с точки зрения развития общественных зон, транспортной доступности мест учебы, мест отдыха и мест приложения труда. В современных условиях данные параметры являются одним из ключевых критериев для выбора мест комфортного проживания.

В рамках индекса качества городской среды оцениваются 36 индикаторов по 6 основным пространствам:

- жильё и прилегающие пространства;
- общественно-деловая инфраструктура и прилегающие пространства;
- улично-дорожная сеть;



- озелененные пространства;
- социально-досуговая инфраструктура и прилегающие пространства;
- общегородское пространство.

Формирование комфортной городской среды является одним из основных направлений деятельности комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области. В Ленинградской области в рамках реализации национального проекта «Комфортная городская среда» создана межведомственной комиссии по обеспечению реализации мероприятий формирования комфортной городской среды. Деятельность в рамках реализации данного национального проекта направлена на достижение следующих целевых индикаторов к 2024 году: количество городов с благоприятной средой в Российской Федерации должно стать не менее 676, среднее значение самого индекса – составлять не менее 212 баллов.

В настоящее время в Ленинградской области расположено 33 города. Фактически за период 2018 – 2021 гг. отмечается рост индекса качества городской среды для городов Ленинградской области (таблица 14). *При этом на улучшении показателя отразилось изменение категории населенного пункта Мурино с деревни на город.*

Таблица 14. Индекс качества городской среды городов Ленинградской области (зеленым цветом выделены значения индекса, характеризующие города с благоприятной городской средой)

№	Наименование города	Индекс качества городской среды			
		2018 год	2019 год	2020 год	2021 год
<b>Малый город</b>					
1	Шлиссельбург	175	177	180	180
2	Тосно	192	198	196	207
3	Сясьстрой	165	156	174	180
4	Сланцы	200	216	199	215
5	Светогорск	172	173	174	180
6	Приозерск	192	194	198	213
7	Приморск	140	156	160	162
8	Подпорожье	145	158	177	180
9	Пикалево	186	186	203	204
10	Отрадное	167	179	205	217
11	Новая Ладога	180	199	202	202
12	Никольское	202	209	218	220
13	Любань	123	148	163	178
14	Луга	199	199	208	219
15	Лодейное Поле	193	202	198	217
16	Кудрово	218	248	259	260
17	Коммунар	175	177	176	180
18	Кировск	200	197	211	222
19	Кингисепп	200	201	221	233
20	Каменногорск	135	141	154	155
21	Ивангород	174	179	179	180

№	Наименование города	Индекс качества городской среды			
		2018 год	2019 год	2020 год	2021 год
22	Высоцк	157	169	175	180
23	Волхов	168	180	180	194
24	Волосово	190	186	207	222
25	Бокситогорск	191	199	209	212
<b>Средний город</b>					
26	Тихвин	194	184	196	200
27	Сосновый Бор	169	178	180	180
28	Сертолово	185	185	190	191
29	Кириши	188	184	189	184
30	Гатчина	211	204	212	214
31	Выборг	179	183	185	186
32	Всеволожск	177	174	180	180
33	Мурино	–	–	180	205
<b>Среднее значение региона</b>		<b>179</b>	<b>185</b>	<b>192</b>	<b>199</b>
<b>Количество городов с благоприятной городской средой</b>		<b>16</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>21</b>

Сводный индекс Ленинградской области за 2021 год составил 199 баллов, это 10 место в Российской Федерации<sup>12</sup>.

*С учетом действующих нормативов градостроительного проектирования для городских поселений возможности улучшения параметров, которые оцениваются в рамках индекса качества городской среды и характеризуют качество градостроительного развития больше, чем для сельских поселений.*

В последние годы в д. Старая и д. Колтуши, которые предлагается объединить с изменением категории населенного пункта на город, отмечается положительная динамика следующих показателей, которые в соответствии с Методикой формирования индекса качества городской среды, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 23.03.2019 № 510-р (с изменениями), включены в число индикаторов при оценке индекса качества городской среды:

- снижение доли площади многоквартирных домов, признанных аварийными, в общей площади многоквартирных домов;
- рост доли площади жилых помещений, оборудованных одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электрическими плитами, в общей площади жилых помещений;
- рост разнообразия жилой застройки;
- рост разнообразия услуг в жилой зоне;
- рост привлекательности озелененных территорий.

<sup>12</sup> После Московской области (215 баллов), Мурманской области (200 баллов), Новгородской области (202 балла), Республики Адыгея (201 балл), Тюменской области (211 баллов), Ямало-Ненецкого автономного округа (202 балла), Ярославской области (293 балла), г. Москва (293 балла) и г. Санкт-Петербург (256 баллов).

В том числе изменение категории населенного пункта на «город» создаст условия для улучшения следующих индикаторов для расчета индекса качества городской среды:

- рост доли общей протяженности улиц, обеспеченных ливневой канализацией (подземными водостоками), в общей протяженности улиц, проездов, набережных;
- снижение загруженности дорог;
- рост количества улиц с развитой сферой услуг;
- рост индекса пешеходной доступности;
- рост доли доступных объектов городской инфраструктуры в общем количестве объектов городской инфраструктуры;
- рост доли доступного общественного транспорта в общем количестве единиц общественного транспорта;
- рост доли доступных общественных территорий в общем количестве общественных территорий;
- рост доли озелененных территорий общего пользования в общей площади зеленых насаждений;
- рост уровня озеленения;
- рост разнообразия услуг на озелененных территориях;
- рост разнообразия услуг в общественно-деловых районах;
- и иные.