

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ВЯРТСИЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Утверждено:

\_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ  
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 10:07:0020113  
ПГТ. ВЯРТСИЛЯ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ТОМ I

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (утверждаемая)

Разработчик проекта ООО «ГЕО\_10»

М. В. Кузнецов  
(директор)

Утверждено

2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

---

№ п/п	Наименование	
1	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.	
2	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.	
3	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.	
4	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.	

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 10:07:0020113 пгт. Вярсиля разработан на основании архитектурно-планировочного задания, выданного отделом архитектуры и градостроительства администрации Вярсильского городского поселения. Графические материалы проекта выполнены в компьютерной графике.

Подготовка документации осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Исполнитель проекта – общество с ограниченной ответственностью «ГЕО\_10».

Проект планировки территории кадастрового квартала 10:07:0020113 пгт. Вярсиля разработан на основании:

- Муниципального контракта № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2021г. и технического задания, подготовленного МУ «Архитектура и градостроительство пгт. Вярсиля»

- Распоряжение №692 от 16.11.2021г. О подготовке документации «Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 10:07:0020113 пгт. Вярсиля, подготовленное Главой Администрации Вярсильского городского поселения;

- Кадастровый план территории, кадастровые выписки о земельных участках (информация из филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия.

-Топографическая основа масштаба 1:1000

- контрольно-исполнительной съемки, выполненной в 2021 году.

А также в соответствии с требованиями экологических, санитарных, противопожарных и других норм, действующих на территории российской федерации:

- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «санитарные нормы и правила»;

- СП 30-102-99 «планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного Строительства»;

- федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-фз «технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Красные линии (КЛ) – один из видов градостроительных ограничений:

это проектные линии, применяемые для обеспечения порядка при строительстве/реконструкции в населённых пунктах в градостроительной документации обозначают существующие, планируемые (вновь образуемые) границы территорий общего пользования и границы территорий, занятых линейными объектами, или предназначенных для их размещения – отделяют участки различного назначения от существующих или планируемых:

границ территорий общего пользования

границ территорий, занятых линейными объектами

вливают на формирование земельных участков и их использовании и застройку

устанавливают расстояние от самой линии до мест, где будет происходить строительство



## Ведомость координат красных линий

Система координат: МСК 10

Зона N 1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н80	386580.07	1330743.50	0.10	-
н81	386584.81	1330741.72	0.10	-
н82	386575.98	1330729.74	0.10	-
н83	386565.99	1330715.77	0.10	-
н84	386556.01	1330697.73	0.10	-
н85	386551.14	1330685.56	0.10	-
н86	386550.54	1330679.99	0.10	-
н87	386550.54	1330675.87	0.10	-
н88	386551.01	1330672.56	0.10	-
н89	386552.32	1330667.67	0.10	-
н90	386554.14	1330662.82	0.10	-
н36	386555.49	1330659.86	0.10	-
н37	386559.88	1330650.04	0.10	-
н38	386560.80	1330647.64	0.10	-
н39	386561.64	1330646.58	0.10	-
н40	386568.32	1330648.01	0.10	-
н41	386605.64	1330647.07	0.10	-
н93	386648.12	1330644.06	0.10	-
н94	386671.85	1330639.86	0.10	-
н95	386700.76	1330630.23	0.10	-
н96	386728.14	1330617.09	0.10	-
н152	386788.27	1330588.19	0.10	-
н153	386873.30	1330548.06	0.10	-
н154	386886.92	1330540.34	0.10	-
н155	386864.26	1330498.97	0.10	-
н156	386836.00	1330438.73	0.10	-
н157	386802.18	1330363.60	0.10	-
н158	386775.86	1330373.98	0.10	-
н159	386704.37	1330407.55	0.10	-
н160	386667.93	1330422.49	0.10	-
н161	386616.18	1330439.12	0.10	-
н162	386594.59	1330442.55	0.10	-
н163	386538.39	1330440.15	0.10	-
н164	386527.36	1330438.85	0.10	-
н165	386480.19	1330444.91	0.10	-
н166	386442.84	1330451.91	0.10	-
н123	386443.16	1330454.41	0.10	-
н124	386443.50	1330457.91	0.10	-
н125	386481.21	1330450.83	0.10	-
н55	386491.44	1330449.45	0.10	-
н56	386526.73	1330444.71	0.10	-
н51	386538.93	1330445.86	0.10	-
н52	386539.05	1330447.40	0.10	-
н53	386541.11	1330475.56	0.10	-
н167	386542.75	1330490.76	0.10	-
102	386544.00	1330497.92	0.10	-

103	386546.69	1330540.79	0.10	-
2	386546.75	1330542.55	0.10	-
н8	386548.86	1330568.91	0.10	-
н7	386550.74	1330625.51	0.10	-
н6	386554.14	1330637.26	0.10	-
н68	386556.62	1330643.28	0.10	-
н69	386555.62	1330644.68	0.10	-
н70	386552.40	1330652.28	0.10	-
н71	386548.68	1330660.52	0.10	-
н72	386546.68	1330665.83	0.10	-
н73	386545.21	1330671.36	0.10	-
н74	386544.62	1330675.45	0.10	-
н75	386544.62	1330680.31	0.10	-
н76	386545.34	1330687.02	0.10	-
н77	386550.65	1330700.31	0.10	-
н78	386560.99	1330718.97	0.10	-
н79	386571.20	1330733.26	0.10	-
н80	386580.07	1330743.50	0.10	-
				-
н48	386568.88	1330641.99	0.10	-
н49	386562.21	1330640.56	0.10	-
н50	386556.70	1330624.41	0.10	-
н45	386556.31	1330611.33	0.10	-
17	386557.93	1330611.31	0.10	-
104	386556.89	1330596.46	0.10	-
105	386554.97	1330569.11	0.10	-
106	386553.14	1330543.07	0.10	-
22	386552.10	1330528.18	0.10	-
н57	386550.30	1330512.20	0.10	-
н58	386544.91	1330446.43	0.10	-
н59	386594.93	1330448.57	0.10	-
н60	386614.62	1330445.46	0.10	-
н61	386618.69	1330456.56	0.10	-
н66	386632.85	1330494.35	0.10	-
н67	386636.00	1330502.78	0.10	-
н131	386641.47	1330500.26	0.10	-
н132	386620.52	1330444.06	0.10	-
н168	386669.99	1330428.13	0.10	-
н169	386707.58	1330412.76	0.10	-
н18	386753.32	1330391.29	0.10	-
н19	386778.24	1330379.50	0.10	-
н20	386799.36	1330370.60	0.10	-
н21	386811.57	1330398.27	0.10	-
н144	386830.54	1330441.23	0.10	-
н145	386858.90	1330501.69	0.10	-
н146	386876.79	1330539.15	0.10	-
н147	386870.62	1330542.72	0.10	-
н143	386851.68	1330551.66	0.10	-
97	386851.09	1330550.41	0.10	-
80	386838.78	1330556.14	0.10	-
н126	386839.35	1330557.47	0.10	-
н127	386785.77	1330582.77	0.10	-
н128	386698.50	1330624.65	0.10	-

