



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 25 сентября 2026 года № 127

Об утверждении изменений в проект планировки территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 47:03:0706001:908, 47:03:0706001:909, расположенных в Петровском сельском поселении Приозерского муниципального района Ленинградской области, утвержденный приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 27 сентября 2024 года № 155

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 1 областного закона от 07 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», пунктом 2.9 Положения о комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 09 сентября 2019 года № 421, пп «в» п. 1 постановления Правительства Ленинградской области от 05 апреля 2022 года № 203, на основании обращения А.Г. Мазуровой (представителя по доверенности от 12.05.2026 ООО «Специализированный застройщик Кивиниеми» (вх. № 01-08-1180/2026 от 15.09.2026):

1. Утвердить изменения в проект планировки территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 47:03:0706001:908, 47:03:0706001:909, расположенных в Петровском сельском поселении Приозерского муниципального района Ленинградской области, утвержденный приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 27 сентября 2024 года № 155, в составе:

Чертеж планировки территории, отображающий красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

Положение о характеристиках планируемого развития территории, характеристиках объектов капитального строительства рекреационного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения временного проживания граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, согласно приложению № 3 к настоящему приказу;

Положение об очередности планируемого развития территории, согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

2. Копию настоящего приказа направить ООО «Специализированный застройщик Кивиниеми», главе муниципального образования Петровское сельское поселение Приозерского муниципального района Ленинградской области, а также разместить в сетевом издании «Электронное опубликование документов» Ленинградской области в сети «Интернет».

Председатель комитета



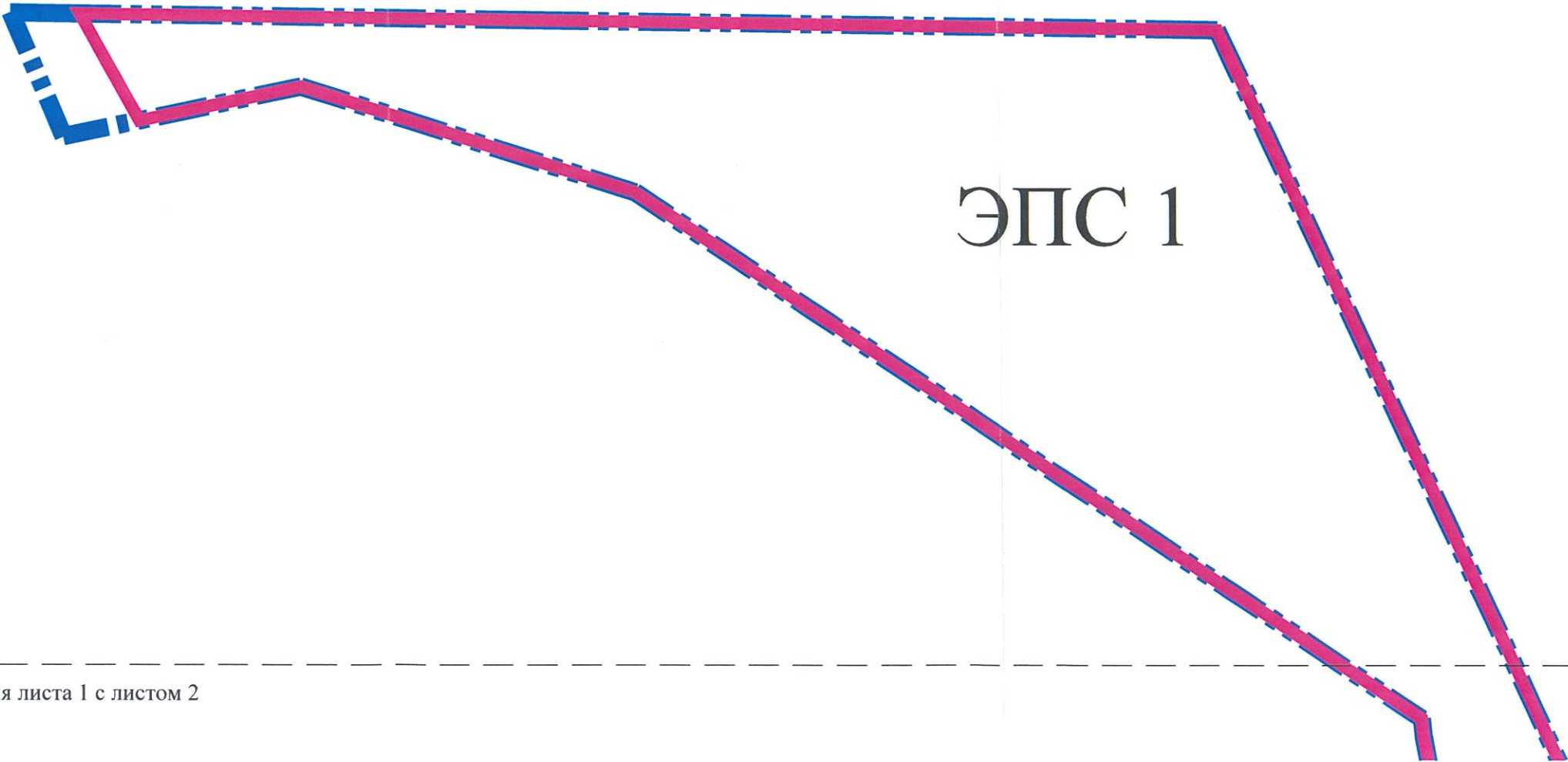
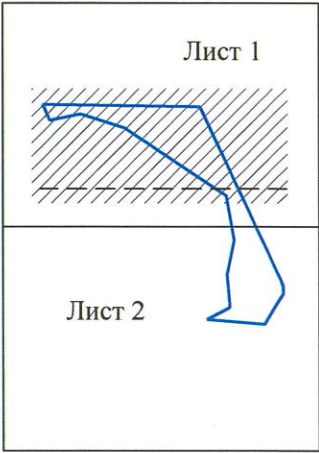
И.Я. Кулаков

