

№ 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	O1	—	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 Аляновское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области применительно к части населенного пункта – городского поселка Новоселье в границах территории комплексного развития, ограниченной проектируемой улицей Петропавловская, проектируемой автомобильной дорогой регионального значения Придольная улица Пиннерстрет и Краснотельная шоссе, а также в границах земельных участков с кадастровыми номерами 47:14:0501016:347 и 47:14:0900000:40913

Карта границ городского поселка Новоселье

Схема размещения городского поселка Новоселье в системе расселения поселения



городской поселок Новоселье
автомобильная дорога

Условные обозначения

Границы:



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

Примечание:
Поселенцы в генеральный план не предусматриваются, поскольку отсутствуют границы земельных участков.

Масштаб 1:2000

Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения

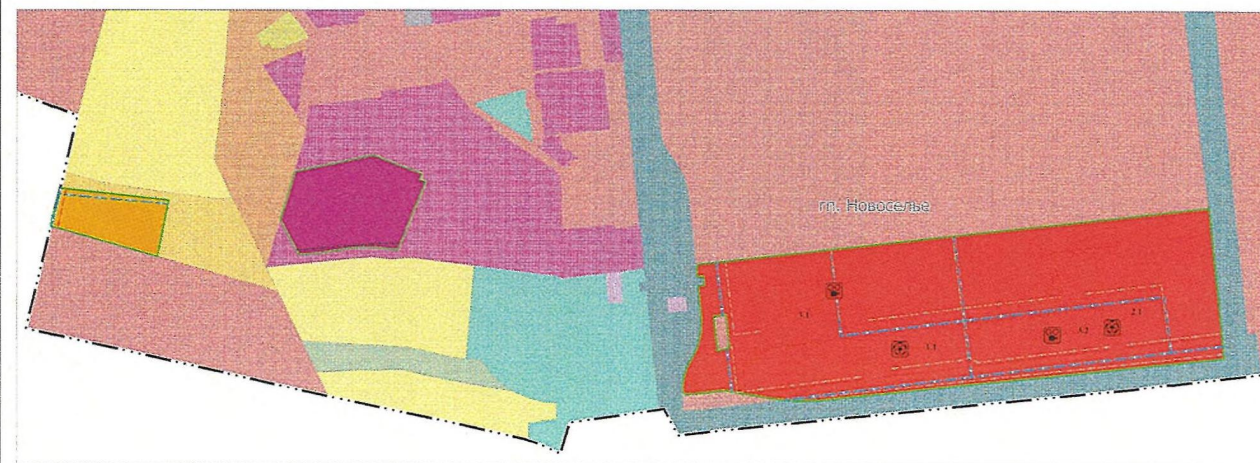
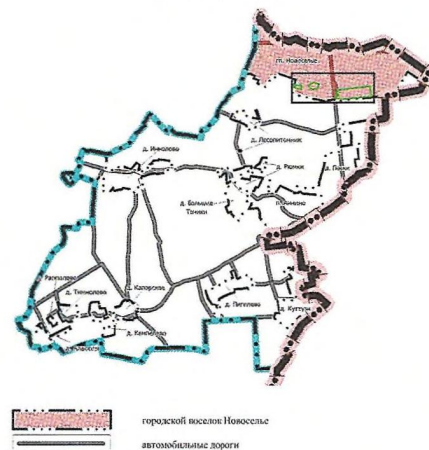
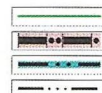


Схема размещения городского поселка Новоселье
в системе расселения поселения



Условные обозначения

Границы



Изменений в генеральный план
субъекта Российской Федерации
городского поселения
населенного пункта

ВСТУПАЮЩИЙ
К РАБОТЕ

Исследования
К. Д. Давыдов

Объекты местного значения поселения



объект спортивного сооружения (объекты) (в том числе физкультурно-оздоровительный комплекс)



теплопровод распределительный (квартирный)
канализация самотечная
канализация дождевая самотечная закрытая
водопровод
улицы и дороги местного значения

3.1

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жылые зона

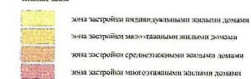


Общественно-деловые зоны

0011220784130-23203028 2012A

Функциональные зонирования, установленные генеральным планом муниципального образования Ленинские городские поселения Литовинского муниципального района Ленинградской области (в редакции постановления Правительства Ленинградской области от 22.06.2020 № 441)

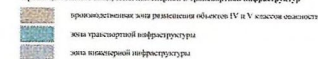
Житие зорна



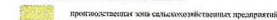
Общественно-деловые зоны

общественно-деловая зона
зона специализированной общественной застройки

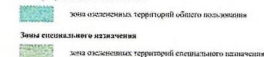
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры



Зоны сельскохозяйственного использования



Зоны рекреационного назначения



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

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



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 функциональных зон поселения

