



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КЕМЕРОВО

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.10.2025 № 3596

О комплексном развитии незастроенной территории
микрорайона 61/1 Ленинского района города Кемерово

В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 45 Устава города Кемерово:

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории микрорайона 61/1 Ленинского района города Кемерово, расположенной в границах: просп. Комсомольский – просп. Московский – просп. Восточный – граница мкр. 61/2 (далее – незастроенная территория).

2. Определить местоположение, площадь, границы незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

3. В границах территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, отсутствуют:

а) объекты капитального строительства, в том числе объекты капитального строительства, подлежащие сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;

б) объекты культурного наследия, подлежащие сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

4. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории - 10 лет со дня заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

5. Установить, что решение о комплексном развитии незастроенной территории подлежит реализации юридическим лицом, определенным по результатам торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

6. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального

строительства в границах незастроенной территории согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

7. Комитету по работе со средствами массовой информации администрации города Кемерово обеспечить официальное опубликование настоящего постановления.

8. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы города, начальника управления городского развития Хаблока Н.Ю.

Временно исполняющий
обязанности Главы города



Н.Ю. Хаблок

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению администрации
города Кемерово
от 28.10.2025 № 3596

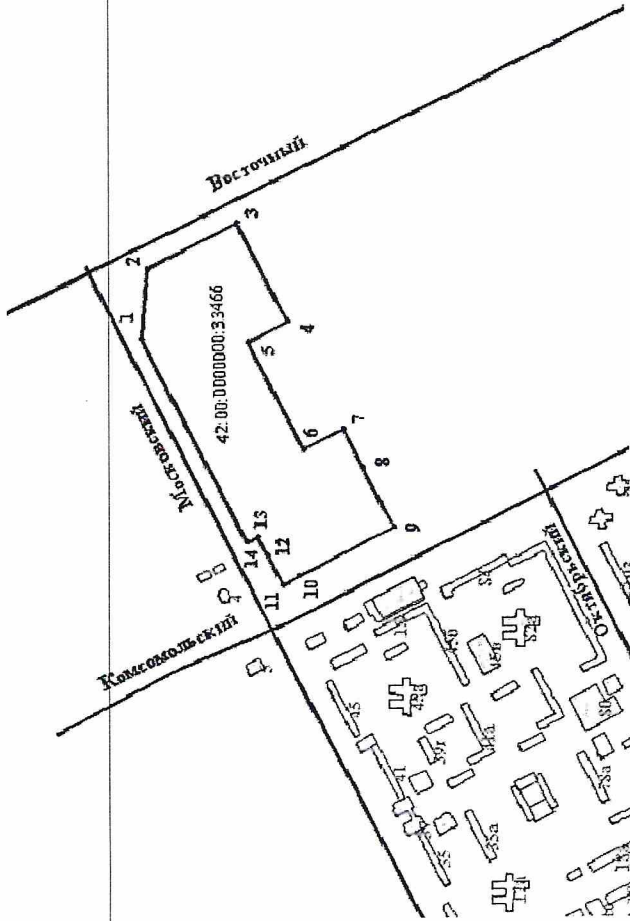
Сведения

о местоположении, площади и границах незастроенной территории
микрорайона 61/1 Ленинского района города Кемерово,
подлежащей комплексному развитию

1. Графическое описание местоположения границ территории

Местоположение: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс,
город Кемерово, Ленинский район, микрорайон 61/1 в границах:
просп. Комсомольский – просп. Московский – просп. Восточный – граница
мкр. 61/2.

Границы незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию,
определены земельным участком с кадастровым номером: 42:00:0000000:33466,
не обремененные правами третьих лиц.



Условные обозначения:

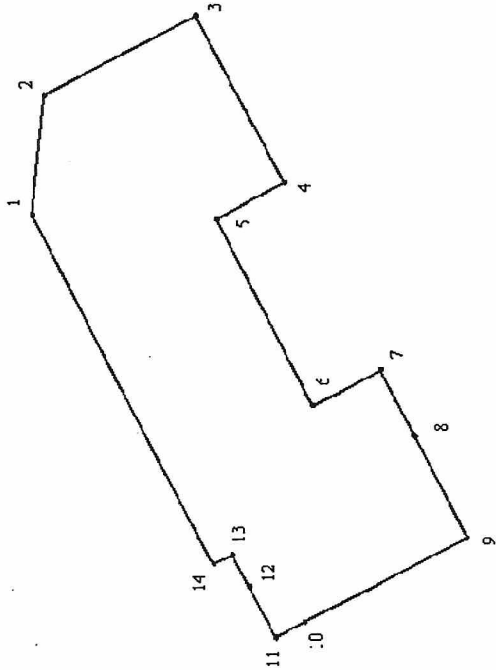
- граница территории, подлежащей комплексному развитию
незастроенной территории микрорайона 61/1 Ленинского района города Кемерово

2. Координаты (МСК-42) незастроенной территории микрорайона 61/1
Ленинского района города Кемерово:

