

№ 205205-2025-6826
от 04.08.2025

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 августа 2025 года № 684

**О внесении изменений в Генеральный план
муниципального образования Аннинское городское
поселение Ломоносовского муниципального района
Ленинградской области применительно к части
населенного пункта – городской поселок Новоселье
в границах территории комплексного развития,
ограниченной проектируемой улицей Петропавловская,
проектируемой автомобильной дорогой регионального
значения Продолжение улицы Пионерстроя
и Красносельским шоссе, а также в границах земельных
участков с кадастровыми номерами 47:14:0505016:347
и 47:14:0000000:40913**

На основании пункта 4 части 1 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз "О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области" Правительство Ленинградской области п о с т а н о в л я е т :

1. Внести в Генеральный план муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области в редакции, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 22 июня 2020 года № 441, изменения применительно к части населенного пункта – городской поселок Новоселье в границах территории комплексного развития, ограниченной проектируемой улицей Петропавловская, проектируемой автомобильной дорогой регионального значения Продолжение улицы Пионерстроя и Красносельским шоссе, а также в границах земельных участков с кадастровыми номерами 47:14:0505016:347 и 47:14:0000000:40913 согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Комитету градостроительной политики Ленинградской области разместить (опубликовать) настоящее постановление в официальном сетевом издании "Электронное опубликование документов" (www.npra47.ru), а также в установленные частью 9 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации сроки обеспечить размещение изменений в Генеральный план муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области в редакции, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 22 июня 2020 года № 441, изменения применительно к части населенного пункта – городской поселок Новоселье в границах территории комплексного развития, ограниченной проектируемой улицей Петропавловская, проектируемой автомобильной дорогой регионального значения Продолжение улицы Пионерстроя и Красносельским шоссе, а также в границах земельных участков с кадастровыми номерами 47:14:0505016:347 и 47:14:0000000:40913 и материалов по их обоснованию в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

Губернатор
Ленинградской области



А.Дрозденко

Приложение
к постановлению Правительства
Ленинградской области
от 4 августа 2025 года № 684

ИЗМЕНЕНИЯ

в Генеральный план муниципального образования
Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района
Ленинградской области применительно к части населенного пункта –
городской поселок Новоселье в границах территории комплексного развития,
ограниченной проектируемой улицей Петропавловская, проектируемой
автомобильной дорогой регионального значения
Продолжение улицы Пионерстроя и Красносельским шоссе, а также
в границах земельных участков с кадастровыми номерами
47:14:0505016:347 и 47:14:0000000:40913

Положение
о территориальном планировании

1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения

№ п/п	Наименование объекта	Основные характеристики ¹	Местоположение, функциональная зона	Характеристика зон с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5
1	Вид объектов: многофункциональные спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы), спортивные залы, комплексы спортивных залов в составе многофункциональных спортивных комплексов, не имеющих плавательных бассейнов и ледовых площадок. Назначение объектов: обеспечение инфраструктурой для развития физической культуры и массового спорта, проведение физкультурных мероприятий и массовых спортивных мероприятий			
1.1	Объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (помещения для физкультурно-оздоровительных занятий)	два объекта встроенно-пристроенных с универсальными спортивными залами площадью – 4303 м ² площади пола (1822 м ² площади пола, 2481 м ² площади пола)	Городской поселок Новоселье, зона застройки многоэтажными жилыми домами	Зоны с особыми условиями использования территории не устанавливаются
2	Вид объектов: плавательные бассейны (крытые и открытые общего пользования) Назначение объектов: обеспечение инфраструктурой для развития физической культуры и массового спорта, проведение физкультурных мероприятий и массовых спортивных мероприятий			
2.1	Объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (комплекс бассейнов)	Площадь – 795 м ² зеркала воды, встроенно-пристроенный в жилом доме	Городской поселок Новоселье, зона застройки многоэтажными жилыми домами	Зоны с особыми условиями использования территории не устанавливаются
3	Объекты в области организации досуга, обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры и библиотечного обслуживания Вид объекта: культурно-досуговые комплексы			