н129	386670.37	1330634.02	0.10	-
н130	386647.38	1330638.10	0.10	-
н46	386626.02	1330639.69	0.10	-
н47	386608.75	1330640.97	0.10	-
н48	386568.88	1330641.99	0.10	-
22	386552.10	1330528.18	0.10	-
н57	386550.30	1330512.20	0.10	-
н58	386544.91	1330446.43	0.10	-
н59	386594.93	1330448.57	0.10	-
н60	386614.62	1330445.46	0.10	-
н61	386618.69	1330456.56	0.10	-
н62	386612.55	1330453.38	0.10	-
н63	386548.61	1330454.18	0.10	-
н64	386553.68	1330511.74	0.10	-
н65	386608.98	1330500.90	0.10	-
н66	386632.85	1330494.35	0.10	-
н67	386636.00	1330502.78	0.10	-
23	386630.91	1330505.12	0.10	-
24	386611.01	1330514.27	0.10	-
н16	386562.86	1330525.64	0.10	-
н15	386562.46	1330519.85	0.10	-
н14	386554.02	1330521.80	0.10	-
н13	386554.43	1330527.63	0.10	-
22	386552.10	1330528.18	0.10	-
				-
н55	386491.44	1330449.45	0.10	-
21	386495.36	1330481.98	0.10	-
25	386476.01	1330483.57	0.10	-
26	386478.10	1330506.15	0.10	-
27	386479.51	1330526.59	0.10	-
н12	386481.35	1330526.08	0.10	-
н1	386488.70	1330561.29	0.10	-
н2	386477.71	1330634.85	0.10	-
н3	386463.92	1330650.48	0.10	-
28	386455.40	1330640.66	0.10	-
29	386434.05	1330679.74	0.10	-
30	386388.61	1330714.61	0.10	-
31	386365.67	1330751.52	0.10	-
32	386375.85	1330778.74	0.10	-
33	386411.71	1330751.56	0.10	-
1	386502.63	1330695.07	0.10	-
н4	386541.13	1330663.76	0.10	-
н5	386550.67	1330649.15	0.10	-
н6	386554.14	1330637.26	0.10	-
н68	386556.62	1330643.28	0.10	-
н69	386555.62	1330644.68	0.10	-
н70	386552.40	1330652.28	0.10	-
н71	386548.68	1330660.52	0.10	-
н72	386546.68	1330665.83	0.10	-
н73	386545.21	1330671.36	0.10	-
н74	386544.62	1330675.45	0.10	-
н75	386544.62	1330680.31	0.10	-

н76	386545.34	1330687.02	0.10	-
н77	386550.65	1330700.31	0.10	-
н78	386560.99	1330718.97	0.10	-
н79	386571.20	1330733.26	0.10	-
н80	386580.07	1330743.50	0.10	-
н81	386584.81	1330741.72	0.10	-
н82	386575.98	1330729.74	0.10	-
н83	386565.99	1330715.77	0.10	-
н84	386556.01	1330697.73	0.10	-
н85	386551.14	1330685.56	0.10	-
н86	386550.54	1330679.99	0.10	-
н87	386550.54	1330675.87	0.10	-
н88	386551.01	1330672.56	0.10	-
н89	386552.32	1330667.67	0.10	-
н90	386554.14	1330662.82	0.10	-
н36	386555.49	1330659.86	0.10	-
н44	386569.32	1330701.53	0.10	-
н43	386616.16	1330687.72	0.10	-
н91	386640.05	1330684.46	0.10	-
н92	386637.58	1330646.43	0.10	-
н42	386605.80	1330647.76	0.10	-
н41	386605.64	1330647.07	0.10	-
н93	386648.12	1330644.06	0.10	-
н94	386671.85	1330639.86	0.10	-
н95	386700.76	1330630.23	0.10	-
н96	386728.14	1330617.09	0.10	-
н97	386735.70	1330632.76	0.10	-
н98	386735.34	1330646.27	0.10	-
н99	386740.32	1330657.65	0.10	-
н100	386746.01	1330668.32	0.10	-
н101	386752.05	1330682.54	0.10	-
н102	386749.04	1330703.53	0.10	-
н103	386696.41	1330697.84	0.10	-
н104	386646.62	1330712.07	0.10	-
н105	386587.58	1330755.45	0.10	-
н106	386498.68	1330787.46	0.10	-
н107	386387.72	1330805.23	0.10	-
н108	386349.67	1330789.12	0.10	-
н109	386341.45	1330768.81	0.10	-
н110	386340.48	1330746.56	0.10	-
н111	386360.80	1330715.61	0.10	-
н112	386388.85	1330686.10	0.10	-
н113	386413.04	1330650.81	0.10	-
н114	386431.41	1330630.97	0.10	-
н115	386444.47	1330616.95	0.10	-
н116	386451.25	1330604.37	0.10	-
н117	386455.06	1330590.19	0.10	-
н118	386452.21	1330551.66	0.10	-
н119	386448.82	1330532.79	0.10	-
н120	386440.59	1330511.51	0.10	-
н121	386435.28	1330485.88	0.10	-
н122	386431.41	1330456.38	0.10	-
н123	386443.16	1330454.41	0.10	-
н124	386443.50	1330457.91	0.10	-
н125	386481.21	1330450.83	0.10	-