Чертеж планировки территории, отображающий красные линии, границы планируемых
элементов планировочной структуры

Условные обозначения:

-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка
проекта планировки территории
-  - границы существующих элементов планировочной структуры
- ЭПС 1 - номер элемента планировочной структуры

Схема совмещения листов



Линия совмещения листа 1 с листом 2

Линия совмещения листа 1 с листом 1

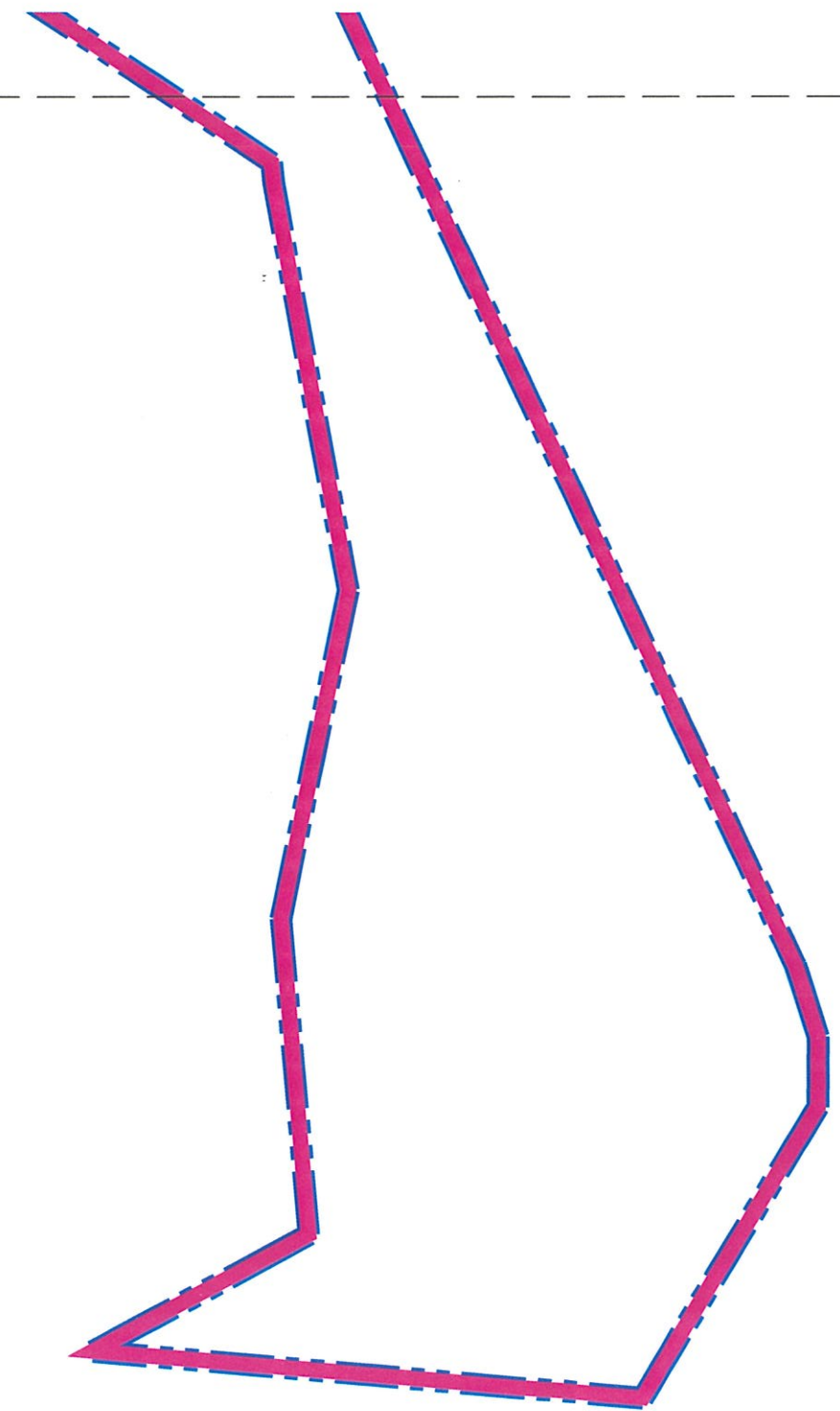
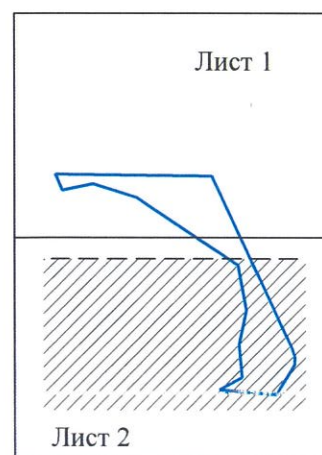
Условные обозначения:

■ ■ ■ ■ - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории

— - границы существующих элементов планировочной структуры

ЭПС 1 - номер элемента планировочной структуры

Схема совмещения листов

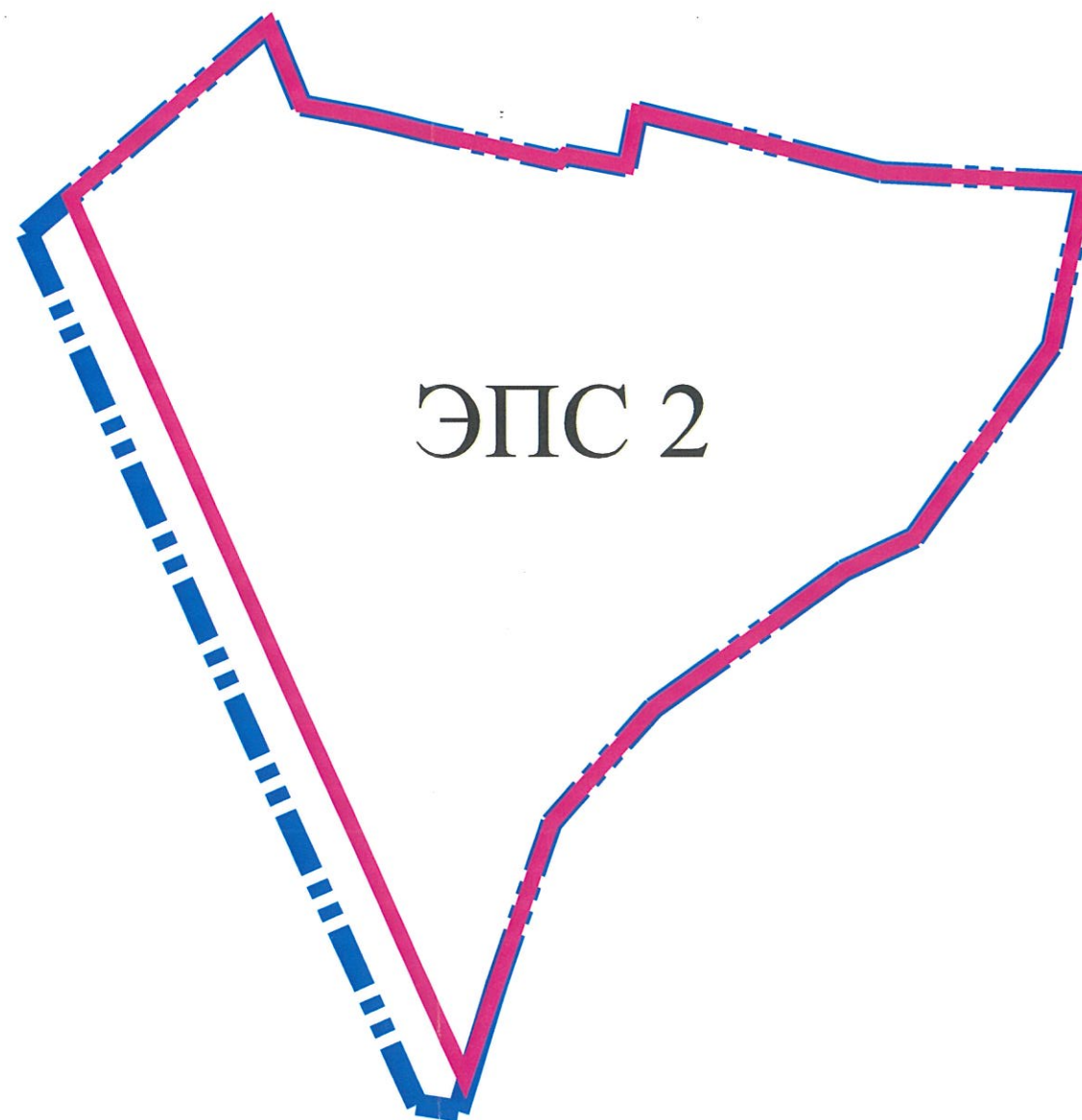


Условные обозначения:

■ ■ ■ ■ - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории

— - границы существующих элементов планировочной структуры

ЭПС 1 - номер элемента планировочной структуры



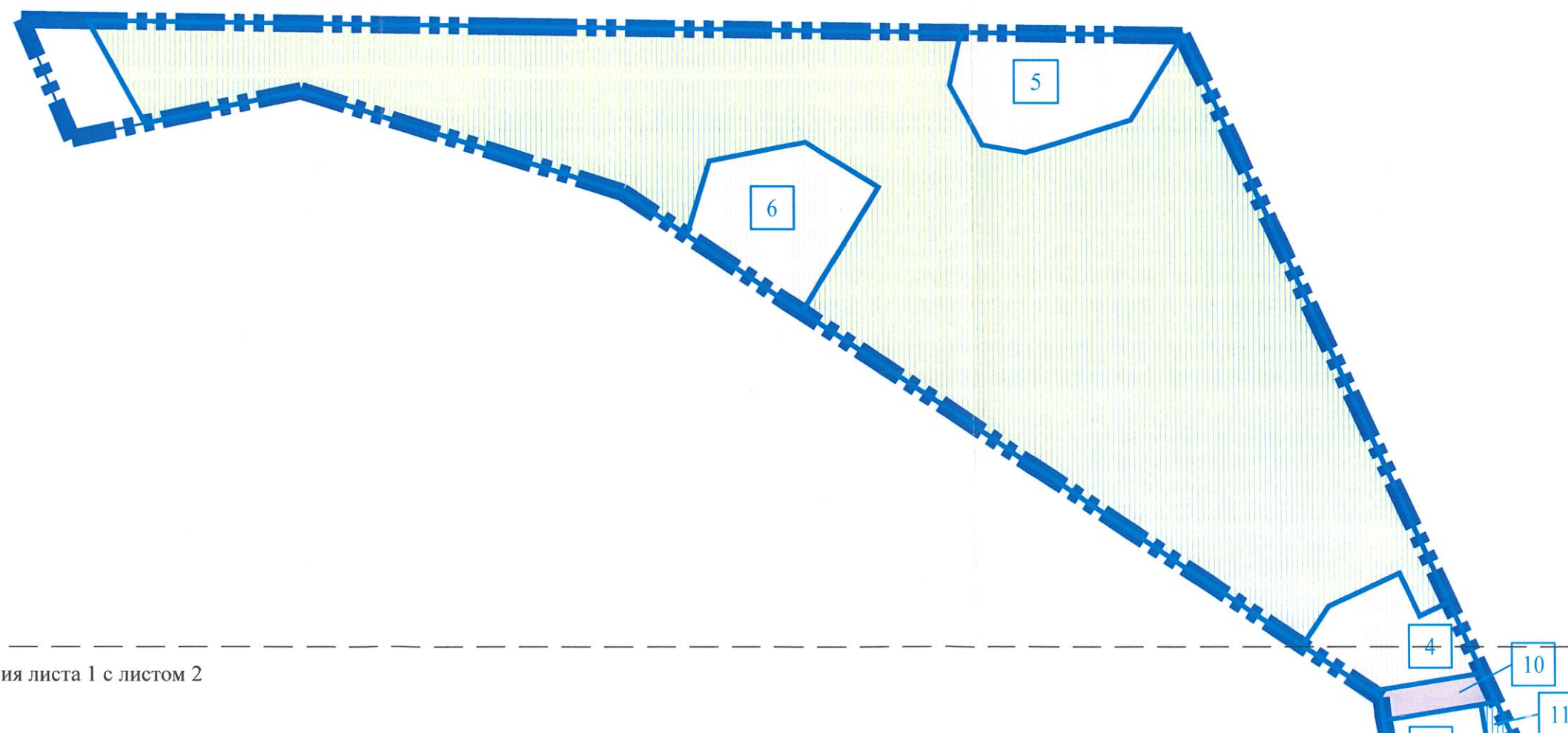
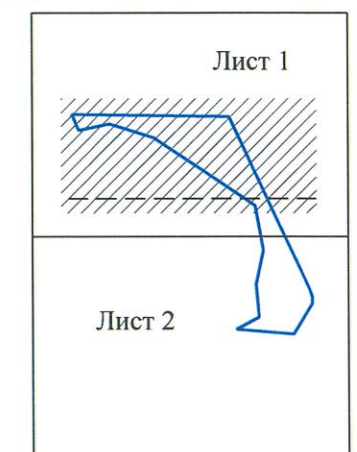
Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Условные обозначения:

-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
-  - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
-  - номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:	
	улично-дорожная сеть
	предоставление коммунальных услуг
	туристическое обслуживание (гостевые дома, парковки)
Зоны не предусматривающие размещения объектов капитального строительства:	
	благоустройство территории (хозяйственно-бытовые блоки, площадки отдыха с питчами, детская игровая площадка (спортивная площадка), площадки ТКО и КО, пешие прогулки, тропы и дорожки с размещением щитов с познавательными сведениями об окружающей среде)