1	2	3	4	5
	Назначение объекта: обеспечение инфраструктурой для организации досуга и обеспечения населения услугами организаций культуры			
3.1	Объект культурно-досугового (клубного) типа (помещение досуга и любительской деятельности)	Помещения для досуга и любительской деятельности на 60 мест, общей площадью – 360 м², встроенные в жилую застройку	Городской поселок Новоселье, зона застройки многоэтажными жилыми домами	Зоны с особыми условиями использования территории не устанавливаются
3.2	Объект культурно-досугового (клубного) типа (многопрофильный центр по работе с детьми и молодежью)	Помещения для занятий с детьми и молодежью общей площадью 180 м² общей площади	Городской поселок Новоселье, зона застройки многоэтажными жилыми домами	Зоны с особыми условиями использования территории не устанавливаются
4	Объекты в области автомобильных дорог местного значения Вид объектов: автомобильные дороги местного значения (улично-дорожная сеть) Назначение объектов: обеспечение транспортных и пешеходных связей на территориях нового жилищного строительства города Всеволожск			
4.1	Улицы и дороги местного значения	Протяженность – 0,2 км	Городской поселок Новоселье	Зоны с особыми условиями использования территории не устанавливаются
5	Объекты в области водоснабжения Вид объектов: водоводы. Назначение объектов: обеспечение транспортировки и подачи воды потребителям			
5.1	Водопровод	Протяженность – 2,5 км	Городской поселок Новоселье	Зоны с особыми условиями использования территории не устанавливаются
6	Объекты в области водоотведения Вид объектов: канализации самотечные. Назначение объектов: обеспечение транспортировки бытовых сточных вод			

1	2	3	4	5
6.1	Канализация самотечная	Протяженность – 2,2 км	Городской поселок Новоселье	Зоны с особыми условиями использования территории не устанавливаются
Назначение объектов: обеспечение транспортировки дождевых сточных вод				
6.2	Канализация дождевая самотечная закрытая	Протяженность – 3,0 км	Городской поселок Новоселье	Зоны с особыми условиями использования территории не устанавливаются
7	Объекты в области теплоснабжения Вид объекта: источники тепловой энергии. Назначение объекта: обеспечение теплоснабжения планируемой жилой и общественно-деловой застройки. Характеристика зон с особыми условиями использования территорий: режим использования санитарно-защитных зон согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями)			
7.1	Теплопровод распределительный (квартальный)	Протяженность – 3,6 км	Городской поселок Новоселье	Охранная зона – 5 м

¹ Характеристики объектов уточняются в составе документации по планировке территории и (или) проектной документации.

2. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения

Функциональная зона	Индекс	Параметры функциональной зоны		Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения
		параметры застройки	площадь, га	
1	2	3	4	5
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	Ж3	Максимальная этажность – до 4 этажей включительно (включая мансардный)	2,02 ²	Объекты регионального значения: объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в том числе физкультурно-оздоровительный комплекс)
Зона застройки многоэтажными жилыми домами	Ж5	Максимальная этажность – до 12 этажей	23,80 ³	Объекты местного значения муниципального района: две дошкольные образовательные организации; общеобразовательная организация. Планируемые объекты местного значения поселения: объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (помещения для физкультурно-оздоровительных занятий); объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (комплекс бассейнов); объект культурно-досугового (клубного) типа (помещение досуга и любительской деятельности); объект культурно-досугового (клубного) типа (многопрофильный центр по работе с детьми и молодежью)
Зона застройки	Ж5.2	Этажность застройки –	2,44	Не предусматриваются

1	2	3	4	5
многоэтажными жилыми домами с доминантой до 18 этажей		до 18 этажей включительно. Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки, м^2 территории на 1 м^2 жилого фонда (общей площади квартир) – 1,22. Коэффициент застройки – 0,4		
Зона застройки многоэтажными жилыми домами с доминантой до 15 этажей	Ж5.3	Этажность застройки – до 15 этажей включительно. Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки, м^2 территории на 1 м^2 жилого фонда (общей площади квартир) – 1,22. Коэффициент застройки – 0,4	3,41	Не предусматриваются

1	2	3	4	5
Общественно-деловая зона	О1	—	4,19 ⁴	Не предусматриваются

² Приведена площадь зоны застройки малоэтажными жилыми домами в границах территории изменений в генеральный план муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области применительно к части населенного пункта – городской поселок Новоселье в границах земельного участка с кадастровым номером 47:14:0505016:347.

³ Приведена площадь зоны застройки многоэтажными жилыми домами в границах территории изменений в генеральный план муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области применительно к части населенного пункта – городской поселок Новоселье в границах территории комплексного развития, ограниченной проектируемой улицей Петропавловская, проектируемой автомобильной дорогой регионального значения Продолжение улицы Пионерстроя и Красносельским шоссе.

⁴ Приведена площадь общественно-деловой зоны в границах территории изменений в генеральный план муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области применительно к части населенного пункта – городской поселок Новоселье в границах земельного участка с кадастровым номером 47:14:0000000:40913.

КАРТЫ

Изменения в генеральный план
муниципального образования Аннинское городское поселение
Ломоносовского муниципального района Ленинградской области
применительно к части населенного пункта – городскому поселению Новоселье
в границах территории комплексного развития, ограниченной проектируемой улицей
Петропавловская, проектируемой автомобильной дорогой регионального значения
Продолжение улицы Пашинерстрой и Красносельским шоссе, а также в границах
земельных участков с кадастровыми номерами 47-14-0505016-0347 и 47-14-0000000-40913

Карта границ городского поселения Новоселье

Схема размещения городского поселения Новоселье
в системе расселения поселения



городское поселение Новоселье
автомобильная дорога

Условные обозначения

Границы:



Границы городского поселения Новоселье не отображаются в случае их совпадения с границами муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.
Границы городского поселения Новоселье, границы муниципального образования Аннинское городское поселение и границы Ломоносовского муниципального района не отображаются в случае их совпадения с границами Ленинградской области.