Номер точки	X	Y
1	625190,950	1345346,310
2	625181,470	1345462,520
3	625035,520	1345540,640
4	624948,830	1345379,290
5	625013,330	1345343,730
6	624919,190	1345167,650
7	624854,240	1345202,320
8	624820,590	1345138,590
9	624768,060	1345040,470
10	624923,600	1344957,030
11	624951,400	1344942,110
12	624977,310	1344990,500
13	624993,890	1345021,470
14	625011,590	1345011,970
1	625190,950	1345346,310

3. План границ незастроенной территории

Площадь: 110 064 кв.м (11 Га)



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению администрации
города Кемерово
от 20.10.2025 № 3596

Основные виды
разрешенного использования земельных участков и объектов капитального
строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о
комплексном развитии незастроенной территории, а также предельные параметры
разрешенного строительства объектов капитального строительства
в границах незастроенной территории

Согласно Правилам землепользования и застройки в городе Кемерово,
утвержденным постановлением Кемеровского городского Совета народных
депутатов от 24.11.2006 № 75 (в ред. от 31.05.2024), вышеуказанная территория
располагается в зоне застройки многоквартирными многоквартирными домами (Ж1)
с ограничениями в использовании земельных участков и объектов капитального
строительства в связи с размещением в границах приаэродромной территории
аэродрома гражданской авиации Кемерово (ПАТ).

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов
капитального строительства в зоне Ж1:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования	Код вида <*>
Основные виды 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 тарелей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, присоединенных и встроенно-присоединенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
Предоставление коммунальных услуг	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и утилизацию объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных	3.1.1

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
Оказание социальной помощи населению	размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Общепития	размещение зданий, предназначенных для размещения общепитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
Бытовое обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные 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
Обеспечение занятий спортом в помещениях	размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
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 транспортной 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, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
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
Условно разрешенные виды использования		
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	
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	2.7.1
Объекты культурно-досуговой деятельности	размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Осуществление религиозных обрядов	размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моельные дома, синагоги)	3.7.1
Государственное управление	размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Деловое управление	объекты 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	объекты капитального строительства, торговая предназначенные для продажи товаров, торговая	4.4

	площадь которых составляет до 5000 кв. м	
Общественное питание	объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	размещение гостиниц	4.7

<*> Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка здесь и далее принимается в соответствии с классификатором.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Минимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений
2.5	3 <*>	2000	40	не менее пяти и не более восьми этажей
2.6	3 <*>	3000	35	не менее девяти и не более шестнадцати надземных этажей
2.7.1	3 <*>	600	80	не более девяти этажей
3.1.1	1 <*>	18	100	не более трех

				этажей
3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.6.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.6, 5.1.2	3 <*>	600	60	не более девяти этажей
5.1.3, 12.0.1, 12.0.2	не подлежит установлению	10	не подлежит установлению	
3.2.4	3 <*>	2000	40	не менее девяти и не более шестнадцати этажей
3.5.1	3 <*>	3000	60	не более пяти этажей
3.7.1	3 <*>	150	50	не более пяти этажей
3.8.1	3 <*>	600	60	не более шестнадцати этажей
4.7	3 <*>	200	80	не более шестнадцати этажей

<*> При соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

Виды объектов	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности
Объекты электроснабжения с уровнем напряжения ниже 35 кВ (подстанции 10/04 кВ)	1 на 1 тыс. человек	500 м

Газораспределительные станции (пункты)	1 на 200 тыс. человек	10 000 м
Котельные	4,0 Гкал/ч на 1 тыс. человек	5 000 м
Водоочистные станции, насосные станции (канализационные)	300 м ³ /сут. на 1 тыс. человек	30 000 м

4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

Виды объектов	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности
Объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для предоставления транспортных услуг и организации транспортного обслуживания	ширина посадочной площадки остановочных пунктов на линиях пассажирского транспорта (автобусов, троллейбусов, трамваев) – 3,0 м; время передвижения на пересадку пассажиров (без учета времени ожидания транспорта) – 3 мин.	дальность пешеходных подходов к ближайшей остановке общественного транспорта от объектов массового посещения – не более 250 м

5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

Виды объектов	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности
Дошкольные образовательные организации	72 места на 1 тыс. человек с учетом охвата от общей численности детей в возрасте от 1,5 до 6	800 м в условиях стесненной городской застройки, 500 м в зонах многоквартирной жилой застройки, 800 м в зонах индивидуальной

	лет от 70 до 100%	жилой застройки
Общеобразовательные организации	110 мест на 1 тыс. человек с учетом 100% охвата общего числа школьников 1 - 9 классов и 75% школьников 10 - 11 классов (при обучении в одну смену)	500 - 800 м (400 - 600 м - начальное и основное общее образование) в зонах многоквартирной жилой застройки, 750 - 1000 м в зонах индивидуальной жилой застройки
Объекты торговли	продовольственными товарами: 100 кв. м торговой площади на 1 тыс. человек; непродовольственным и товарами: 180 кв. м на 1 тыс. человек	1000 м 1500 м
Объекты общественного питания	40 мест на 1 тыс. человек	2000 м
Спортивные залы общего пользования	60 - 80 кв. м площади пола на 1 тыс. человек	30 минут транспортной доступности с использованием сети маршрутов общественного пассажирского транспорта