АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СОСНОВОБОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 05/07/2022 № 1481

О комплексном развитии незастроенной территории Сосновоборского городского округа, ограниченной ул.Академика Александрова, ул.Парковая, ул.Красных Фортов, ул.Коблицкого

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Ленинградской области от 30.04.2021 № 255 «Об утверждении Перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, на территории Ленинградской области», Правилами землепользования и застройки муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, утвержденными приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 03.09.2019 № 59 (с изм.), Уставом муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, администрация Сосновоборского городского округа **п о с т а н о в л я е т:**

1. Осуществить комплексное развитие незастроенной территории площадью 16,5 га, ограниченной ул.Академика Александрова, ул.Парковая, ул.Красных Фортов, ул.Коблицкого.

2. Местоположение, площадь и границы территории, подлежащей комплексному развитию, указанной в п. 1 настоящего постановления определить согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

3. Осуществить реализацию комплексного развития незастроенной территории, указанной в п. 1 настоящего постановления, в течении 10 лет с момента заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

4. Для осуществления комплексного развития незастроенной территории, указанной в п.1 настоящего постановления провести торги на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

5. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при комплексном развитии незастроенной территории, указанной в п.1 настоящего постановления, а также предельные параметры разрешенного строительства согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

6. Общему отделу администрации (Смолкина М.С.) опубликовать настоящее постановление в городской газете «Маяк».

7. Отделу по связям с общественностью (пресс-центр) комитета по общественной безопасности и информации администрации (Бастина Е.А.) разместить настоящее постановление на официальном сайте Сосновоборского городского округа.

8. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

9. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

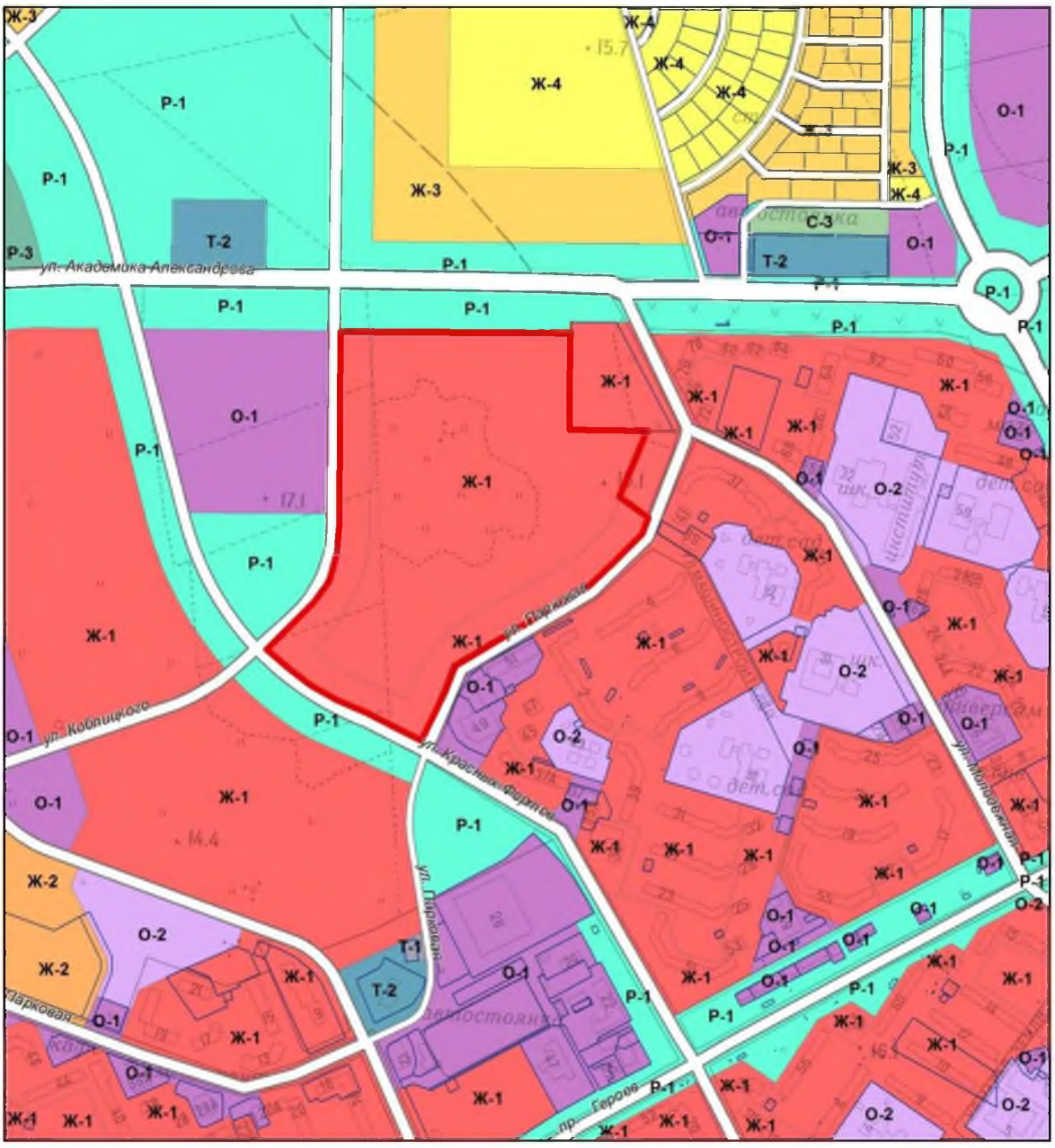
Заместитель главы администрации
по жилищно-коммунальному комплексу А.В. Иванов

Муниципальное образование Сосновоборский городской округ Ленинградской области Администрация Общий отдел

Михайлов Юрий Владимирович
8(81369) 6-28-25 ТП
КАГиЗ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению администрации
Сосновоборского городского округа
от 05/07/2022 № 1481

Схема границ территории, подлежащей комплексному развитию



Масштаб 1:7 000

Условные обозначения:

- граница проектирования (для проекта решения о комплексном развитии территорий), площадь 16,5 га.

- границы земельных участков по сведениям ФГБУ "ФКП Росреестр"

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению администрации
Сосновоборского городского округа
от 05/07/2022 № 1481

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации проекта развития незастроенной территории Сосновоборского городского округа, ограниченной ул. Академика Александрова, ул. Парковая, ул. Красных Фортов, ул. Коблицкого

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка	Код по классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 16.09.2021) "(далее – классификатор видов разрешенного использования)
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов	2.5

	обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3 по классификатору видов разрешенного использования, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 по классификатору видов разрешенного использования	3.1
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций,	3.1.1

	канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков	3.6
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для	3.6.1

	размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков	12.0
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков, а также некапитальных сооружений, предназначенных	12.0.1

	для охраны транспортных средств	
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков	2.7.1
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и	3.8

	организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков	
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 по классификатору видов разрешенного использования	5.1

	земельных участков	

Предельные параметры разрешенного строительства

№ п/п	параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	площадь земельных участков, кв. м	1000	10000
2	отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	не подлежит установлению
3	количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:		
3.1	высота объектов капитального строительства, м	не подлежит установлению	40
3.2	количество этажей:		
3.2.1	для вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», эт.	9	12
3.2.2	для вида использования «Среднеэтажная жилая застройка», эт.	4	8
3.2.3	для иных видов разрешенного использования, эт.	не подлежит установлению	3
4	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
4.1	для видов использования «Среднеэтажная жилая застройка», «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»	не подлежит установлению	40 %
4.2	для иных видов разрешенного использования	не подлежит установлению	60 %