Н55	386491.44	1330449.45	0.10	-
				-
34	386488.71	1330759.89	0.10	-
35	386485.66	1330753.81	0.10	-
36	386483.72	1330749.93	0.10	-
37	386478.87	1330740.24	0.10	-
38	386503.47	1330705.66	0.10	-
39	386513.41	1330703.18	0.10	-
40	386520.62	1330704.76	0.10	-
41	386519.59	1330717.58	0.10	-
42	386519.08	1330723.78	0.10	-
43	386517.06	1330748.97	0.10	-
44	386494.88	1330757.96	0.10	-
34	386488.71	1330759.89	0.10	-
				-
45	386471.65	1330481.29	0.10	-
46	386469.15	1330460.80	0.10	-
47	386485.06	1330458.71	0.10	-
48	386487.56	1330479.19	0.10	-
45	386471.65	1330481.29	0.10	-
				-
49	386521.43	1330748.05	0.10	-
50	386523.58	1330719.43	0.10	-
51	386524.23	1330713.34	0.10	-
52	386526.79	1330688.98	0.10	-
53	386543.04	1330689.00	0.10	-
54	386544.06	1330694.57	0.10	-
55	386546.22	1330698.05	0.10	-
56	386562.13	1330723.83	0.10	-
57	386549.92	1330736.14	0.10	-
49	386521.43	1330748.05	0.10	-
				-
Н34	386680.96	1330673.60	0.10	-
Н35	386671.78	1330642.26	0.10	-
16	386693.72	1330635.59	0.10	-
58	386724.39	1330621.17	0.10	-
59	386743.73	1330672.83	0.10	-
60	386722.92	1330672.40	0.10	-
61	386720.78	1330663.74	0.10	-
15	386706.42	1330669.40	0.10	-
Н33	386696.70	1330669.14	0.10	-
Н34	386680.96	1330673.60	0.10	-
				-
62	386506.80	1330502.25	0.10	-
63	386505.49	1330503.53	0.10	-
64	386505.04	1330503.93	0.10	-
62	386506.80	1330502.25	0.10	-
				-
4	386503.82	1330549.39	0.10	-
3	386543.47	1330543.07	0.10	-
2	386546.75	1330542.55	0.10	-
4	386503.82	1330549.39	0.10	-
				-
Н46	386626.02	1330639.69	0.10	-
20	386624.26	1330610.73	0.10	-

65	386624.36	1330595.84	0.10	-
66	386624.37	1330594.88	0.10	-
67	386671.53	1330585.61	0.10	-
68	386670.08	1330592.29	0.10	-
69	386648.05	1330602.27	0.10	-
70	386660.39	1330630.27	0.10	-
71	386684.98	1330626.05	0.10	-
72	386684.98	1330626.06	0.10	-
73	386717.40	1330611.63	0.10	-
74	386721.89	1330609.63	0.10	-
75	386761.98	1330591.65	0.10	-
76	386765.49	1330590.24	0.10	-
77	386772.16	1330587.11	0.10	-
78	386808.40	1330570.21	0.10	-
79	386814.07	1330567.63	0.10	-
80	386838.78	1330556.14	0.10	-
н126	386839.35	1330557.47	0.10	-
н127	386785.77	1330582.77	0.10	-
н128	386698.50	1330624.65	0.10	-
н129	386670.37	1330634.02	0.10	-
н130	386647.38	1330638.10	0.10	-
н46	386626.02	1330639.69	0.10	-
				-
н18	386753.32	1330391.29	0.10	-
н17	386766.18	1330418.44	0.10	-
н23	386768.51	1330423.75	0.10	-
11	386750.99	1330431.58	0.10	-
81	386701.69	1330451.79	0.10	-
82	386698.40	1330461.40	0.10	-
83	386693.31	1330476.40	0.10	-
84	386653.35	1330494.79	0.10	-
н131	386641.47	1330500.26	0.10	-
н132	386620.52	1330444.06	0.10	-
н133	386670.07	1330428.13	0.10	-
н134	386707.66	1330412.76	0.10	-
н18	386753.32	1330391.29	0.10	-
				-
85	386677.79	1330478.18	0.10	-
86	386673.57	1330471.43	0.10	-
87	386681.19	1330466.90	0.10	-
88	386684.99	1330473.78	0.10	-
85	386677.79	1330478.18	0.10	-
				-
н135	386727.04	1330430.49	0.10	-
н136	386718.74	1330412.11	0.10	-
н137	386741.92	1330401.53	0.10	-
н138	386750.58	1330420.05	0.10	-
н135	386727.04	1330430.49	0.10	-
				-
н139	386640.60	1330467.71	0.10	-
н140	386632.30	1330449.69	0.10	-
н141	386670.26	1330433.01	0.10	-
н142	386678.31	1330450.17	0.10	-
н139	386640.60	1330467.71	0.10	-
				-

89	386688.73	1330449.71	0.10	-
90	386679.61	1330428.96	0.10	-
91	386706.58	1330417.44	0.10	-
92	386715.61	1330438.26	0.10	-
89	386688.73	1330449.71	0.10	-
				-
93	386716.59	1330434.72	0.10	-
94	386712.26	1330424.95	0.10	-
95	386720.23	1330421.64	0.10	-
96	386724.48	1330431.46	0.10	-
93	386716.59	1330434.72	0.10	-
				-
н143	386851.68	1330551.66	0.10	-
97	386851.09	1330550.41	0.10	-
98	386868.66	1330542.39	0.10	-
99	386826.51	1330450.08	0.10	-
100	386808.94	1330458.10	0.10	-
101	386833.30	1330511.44	0.10	-
н31	386827.81	1330512.92	0.10	-
н30	386803.64	1330460.45	0.10	-
н32	386787.31	1330467.12	0.10	-
н26	386783.76	1330458.32	0.10	-
н25	386785.42	1330462.42	0.10	-
н24	386806.37	1330453.48	0.10	-
н22	386785.93	1330409.58	0.10	-
н21	386811.57	1330398.27	0.10	-
н144	386830.54	1330441.23	0.10	-
н145	386858.90	1330501.69	0.10	-
н146	386876.79	1330539.15	0.10	-
н147	386870.62	1330542.72	0.10	-
н143	386851.68	1330551.66	0.10	-
				-
н148	386808.71	1330445.44	0.10	-
н149	386792.87	1330411.77	0.10	-
н150	386808.29	1330404.58	0.10	-
н151	386824.03	1330438.60	0.10	-
н148	386808.71	1330445.44	0.10	-



### Анализ положений ПЗЗ.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории, ограниченной ул. Мира, ул. Октябрьская и ул. Заречная поселка Вяртсиля, расположены несколько территориальных зон: зона административно-деловых объектов, предприятий торговли и общественного питания (ОД-1), зона образовательных учреждений (ОД-2), зона учреждений культуры (ОД-5), зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1), зона малоэтажной и блокированной жилой застройки (Ж-2), зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-3), зона коммунально-складских объектов (ПК-2), зона садов, огородов, лугов (СХ-1), зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1), зона городских лесов (Р-2)

Рис.5. Карта градостроительного зонирования пгт. Вяртсиля



Территориальные зоны		
Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)		-
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)		-
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖС)		-
Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)		-
Производственная зона (ПР)		-
Коммунально-складская зона (КС)		-
Зона транспортной инфраструктуры (ТР)		-
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)		-
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СД)		-
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)		-
Зона лесов (ЛФ)		-
Зона режимных территорий (ЗР)		-
Зона кладбищ (КА)		-
Зона складирования и захоронения отходов (СО)		-

## Градостроительные регламенты.

### ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ЖИ)

Зона существующей и планируемой индивидуальной жилой застройки с земельными участками.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

NN/ пп	Наименование вида использования*	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования*
<b>А.</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
	Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы), в том числе с возможностью подключения названных объектов к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4
	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	3.1
	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	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
	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