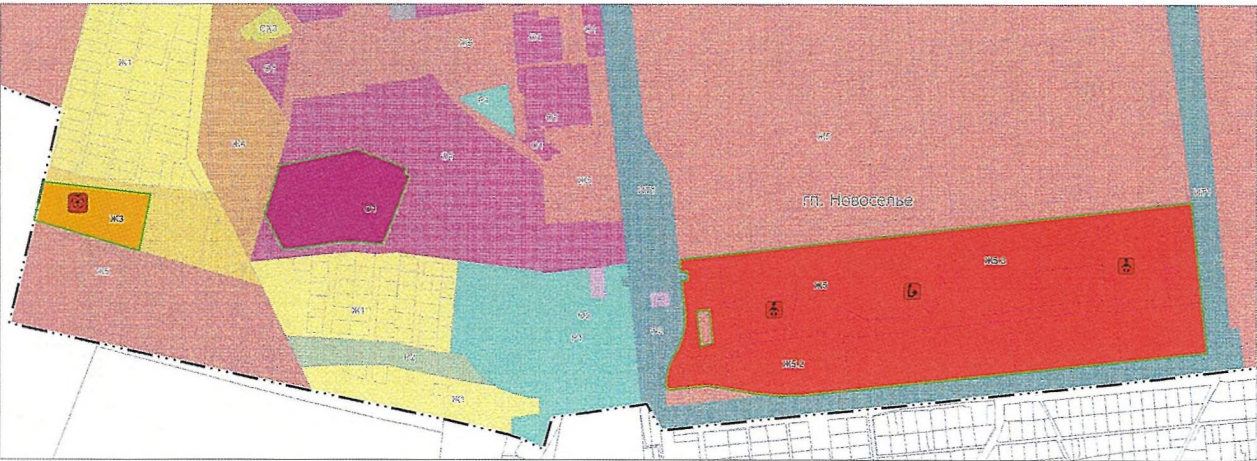
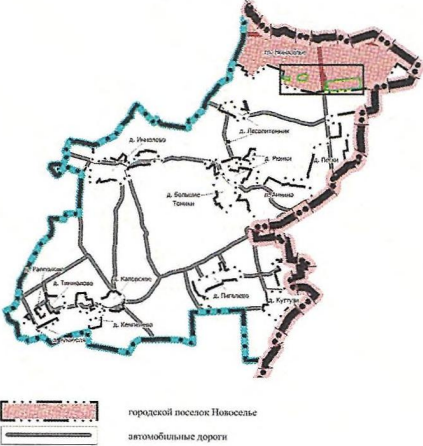


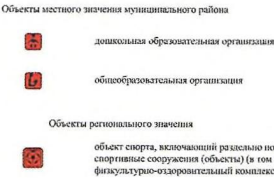
Схема размещения городского поселка Новоселье
в системе расселения поселения



Описание функциональных зон

Наименование функциональной зоны	Пикселе функциональной зоны	Описание функциональной зоны
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	Ж3	Зона предназначена для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, пригодных для постоянного проживания, высотой до четырех надземных этажей (включительно (включая мансардный), блокированной жилой застройки для размещения жилых домов, не предназначенных для разделения на квартиры, имеющих одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве смежных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи), вносит общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенных на отведенном земельном участке и имеют выход на территорию общего пользования (закреплены за блокированной застройкой), малоэтажной жилой застройки для размещения отдельно стоящих жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 3-х этажей включительно), отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, включая объекты здравоохранения, объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования.
Зона застройки многоквартирными жилыми домами	Ж5	Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью 9 – 12 включительно, предназначенных для размещения на территории, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, среднеэтажных многоквартирных жилых домов высотой не выше восьми надземных этажей, пригодных для постоянного проживания, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, включая объекты здравоохранения, объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования.
Зона застройки многоэтажными жилыми домами с доминантой до 18 этажей	Ж5.2	Зона предназначена для размещения многоэтажных жилых домов этажностью 9 – 12 этажей с возможностью размещения доминант (доминантной группы) превышающей 12 этажей, в соответствии с Региональными нормативными градостроительного проектирования Ленинградской области до 18 этажей, предназначенных для размещения на территории, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, отдельно стоящих, встроенных 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 застройки многоэтажными жилыми домами с доминантой до 15 этажей	Ж5.3	Зона предназначена для размещения многоэтажных жилых домов этажностью 9 – 12 этажей с возможностью размещения доминант (доминантной группы) превышающей 12 этажей, в соответствии с Региональными нормативными градостроительного проектирования Ленинградской области до 15 этажей, предназначенных для размещения на территории, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, отдельно стоящих, встроенных 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, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных учреждений, объектов культуры, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Условные обозначения

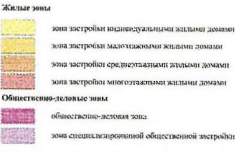


Границы городского поселка Новоселье не отображаются в случае их совпадения с границами муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области. Границы городского поселка Новоселье, границы муниципального образования Аннинское городское поселение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

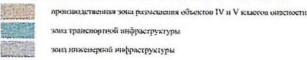
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ



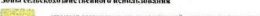
Функциональное зонирование, установленное генеральным планом муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (в редакции постановления Правительства Ленинградской области от 22.06.2020 № 441)



Примечательные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры



Зоны специального назначения



Зоны рекреационного назначения



Зоны специального назначения



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.