Схема совмещения листов



Линия совмещения листа 1 с листом 2

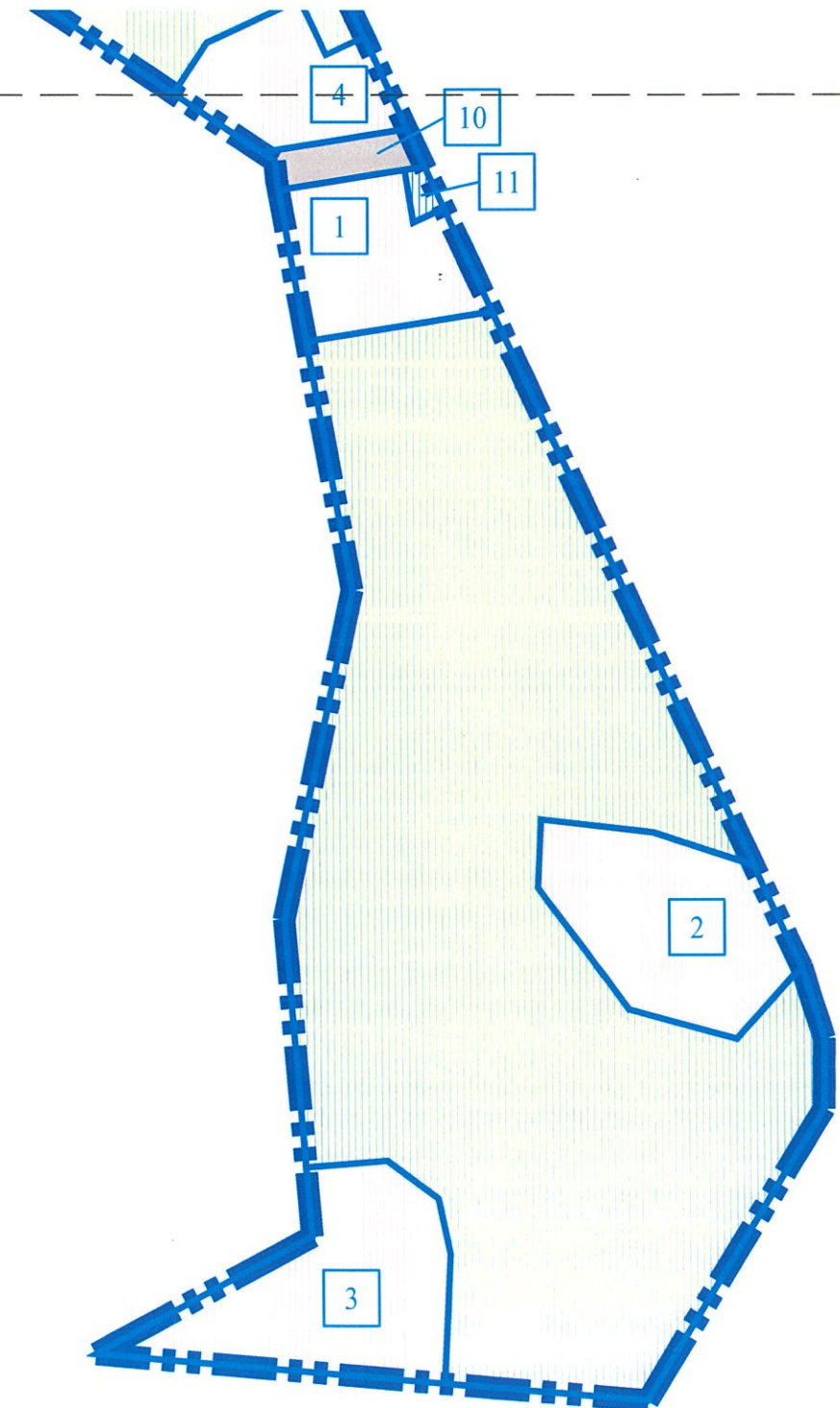
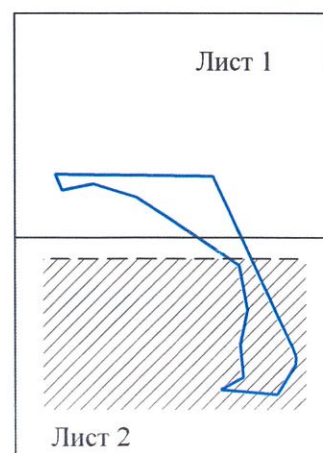
Линия совмещения листа 1 с листом 1