Магазины	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
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	5.1
Причалы для маломерных судов	- размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	- размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; - размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	.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	12.0
<b>Б. Условно разрешенные виды использования</b>		
Религиозное использование	- размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
Общественное управление	- размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	3.8
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
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, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны	2.7
Ведение огородничества	- осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	1 3.1
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	1 3.2
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	2.7.1
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7. 2

<b>В.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b> (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.)
	Не установлены

\*(согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков")

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**

Параметры разрешенного строительства	Минимальные	Максимальные
<b>Предельные размеры земельных участков:</b>		
Для индивидуального жилищного строительства	400 м <sup>2</sup>	1500м <sup>2</sup>
Блокированная жилая застройка	400 м <sup>2</sup>	800м <sup>2</sup>
Для ведения личного подсобного хозяйства	500 м <sup>2</sup>	5000м <sup>2</sup>
Ведение огородничества	20 м <sup>2</sup>	2000м <sup>2</sup>
Хранение автотранспорта	20 м <sup>2</sup>	200 м <sup>2</sup>
Для остальных видов разрешенного использования	не устанавливается	не устанавливается
Для линейных объектов	не устанавливается	не устанавливается
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>		
<b>Для индивидуальных жилых домов</b>		
От границы земельного участка со стороны улицы (красной линии)	5 метров**	–
От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда	3 метра**	–
<b>Для размещения иных зданий и сооружений</b>		
От границы земельного участка со стороны улицы (красной линии)	1 метр	–
От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда	1 метр	–
<b>Для линейных объектов – не устанавливается</b>		
<b>Процент застройки в границах земельного участка</b>		
<b>Для размещения зданий и сооружений</b>		
Для индивидуального жилищного строительства	–	30%
Объекты гаражного назначения (для боксового типа)	–	100%
Коммунальное обслуживание	–	100%
Прочие виды разрешенного использования	–	60%
Для линейных объектов	не устанавливается	не устанавливается
<b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
<b>Для размещения зданий и сооружений</b>		
максимальное количество этажей зданий (для объектов индивидуального жилищного строительства)	–	<b>3 этажа</b>
предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий (для объектов индивидуального жилищного строительства)	–	<b>12 метров</b>
максимальное количество этажей для хозяйственных строений, сооружений, садовых домов	–	<b>1 этаж</b>
предельная (максимальная и/или минимальная) высота для хозяйственных строений, сооружений, садовых домов	–	<b>5 метров</b>
максимальное количество этажей иных зданий, строений, сооружений	–	<b>4 этажа</b>
предельная (максимальная и/или минимальная) высота иных зданий, строений, сооружений	–	<b>15 метров</b>
предельная (максимальная и/или минимальная) высота объектов связи (вышки связи и др)	не устанавливается	не устанавливается
<b>Для линейных объектов – не устанавливается</b>		

\*\*При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями [Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](#)

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**1.2. ЗОНА МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ДО 4-Х ЭТАЖЕЙ, ВКЛЮЧАЯ МАНСАРДНЫЙ) (ЖМ)**

Зона существующей и планируемой малоэтажной жилой застройки.

**Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

NN/ пп	Наименование вида использования*	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разреш енного исполь зовани я*
<b>А.</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</li> <li>- обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</li> <li>- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</li> </ul>	2.1.1
	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
	Коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>	3.1
	Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</li> </ul>	3.3
	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> </ul>	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
	Магазины	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</li> </ul>	4.4
	Спорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>	5.1
	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
	Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2
	Земельные участки (территории) общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2</li> </ul>	12.0
<b>Б.</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
	Для индивидуального	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством	2.1

	жилищного строительства	надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	
	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
	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
	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, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны	2.7
	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
	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2
	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1
<b>В.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b> (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.)		
	Не установлены		

\*(согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков")

#### Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Параметры разрешенного строительства	Минимальные	Максимальные
<b>Предельные размеры земельных участков:</b>		
Для индивидуального жилищного строительства	400 м2	1500м2
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1500 м2	4000м2
Блокированная жилая застройка	400 м2	800м2
Хранение автотранспорта	20 м2	200 м2
Ведение огородничества	100 м2	1500 м2
Для остальных видов разрешенного использования	не устанавливается	не устанавливается
Для линейных объектов	не устанавливается	не устанавливается
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>		
<b>Для индивидуальных жилых домов</b>		
От границы земельного участка со стороны улицы (красной линии)	5 метров**	-
От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда	3 метра**	-
<b>Для размещения иных зданий и сооружений</b>		
От границы земельного участка со стороны улицы (красной линии)	1 метр	-
От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда	1 метр	-
<b>Для линейных объектов – не устанавливается</b>		
<b>Процент застройки в границах земельного участка</b>		
<b>Для размещения зданий и сооружений</b>		
Для индивидуального жилищного строительства	-	30%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-	60%
Блокированная жилая застройка	-	60%

Объекты гаражного назначения (для боксового типа)	–	100%
Коммунальное обслуживание	–	100%
Прочие виды разрешенного использования	–	60%
Для линейных объектов	не устанавливается	не устанавливается
<b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
<b>Для размещения зданий и сооружений</b>		
максимальное количество этажей зданий (для объектов индивидуального жилищного строительства)	–	<b><u>3 этажа</u></b>
предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий (для объектов индивидуального жилищного строительства)	–	<b><u>12 метров</u></b>
максимальное количество этажей для хозяйственных строений, сооружений	–	<b><u>1 этаж</u></b>
предельная (максимальная и/или минимальная) высота для хозяйственных строений, сооружений	–	<b><u>5 метров</u></b>
максимальное количество этажей иных зданий, строений, сооружений	–	<b><u>4 этажа</u></b>
предельная (максимальная и/или минимальная) высота иных зданий, строений, сооружений	–	<b><u>20 метров</u></b>
предельная (максимальная и/или минимальная) высота объектов связи (вышки связи и др)	не устанавливается	не устанавливается
<b>Для линейных объектов – не устанавливается</b>		

**\*\*При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями [Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](#)**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

### **1.3. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ОТ 5 ДО 8 ЭТАЖЕЙ, ВКЛЮЧАЯ МАНСАРДНЫЙ) (ЖС)**

Зона существующей и планируемой среднеэтажной жилой застройки.