Примечание:
Изменения в генеральный план
не предусматривают изменения
естественных границ земельных участков

Масштаб: 1:5000



Изменения в генеральный план
муниципального образования Аннинское городское поселение
Ломоносовского муниципального района Ленинградской области
применительно к части населенного пункта – городской поселок Новоселье
в границах территории комплексного развития, ограниченной проектируемой улицей
Петропавловская, проектируемой автомобильной дорогой регионального значения
Продолжение улицы Пионерстроя и Красносельским шоссе, а также в границах
земельных участков с кадастровыми номерами 47:14:0505016:347 и 47:14:0000000:40913

Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения

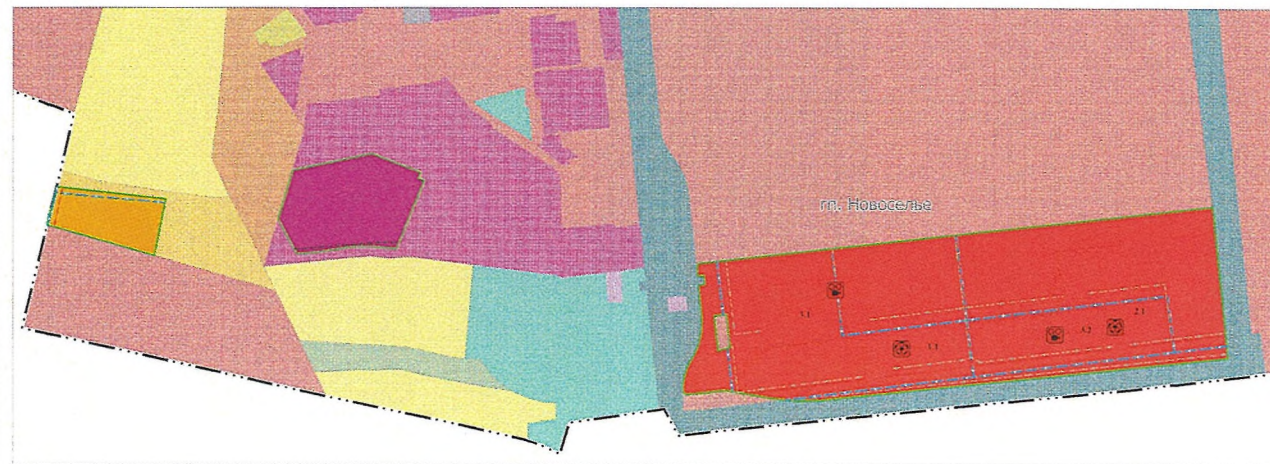


Схема размещения городского поселка Новоселье
в системе расселения поселения



городской поселок Новоселье
автомобильные дороги

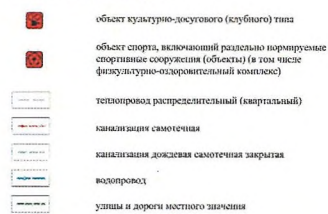
Условные обозначения

Границы



используемые
к рельефному

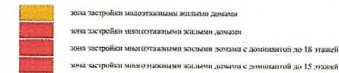
Объекты местного значения поселения



1:1
номера объектов в соответствии с таблицей 1
Положения о территориальном планировании

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны

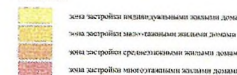


Общественно-деловые зоны

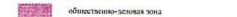


Функциональное зонирование, установленное генеральным планом муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского и муниципального района Ленинградской области (в редакции постановления Правительства Ленинградской области от 23.06.2020 № 441)

Жилые зоны

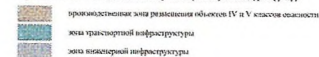


Общественно-деловые зоны

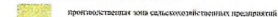


зона специализированной общественной застройки

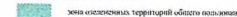
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры



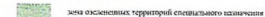
Зоны сельскохозяйственного использования



Зоны рекреационного назначения



Зоны специального назначения



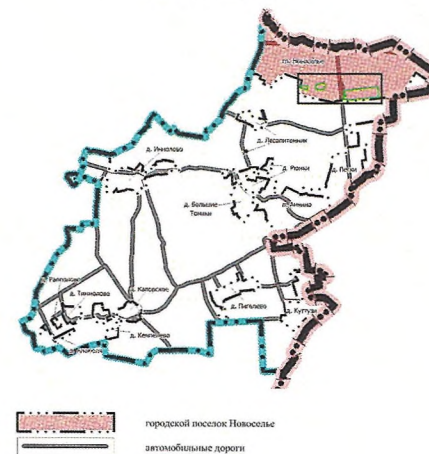
Границы городского поселка Новоселье не отображаются в случае их совпадения с границами муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.
Границы городского поселка Новоселье, границы муниципального образования Аннинское городское поселение и границы Ломоносовского муниципального района не отображаются в случае их совпадения с границами Ленинградской области.