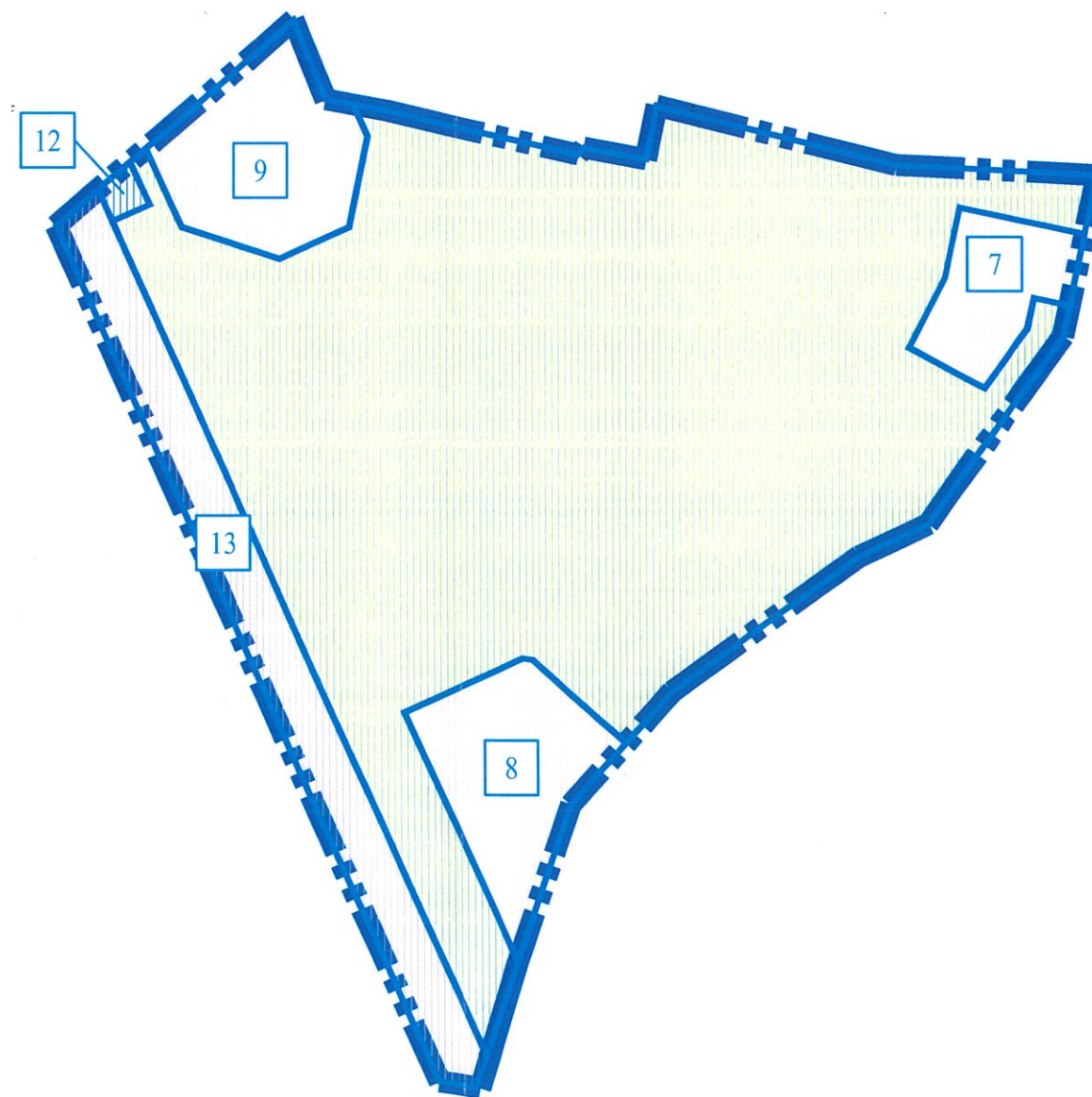
Условные обозначения:

-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
-  - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
-  - номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:	
	улично-дорожная сеть
	предоставление коммунальных услуг
	туристическое обслуживание (гостевые дома, парковки)
Зоны не предусматривающие размещения объектов капитального строительства:	
	благоустройство территории (хозяйственно-бытовые блоки, площадки отдыха с питчами, детская игровая площадка (спортивная площадка), площадки ТКО и КО, пешие прогулки, тропы и дорожки с размещением щитов с познавательными сведениями об окружающей среде)

Схема совмещения листов





Условные обозначения:

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- 1 - номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:	
	туристическое обслуживание (гостевые дома, парковки)
	улично-дорожная сеть
Зоны не предусматривающие размещения объектов капитального строительства:	
	благоустройство территории (хозяйственно-бытовые блоки, площадки отдыха с пикниками, детская игровая площадка (спортивная площадка), площадки ТКО и КО, пешие прогулки, тропы и дорожки с размещением щитов с познавательными сведениями об окружающей среде)

Положение о характеристиках планируемого развития территории, характеристиках объектов капитального строительства рекреационного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения временного проживания граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур.

Территория проектирования, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития незастроенной территории расположена, в границах Петровского сельского поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области.