#### **Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<b>NN/ пп</b>	<b>Наименование вида использования*</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код вида разрешенного использования*</b>
<b>А.</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
	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 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	2.5
	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	3.1
	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
	Амбулаторное-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	3.6
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
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	5.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2
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	12.0
<b>Б.</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
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, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны	2.7
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
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
<b>В.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b> (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.)	
	Не установлены	

\*(согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков")

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**

Параметры разрешенного строительства	Минимальные	Максимальные
<b>Предельные размеры земельных участков:</b>		
Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	2500 м <sup>2</sup>	8000м <sup>2</sup>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1500 м <sup>2</sup>	4000м <sup>2</sup>
Хранение автотранспорта	20 м <sup>2</sup>	200 м <sup>2</sup>
Для остальных видов разрешенного использования	не устанавливается	не устанавливается
Для линейных объектов	не устанавливается	не устанавливается
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>		
<b>Для размещения зданий и сооружений</b>		
От границы земельного участка со стороны улицы (красной линии)	1 метр**	–
От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда	1 метр**	–
<b>Для линейных объектов – не устанавливается</b>		
<b>Процент застройки в границах земельного участка</b>		
<b>Для размещения зданий и сооружений</b>		
Объекты гаражного назначения (для боксового типа)	–	100%
Коммунальное обслуживание	–	100%
Прочие виды разрешенного использования	–	60%
Для линейных объектов	не устанавливается	не устанавливается
<b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
<b>Для размещения зданий и сооружений</b>		
максимальное количество этажей зданий (Среднеэтажная жилая застройка)	–	<b>8 этажей</b>
максимальное количество этажей иных зданий, строений, сооружений	–	<b>4 этажа</b>
предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий (Среднеэтажная жилая застройка)	–	<b>30 метров</b>
предельная (максимальная и/или минимальная) высота иных зданий, строений, сооружений	–	<b>20 метров</b>
предельная (максимальная и/или минимальная) высота объектов связи (вышки связи и др)	не устанавливается	не устанавливается
<b>Для линейных объектов – не устанавливается</b>		

\*\*При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями [Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](#)

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

#### МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ОД)

Зона размещения объектов торгового, делового, общественного, развлекательного, культового назначения и т.п.

#### Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

NN/пп	Наименование вида использования*	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования*
<b>А. Основные виды разрешенного использования</b>			
	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
	Рынки	- размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; - размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
	Общественное питание	- размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	Банковская и	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	4.5

страховая деятельность	размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7
Развлечения	- размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8
Служебные гаражи	- Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площадки, организация питания участников мероприятий)	4.10
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	3.1
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	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
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.
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
Образование и просвещение	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5
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
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2
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	3.6
Религиозное использование	- размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
Общественное управление	- размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	3.8
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	5.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии	6.8

		радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
Охрана Государственной границы Российской Федерации		Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2
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
Гидротехнические сооружения		- Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
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	12.0
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	4.9
<b>Б. Условно разрешенные виды использования</b>			
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка		Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
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 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	2.5
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
Ветеринарное обслуживание		Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	3.10
Объекты дорожного сервиса		- размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1
<b>В.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b> (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.)		
	Не установлены		

\*(согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков")

#### Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Параметры разрешенного строительства	Минимальные	Максимальные
<b>Предельные размеры земельных участков:</b>		

Для остальных видов разрешенного использования	не устанавливается	не устанавливается
Для линейных объектов	не устанавливается	не устанавливается
Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	2500 м2	8000м2
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1500 м2	4000м2
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>		
<b>Для размещения зданий и сооружений</b>		
От границы земельного участка со стороны улицы (красной линии)	1 метр**	–
От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда	1 метр**	–
<b>Для линейных объектов – не устанавливается</b>		
<b>Процент застройки в границах земельного участка</b>		
Для размещения зданий и сооружений	–	50%
Для линейных объектов	не устанавливается	не устанавливается
<b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
<b>Для размещения зданий и сооружений</b>		
максимальное количество этажей зданий (Среднеэтажная жилая застройка)	–	8 этажей
максимальное количество этажей иных зданий, строений, сооружений	–	4 этажа
предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий (Среднеэтажная жилая застройка, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))	–	30 метров
предельная (максимальная и/или минимальная) высота иных зданий, строений, сооружений	–	20 метров
предельная (максимальная и/или минимальная) высота объектов связи (вышки связи и др)	не устанавливается	не устанавливается
максимальное количество этажей зданий (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))	–	9 этажей
<b>Для линейных объектов – не устанавливается</b>		

\*\*При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями [Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](#)

Минимальное количество мест для гостевых автостоянок на территории земельных участков - в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Республики Карелия.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

#### КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА (КС)

Зона размещения объектов складского назначения, а также инженерной инфраструктуры.

#### Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

NN/ пп	Наименование вида использования*	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования*
<b>А.</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
	Склады	- Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
	Складские площадки	- Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1
	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
	Коммунальное	- Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических	3.1

	обслуживание	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	
	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
	Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2
	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	12.0
<b>Б.</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
	Не установлены		
<b>В.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b> (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.)		
	Не установлены		

\*(согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков")

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**

Параметры разрешенного строительства	Минимальные	Максимальные
<b>Предельные размеры земельных участков:</b>		
Для размещения зданий и сооружений	не устанавливается	не устанавливается
Для линейных объектов	не устанавливается	не устанавливается
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>		
<b>Для размещения зданий и сооружений</b>		
От границы земельного участка со стороны улицы (красной линии)	1 метр**	-
От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда	1 метр**	-
<b>Для линейных объектов – не устанавливается</b>		
<b>Процент застройки в границах земельного участка</b>		
Для размещения зданий и сооружений	-	80%
Для линейных объектов	не устанавливается	не устанавливается
<b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
<b>Для размещения зданий и сооружений</b>		
максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений	-	не устанавливается
предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий	-	не устанавливается
<b>Для линейных объектов – не устанавливается</b>		

\*\*При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями [Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](#)

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

## ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА (УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТ)

### **Внешний и внутренний транспорт. Улично-дорожная сеть.**

Территория ограничена ул. Мира, ул. Октябрьская, ул. Заречная относится к территории городского центра и является жилым кварталом поселка Вяртсиля.

Покрытие всех улиц – асфальт. По улицам Октябрьская и Заречная требуется ремонт дорожного покрытия. Велосипедное движение в границах планировки не организовано. Хранение транспорта:

В границах проектируемой территории отсутствуют частные автомобильные стоянки. Хранение автотранспорта осуществляется на свободной от застройки территории.

Улично-дорожная сеть (УДС) посёлка представляет собой древовидную сеть с главной улицей Ленина. От неё на север отходит ул. Мира, а в южную часть посёлка – ул. Новая. К ул. Мира примыкают улицы Больничная, Октябрьская и другие. Параллельно Новой идут ул. Metallургов и Инженерная, выходящие на объездную дорогу. Таким образом, жилая часть посёлка вытянута с севера на юг и разделяется рекой Юуванйоки, через которую осуществляется связь по мосту по ул. Мира. Перечисленные улицы имеют усовершенствованное, в основном асфальтобетонное покрытие, прочие улицы и проезды – с грунтовым покрытием.