0 200
МЕТРЫ
Масштаб: 1:5 000

Карта функциональных зон поселения



Схема размещения городского поселка Новоселье
в системе расселения поселения

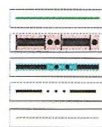


Описание функциональных зон

Наименование функциональной зоны	Наименование функциональной зоны	Описание функциональной зоны
Зона застройкой многоквартирных жилых домов	ЖЗ	Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов, пригодных для постоянного проживания, высотой до четырех этажей включительно (включая лифтовой), не оборудованной жилой застройкой для размещения жилых домов, предназначенных для размещения на квартирах, вносящих одну или несколько общих стен с соседним жилыми домами (количество стен не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти), из которых предназначены для проживания одной семьи (общую ступень (общие ступени) без прохода с соседним блоком или соседним блоками, расположенных на отдельном земельном участке и имеют выход на территорию общего пользования (клетые дома блочной организации застройкой), многоквартирной жилой застройкой для размещения отдельных стоящих жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи (дома, пригодный для постоянного проживания, высотой до 3-х этажей включительно), отдельно стоящих, встроеном или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, включая объекты здравоохранения, объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования.
Зона застройкой многоквартирных жилых домов	ЖЗ	Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажность 9 – 12 включенных этажей включительно, предназначенных для размещения на квартирах, класах из которых пригодны для постоянного проживания, среднестатистических многоквартирных жилых домов высотой не выше восьми этажей включительно, пригодные для постоянного проживания, отдельно стоящих, встроеном или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, включая объекты здравоохранения, объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования.
Зона застройкой многоквартирных жилых домов с доминантой до 18 этажей	ЖЗ.2	Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажность 9 – 12 этажей с возможностью размещения доминант (доминантной группы) превышающей 12 этажей, в соответствии с Региональным нормативом градостроительного проектирования Ленинградской области до 18 этажей, предназначенных для размещения на квартирах, класах из которых пригодны для постоянного проживания, отдельно стоящих, встроеном или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, включая объекты здравоохранения, объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.
Зона застройкой многоквартирных жилых домов с доминантой до 15 этажей	ЖЗ.3	Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажность 9 – 12 этажей с возможностью размещения доминант (доминантной группы) превышающей 12 этажей, в соответствии с Региональным нормативом градостроительного проектирования Ленинградской области до 15 этажей, предназначенных для размещения на квартирах, класах из которых пригодны для постоянного проживания, отдельно стоящих, встроеном или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, включая объекты здравоохранения, объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования. В границах зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.
Общественно-деловая зона	О1	Зона предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых и социальных потребностей человека, в том числе объектов здравоохранения, образования, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных учреждений, объектов культуры, объектов автомобильного транспорта, объектов делового, физического назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности объектов.

Условные обозначения

Границы



Содержание

Объекты местного значения муниципального района



дошкольная образовательная организация



общеобразовательная организация

Объекты регионального значения



объект спорта, включающий раздельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в том числе физкультурно-оздоровительный комплекс)

Границы городского поселения Новоеоселе не отображаются в случае их совпадения с границами муниципального образования Ачинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

Границы городского поселения Новоеоселе, границы муниципального образования Ачинское городское поселение и границы Ломоносовского муниципального района не отображаются в случае их совпадения с границами Ленинградской области.

Приложение
к изменениям в Генеральный план...

СВЕДЕНИЯ
о границах населенных пунктов (в том числе границах
образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения

Изменения в генеральный план муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области применительно к части населенного пункта – городской поселок Новоселье в границах территории комплексного развития, ограниченной проектируемой улицей Петропавловская, проектируемой автомобильной дорогой регионального значения Продолжение улицы Пионерстроя и Красносельским шоссе, а также в границах земельных участков с кадастровыми номерами 47:14:0505016:347 и 47:14:0000000:40913 подготовлены в соответствии с пунктами б) и в) части 1 постановления Правительства Ленинградской области от 17 февраля 2023 года № 101 «Об установлении случаев, при которых внесение изменений в генеральный план поселения, городского округа может осуществляться применительно к части населенного пункта».

Изменениями в генеральный план не предусматривается изменение существующих границ населенных пунктов.

Сведения о границах населенных пунктов, которые содержат графическое описание границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, применяются без изменений в соответствии с генеральным планом муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 22 июня 2020 года № 441.