Территория проектирования в границах земельных участков с кадастровыми номерами 47:03:0706001:908, 47:03:0706001:1601, 47:03:0706001:1602 ограничена:

- с севера – запада границей земельного участка с кадастровым номером, 47:03:0706001:1599;
- с севера границей, населенного с реестровым номером: 47:03-4.19 дер. Варшко муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области (СНТ “Аметист”)
- с юга-востока границей земельного участка с кадастровым номером 47:03:0706001:907;
- с юга неразграниченной землей под улично-дорожную сеть;
- с юга-запада границей земельного участка с кадастровым номером 47:03:0706001:798

Территория проектирования в границах земельных участков с кадастровыми номерами 47:03:0706001:909, 47:03:0706001:1603, 47:03:0706001:1604, 47:03:0706001:1605, 47:03:0706001:1606 ограничена:

- с севера границами земельных участков с кадастровыми номерами 47:03:0706001:797, 47:03:0706001:1291, 47:03:0706001:1370;
- с запада заливом Дятел Суходольского озера и границами земельных участков с кадастровыми номерами 47:03:0706001:982, 47:03:0706001:1036, 47:03:0706001:1025, 47:03:0706001:1433, 47:03:0706001:1387 - 47:03:0706001:1390, 47:03:0706001:1434, 47:03:0706001:1411, 47:03:0706001:1412;
- с востока границей земельного участка с кадастровым номером 47:03:0706001:910 и неразграниченной землей под улично-дорожную сеть (автомобильная дорога местного значения);
- с юга и юга-востока неразграниченной землей, расположенной в рекреационной зоне – озеленение общего пользования и границей населенного пункта с реестровым номером: 47:03-4.19 дер. Варшко;

1. Показатели планируемого развития территории для каждого элемента планировочной структуры

№ п/п	Наименование показателя	Единицы изм.	Показатель
1	Общая площадь территории в границах проектирования	кв. м.	120 786
2	Площадь элементов планировочной структуры в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в том числе:	кв. м.	115 713
2.1	Площадь ЭПС 1	кв. м.	77 305
2.2	Площадь ЭПС 2	кв. м.	38 408
3	Численность существующего и планируемого населения, в том числе:	чел.	0/0
3.1	Численность существующего/планируемого населения ЭПС 1	чел.	0/0
3.2	Численность существующего/планируемого населения ЭПС 2	чел.	0/0
6	Максимальная площадь зданий, в том числе:	кв. м.	570
6.1	Общая площадь зданий ЭПС 1	кв. м.	380
6.2	Общая площадь зданий ЭПС 2	кв. м.	190
7	Максимальная площадь застройки, в том числе:	кв. м.	630
7.1	Общая площадь застройки зданий в ЭПС1	кв. м.	420
7.2	Общая площадь застройки зданий в ЭПС2	кв. м.	210
8	Предельное количество этажей	эт.	-
8.1	Предельное количество этажей ЭПС 1	эт.	-
8.2	Предельное количество этажей ЭПС 2	эт.	-
9	Площадь озеленённой территории/зон отдыха, в том числе:	кв. м.	5 000/50 000
9.1	Площадь озелененной территории ЭПС 1	кв. м.	3 600/36 000
9.1	Площадь озелененной территории ЭПС 2	кв. м.	1 400/14 000
10	Количество мест для хранения автомобилей, размещаемых в границах элемента планировочной структуры, в том числе места для хранения автомобилей МГН, в том числе:	м/м	17/3
10.1	Количество мест для хранения автомобилей в ЭПС 1, в том числе места для хранения автомобилей МГН	м/м	12/2
10.2	Количество мест для хранения автомобилей в ЭПС 2, в том числе места для хранения автомобилей МГН	м/м	5/1
11	Площадь земель общего пользования в границах проектирования.	кв. м.	-
12	Площадь внутриквартальных проездов.	кв. м.	-

2. Характеристика объектов капитального строительства

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Условный номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь зоны объекта капитальног о строительст ва, м ²	Площадь ЗУ, м ²	Максимальная площадь застройки, м ²	Максимальная площадь здания (общая площадь планируемого объекта капитального строительства), м ²	Предельное количество этажей, эт.	Условный номер ЭПС
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11
1	47:03:0706001 :909	1	Гостевой дом на 4 чел. (кадастровый номер 03:0706001:1609)	1870	33 732,69	-	-	-	1
2		2	Гостевой дом на 2 чел.	2823		105	95	1	
3		3	Гостевой дом на 2 чел.	3231		105	95	1	
4	47:03:0706001 :1605	4	Гостевой дом на 4 чел. (кадастровый номер 03:0706001:1610)	1596	43 036	-	-	-	1
5		5	Гостевой дом на 2 чел.	2630		105	95	1	
6		6	Гостевой дом на 2 чел.	2490		105	95	1	
7	47:03:0706001 :1604	10	Проезд	435	435	-	-	-	1
8	47:03:0706001 :1603	11	Распределительная трансформаторная подстанция	101	101	-	-	1	1
Итого в элементе планировочной структуры №1				15176	77304,69	420	380	-	-
9	47:03:0706001 :908	7	Гостевой дом на 4 чел. (кадастровый номер 03:0706001:1611)	1386	38 277	-	-	-	2
10		8	Гостевой дом на 2 чел.	2491		105	95	1	
11		9	Гостевой дом на 2 чел.	2540		105	95	1	

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Условный номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь зоны объекта капитального строительства, м ²	Площадь ЗУ, м ²	Максимальная площадь застройки, м ²	Максимальная площадь здания (общая площадь планируемого объекта капитального строительства), м ²	Предельное количество этажей, эт.	Условный номер ЭПС
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11
12	47:03:0706001:1601	12	Распределительная трансформаторная подстанция	131	131	-	-	1	2
Итого в элементе планировочной структуры №2				6548	38 408	210	190	-	-
13	47:03:0706001:1602	13	Поселковая улица местного значения	4031	4031	-	-	-	-
Итого в границах территории общего пользования				4031	4031	-	-	-	-
Всего для объектов рекреационного назначения				25755	119 743,69	630	570	-	-

3. Характеристика планируемого развития объектов социальной инфраструктуры.