с повышением количества автомобилей в поселении необходимо запроектировать новые автозаправочные станции и станции технического обслуживания.

Для дальнейшего устойчивого развития городского поселения необходимо совершенствование и развитие транспортных связей.

Улично-дорожная сеть посёлка сформирована, но имеет более 50% грунтового покрытия и находится в неудовлетворительном состоянии.

Необходимо введение светофорных объектов на пересечениях основных магистралей, что снизит количество и тяжесть ДТП.

### **ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В связи с тем, что территория квартала 10:07:0020113 пгт. Вяртсиля застроена, то этапов проектирования по строительству жилых, общественно-деловых и иных объектов не запланировано.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО  
ОБОСНОВАНИЮ.

---

## ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория ограниченная: ул. Мира, ул. Октябрьская и ул. Заречная расположена в центральной части поселка Вяртсиля.

Территория спланирована, благоустроена, на центральных улицах есть асфальтированное дорожное покрытие (не считая внутри дворовые территории). Квартал представляет собой ровный участок. Растительность представлена в виде отдельно растущих деревьев. Овражная сеть отсутствует. Транзитные коммуникации представлены в виде теплосеть, канализация, водопровод, в западной части проектируемой территории и в виде линии электропередачи.

Составленная карта инженерно-геологического районирования территории Вяртсильского городского поселения дает возможность сравнительной оценки территорий по степени благоприятности условий для градостроительного освоения.

Критерием для выделения инженерно-геологических районов на карте-схеме является комплекс исторически сложившихся природных факторов: рельеф и геоморфология, характер грунтов, наличие и условия залегания подземных вод, развитие геологических процессов.

Районы, выделенные на карте-схеме инженерно-геологического районирования на основании вышеперечисленных факторов, подразделяются на три района:

- район благоприятный для строительства;
- район ограниченно благоприятный для строительства;
- район неблагоприятный (сложный) для строительного освоения.



### Оценка территории по степени благоприятности для градостроительного освоения

#### Территории, благоприятные для освоения

район благоприятный для строительства

#### Территории, ограниченно благоприятные для освоения

с уклоном поверхности 10-20%

#### Территории, неблагоприятные для освоения

с уклоном поверхности более 20%

с мощностью торфа более 2 м и близким залеганием уровня грунтовых вод

овраги

изрытости и карьеры

## ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный план в основном сохраняет сложившуюся планировочную структуру и функциональное зонирование территории Вяртсильского городского поселения и предусматривает их органичное развитие на первую очередь и на расчетный срок.

Основой композиции селитебной зоны населенного пункта Вяртсиля является общественный центр в районе пересечения с рекой улицы Ленина – мест сосредоточения общественной жизни населения, с размещением в них различных объектов культурно-бытового назначения.

В соответствии с решением генерального плана, функция и значимость центра пгт. Вяртсиля сохраняется и развивается.

Основные планировочные направления строительства жилой и общественно-деловой застройки в пгт. Вяртсиля получают развитие в северном, южном и юго-восточном направлениях, в основном, за счет освоения свободных от застройки территорий.

### **Структурно-функциональное зонирование территории муниципального образования**

Предложения по функциональному зонированию базируются на анализе современного использования территории, природно-ресурсного потенциала и основных стратегических направлениях социально-экономического развития поселения.

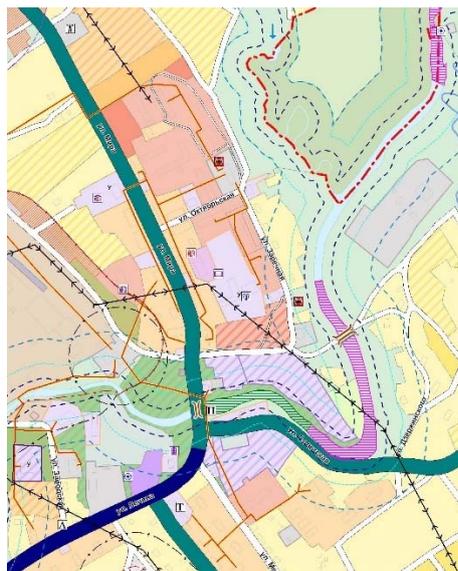
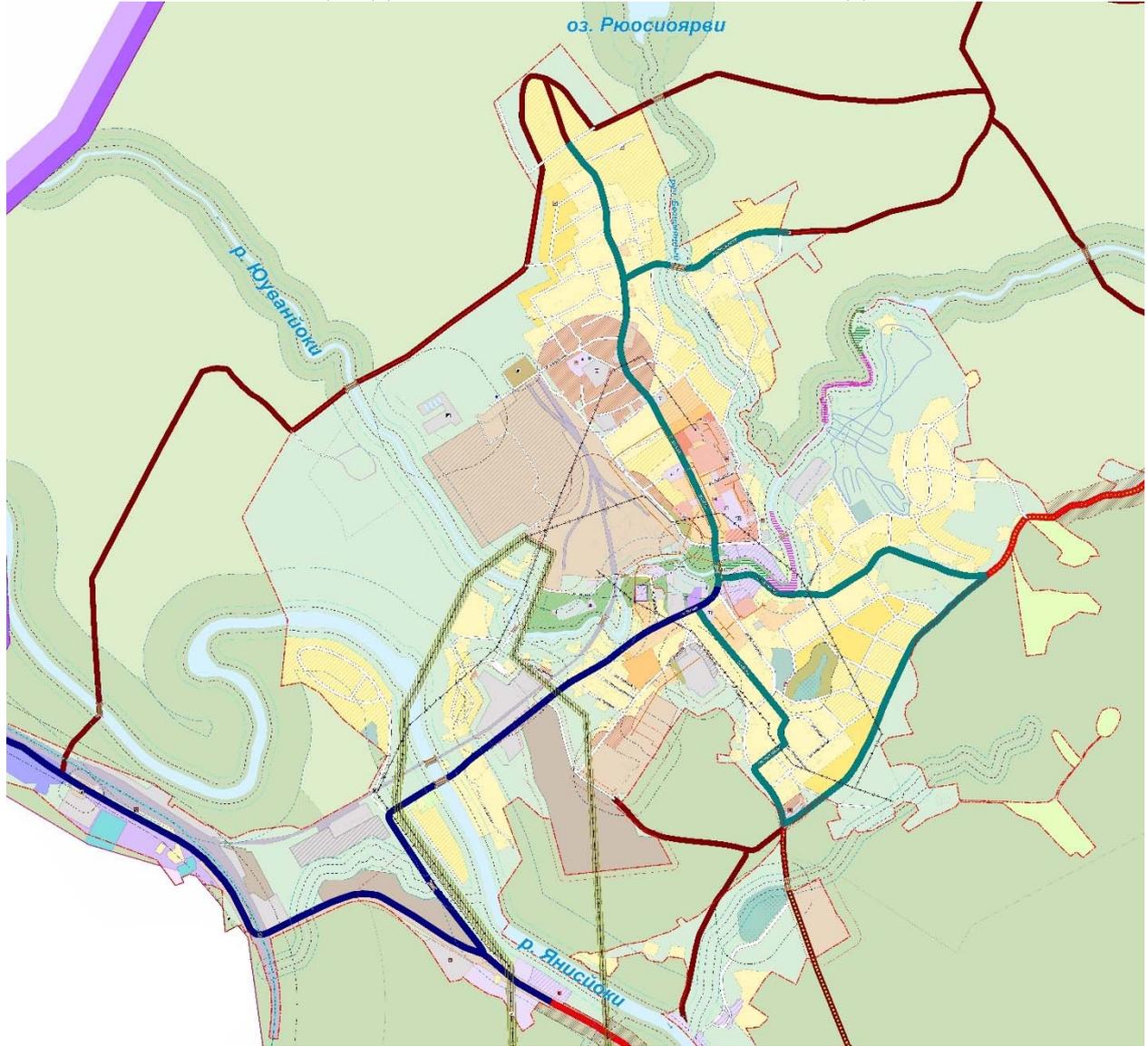
В границах рассматриваемой территории выделяются два основных направления градостроительной политики органов местного самоуправления и привлекаемого к реализации проекта бизнеса: реконструкция и новое освоение.