Планируемые объекты социальной инфраструктуры – отсутствуют

4. Минимальная обеспеченность озелененными территориями объектов рекреационного назначения.

Минимальная обеспеченность озелененными территориями

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Назначение объектов	Нормируемые размеры озелененных территорий
1	47:03:0706001:909	Объекты отдыха и туризма (гостевой дом, питчи)	1400
2	47:03:0706001:1605	Объекты отдыха и туризма (гостевой дом, питчи)	2200
3	47:03:0706001:908	Объекты отдыха и туризма (гостевой дом, питчи)	1400

Минимальные размеры территорий зон отдыха

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Назначение объектов	Нормируемые размеры зон отдыха
-------	----------------------	---------------------	--------------------------------

1	47:03:0706001:909	Объекты отдыха и туризма (гостевой дом, питчи)	14000
2	47:03:0706001:1605	Объекты отдыха и туризма (гостевой дом, питчи)	22000
3	47:03:0706001:908	Объекты отдыха и туризма (гостевой дом, питчи)	14000

5. Характеристика планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры.

На территории реализованы элементы улично-дорожной сети:

Проезды основные (внутриквартальный проезд) - Проезд №1 ширина полос движения 2.75м, ширина в красных линиях 11м.

На территории планируется элементы улично-дорожной сети:

Поселковая улица местного значения - ширина 2.75, ширина в красных линиях 15м

Количество мест для хранения автомобилей, размещаемых в границах элементов планировочной структуры

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Номер зоны планируемого размещения ОКС	Рекреационные территории и объекты отдыха	Кол-во м/м	в том числе, для МГН	Примечание
1	47:03:0706001:909	1	Объекты отдыха и туризма (гостевой дом, питчи)	5	1	
2	47:03:0706001:1605	4	Объекты отдыха и туризма (гостевой дом, питчи)	7	1	
Всего для ЭПС 1				12	2	
3	47:03:0706001:908	7	Объекты отдыха и туризма (гостевой дом, питчи)	5	1	
Всего для ЭПС 2				5	1	
Всего в границах элементов планировочной структуры				17	3	

6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры.

Водоснабжение – $4,7 \text{ м}^3/\text{сут.}$ от привозной воды;

Водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод объемом - $4,7 \text{ м}^3/\text{сут.}$ предусматривается на биосептики (канализационные очистные сооружения);

Водоотведение ливневых стоков максимальный суточный объем по талому стоку, направляемого на очистку – $15,3 \text{ м}^3/\text{сут.}$ для подключения к системе ливневой канализации, предусмотрена установка фильтрующих патронов для предварительной очистки ливневых стоков, в дождеприемных колодцах Д1, Д2 и Д3, с последующим отводом в сети ливневой канализации улично-дорожной сети.

Электроснабжение – $54,27 \text{ кВт}$ предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

Положение об очередности планируемого развития территории

Развитие территории запланировано в одну очередь (этап) строительства объектов рекреационного и иного назначения необходимых для функционирования и обеспечения жизнедеятельности временно проживающих, а также объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры. В границах проектируемой территории в рамках реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории № 02/08-07 от 28.09.2023 и в соответствии с проектом планировки и межевания территории утвержденным приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 27 сентября 2024 года № 155 “Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания в границах земельных участков с кадастровыми номерами 47:03:0706001:908, 47:03:0706001:909, расположенных в Петровском сельском поселении Приозерского муниципального района Ленинградской области.”, было реализовано три объекта капитального строительства:

- Здание: 47:03:0706001:1609, общей площадью 104 м².
- Здание: 47:03:0706001:1610, общей площадью 105 м².
- Здание: 47:03:0706001:1611, общей площадью 104 м².

Строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктур синхронизировано со строительством рекреационной застройки.

Максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства - в соответствии с договором № 02/08-07 о комплексном развитии незастроенной территории от 28.09.2023.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Очередь
1	2	3	4	5
1	47:03:0706001:909	2	Гостевой дом на 2 человека	I
		3	Гостевой дом на 2 человека	
2	47:03:0706001:1605	5	Гостевой дом на 2 человека	
		6	Гостевой дом на 2 человека	
3	47:03:0706001:908	8	Гостевой дом на 2 человека	
		9	Гостевой дом на 2 человека	
4	47:03:0706001:1602	13	Поселковая улица местного значения	II