Зона реконструкции и благоустройства — это территории сложившейся застройки. Предусматривается упорядочение существующей жилой усадебной застройки с развитием транспортных и пешеходных связей, отвечающих современным требованиям, завершение формирования сложившихся кварталов и придания им современных тенденций планировочной организации, повышается уровень благоустройства территорий.

Зона нового освоения это сформированные на свободных территориях селитебные, производственные и общественно-деловые территории.

Местоположение территории, транспортная доступность, особенности ландшафта, обеспечивающие высокую инвестиционную привлекательность территории, определяют ее развитие по функциональным направлениям.

# СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА И УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ



## Объекты транспортной инфраструктуры

### Автомобильные дороги общего пользования

- регионального значения
- реконструкция автодороги регионального значения
- местного значения района
- реконструкция автодороги местного значения
- поселковая дорога

### Улично-дорожная сеть

- главная улица
- улица в жилой застройке основная
- улица в жилой застройке второстепенная

### Железнодорожный транспорт

- отвод железной дороги
- федерального значения
- железнодорожная станция
- железнодорожный переезд

### Маршруты

- лыжные маршруты

### Объекты транспортной инфраструктуры

- автозаправочная станция
- автогазозаправочная станция
- остановка общественного транспорта
- гараж
- площадка для отдыха
- мост

## Объекты и зоны инженерной инфраструктуры

- воздушные линии электропередачи
- тепловые сети
- трансформаторная подстанция
- канализационные очистные сооружения
- канализационные насосные станции
- водомерный пункт
- гидрометеорологическая станция

## Объекты социальной инфраструктуры

### Учреждения образования

- дошкольное учреждение
- общеобразовательное учреждение
- учреждение дополнительного образования детей

### Учреждения здравоохранения

- участковая больница
- станция скорой помощи

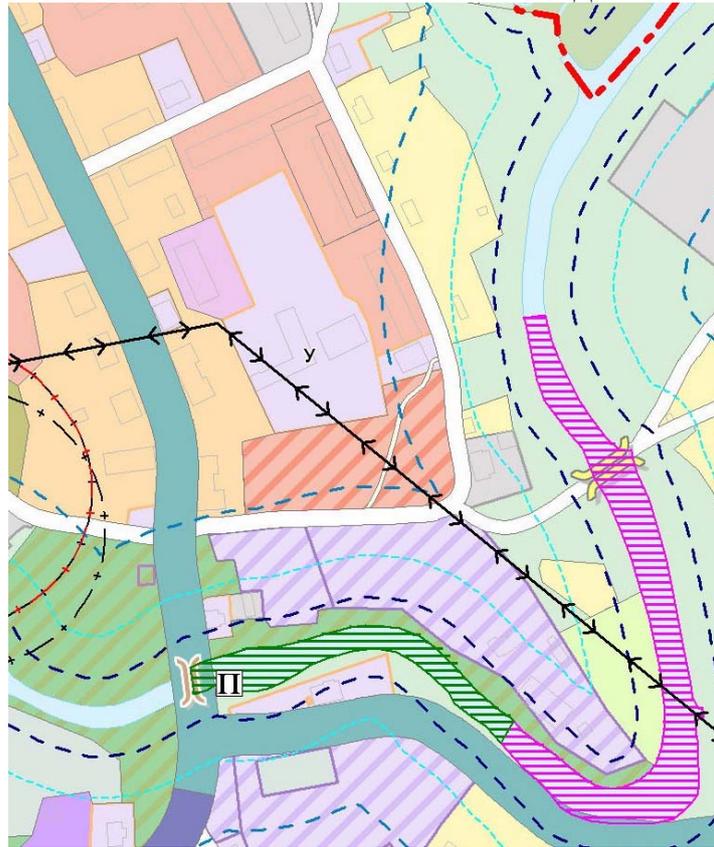
### Учреждения культуры

- библиотека
- дом культуры

### Учреждения туризма и рекреации

- гостиница
- спорткомплекс
- спортивно-оздоровительный комплекс

## СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ



### Границы земель различных категорий

- земли промышленности и иного специального назначения
- земли лесного фонда
- земли водного фонда

### Функциональные зоны

#### Жилые зоны, в том числе:

- индивидуальной жилой застройки
- малоэтажной застройки
- многоэтажной застройки

#### Общественно-деловые зоны, в том числе:

- административно-деловых объектов, предприятий торговли и общественного питания
- учебных и воспитательных учреждений
- учреждений здравоохранения и социальной защиты населения
- спортивных сооружений
- учреждений культуры
- культурных объектов

#### Производственные зоны

- промышленных предприятий
- нарушенных территорий (карьеров)

#### Коммунальные зоны

- коммунально-складских предприятий

#### Рекреационные зоны

- зеленых насаждений общего пользования
- городских лесов
- водоемов

#### Зоны специального назначения

- кладбище
- зеленых насаждений специального назначения

#### Зоны сельскохозяйственного использования

- сады, луга, огороды

### Зоны с особыми условиями использования территории

- санитарно-защитные зоны
- ориентировочные и рекомендуемые к сокращению санитарно-защитные зоны
- водоохранные зоны
- прибрежные защитные полосы
- береговые полосы
- II пояс зоны охраны источников водоснабжения
- III пояс зоны охраны источников водоснабжения
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства
- зоны придорожных полос автомобильных дорог
- защитная зона гидрометеорологической станции

Границы особо охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия в рассматриваемом квартале отсутствуют.

## ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА.

Территория Вятсильского городского поселения по сложности природных условий относится к категории средней сложности по сочетанию следующих преобладающих факторов:

- более трех геоморфологических элементов одного генезиса;
- два выдержанных горизонта подземных вод, местами с неоднородным химическим составом;

На территории Вятсильского городского поселения возможно возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

К источникам природных чрезвычайных ситуаций относятся:

- опасные метеорологические явления и процессы;
- опасные геологические процессы;
- опасные гидрологические явления и процессы;
- природные пожары.

К источникам чрезвычайных ситуаций техногенного характера относятся:

- аварии на транспорте;
- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на взрывопожароопасных объектах;
- аварии, связанные с выбросом АХОВ;

### **Меры предупреждения и снижения ущерба**

В основе работы по предупреждению природных пожаров лежит регулярный анализ их причин и определение его на основе конкретных мер по усилению противопожарной охраны.

Эти меры включают усиление противопожарных мероприятий в местах массового сосредоточения людей, контроль за соблюдением правил пожарной безопасности, разъяснительную и воспитательную работу среди населения.

До начала пожароопасного сезона проверяется наличие средств пожаротушения, готовность противопожарных подразделений и формирований к практическим действиям по борьбе с пожарами.

С наступлением в лесу пожароопасного сезона население предупреждается об этом с помощью средств массовой информации.

В течение всего сезона от метеостанции поступает ежедневная информация о степени пожарной опасности по условиям погоды.

Важными мерами являются полное запрещение разведения костров в лесу и даже временное прекращение доступа в лес населения и транспорта. У дорог при въезде в лес могут выставляться контрольные посты.

### **Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций на автотранспорте**

- улучшение качества зимнего содержания дорог, особенно на дорогах с уклонами, перед мостами, на участках с пересечением оврагов и на участках пересечения с магистральными трубопроводами, в период гололеда;
- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах;
- работа служб ГИБДД на дорогах за соблюдением скорости движения, особенно участках, пересекающих овраги;

- комплекс мероприятий по предупреждению и ликвидации возможных экологических загрязнений при эксплуатации мостов и дорог (водоотвод с проезжей части, борьба с зимней скользкостью на мостах без применения хлоридов и песка, укрепление обочин на подходах к мостам, закрепление откосов насыпи, озеленение дорог).
- укрепление обочин, откосов насыпей, устройство водоотводов и других инженерных мероприятий для предотвращения размывов на предмостных участках;
- регулярная проверка состояния постоянных автомобильных мостов через реки и овраги; очистка дорог в зимнее время от снежных валов, сужающих проезжую часть и ограничивающих видимость

### Силы и средства для предупреждения ЧС

Постановлением Главы района от 21.07.2008 г. № 66 утвержден состав и структура сил и средств звена муниципального образования «Сортавальский муниципальный район» территориальной подсистемы единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций Республики Карелия и определены нормативные показатели времени прибытия к местам возникновения происшествия для каждого формирования (общей численностью 86 человек и 25 единиц техники). Сведения о них приведены в таблице

№ п/п	Наименование органа управления (головного подразделения) Пункт дислокации	Наименование формирований	Кол-во личн. сост.	Кол-во техн.	Сроки гот-ти
1	2	3	4	5	6
<b>1. Силы и средства наблюдения и контроля</b>					
1.	ГУ «Карельский ЦГМС»	Гидрометеостанция г. Сортавала и о. Валаам	13		постоянно
2.	ГУ «Карельский ЦГМС»	Авиаметеорологическая станция «Хелюля-аэропорт»	3		постоянно
3	Территориальный отдел ТУ Роспотребнадзора по г. Сортавала	Группа эпидеиологической разведки Эпидемиологическая бригада Бактериологическая лаборатория Токсикологическая бригада Радиологическая бригада Санитарно-гигиеническая лаборатория Пост радиационного и химического наблюдения	3 5 6 3 3 4 3	1 1 1	3 часа 3 часа 3 часа 3 часа 3 часа
4	МУП «УК «Водоканал»	Лаборатория водоканализационного хозяйства	3	1	постоянно
5	МУП «УК «Водоканал»	Лаборатория водоочистных сооружений	5		постоянно
6	МУП «УК «Водоканал»	Лаборатория очистных сооружений	3		3 часа
7	Министерство сельского хозяйства РК	ГУ «Сортавальская районная станция по борьбе с болезнями животных»	7		3 часа
<b>2. Силы и средства ликвидации чрезвычайных ситуаций</b>					
<b>1. Силы тушения пожаров при техногенных ЧС</b>					
1	ГУ «Отряд противопожарной службы МЧС России в РК по г. Сортавала»	ПЧ г. Сортавала ПЧ п. Хелюля ПЧ п.Вяртсиля ПЧ п. Валаам Пожарный пост Партальского	50 21 21 25 15	4 2 2 2 1	1 мин 1 мин 1 мин 1 мин 1 мин

№ п/п	Наименование органа управления (головного подразделения) Пункт дислокации	Наименование формирований	Кол-во личн. сост.	Кол-во техн.	Сроки гот-ти
1	2	3	4	5	6
		Дома-интерната			
<b>2. Силы тушения лесных пожаров</b>					
1	ФГУ «Сортавальское центральное лесничество»		4 7 7 7 15	1 1 1 1 3	1 час 1 час 1 час 1 час 1 час
2	Северо-Западная база по авиационной охране лесов	Сортавальское авиаотделение	12		15 мин
<b>3. Силы оказания медицинской помощи</b>					
1.	МУЗ «Сортавальская ЦРБ»	Бригада скорой медицинской помощи – 3 Хирургическая бригада специализированной медицинской помощи Токсико-терапевтическая бригада специализированной медицинской помощи	9 9 6	3 1 1	постоянно 6 часов 6 часов
2	МУЗ Сортавальский филиал «Республиканская больница им. В.А.Баранова»	Бригады скорой медицинской помощи – 2 Бригада экстренной помощи	4 5	2 1	постоянно 30 мин
<b>4. Силы проведения аварийно-восстановительных работ</b>					
1	ОАО «ЗКЭС»	Аварийно-диспетчерская служба Аварийно-техническая команда по электросетям	5 17	3 5	10 мин 2 часа
2.	Филиал-трест «Питкярантамежрайгаз»	Аварийно-диспетчерская служба Аварийно-газотехническое звено	6 6	2 1	постоянно 1 час
3	Сортавальский цех Питкярантского узла связи ОАО «Северо-Западный Телеком»	Аварийно-восстановительные команды линий связи – 4	27	4	3 часа
4	Сортавальский сетевой район ОАО «Карелэнерго»	Сводная аварийно-восстановительная группа	9	2	2 часа

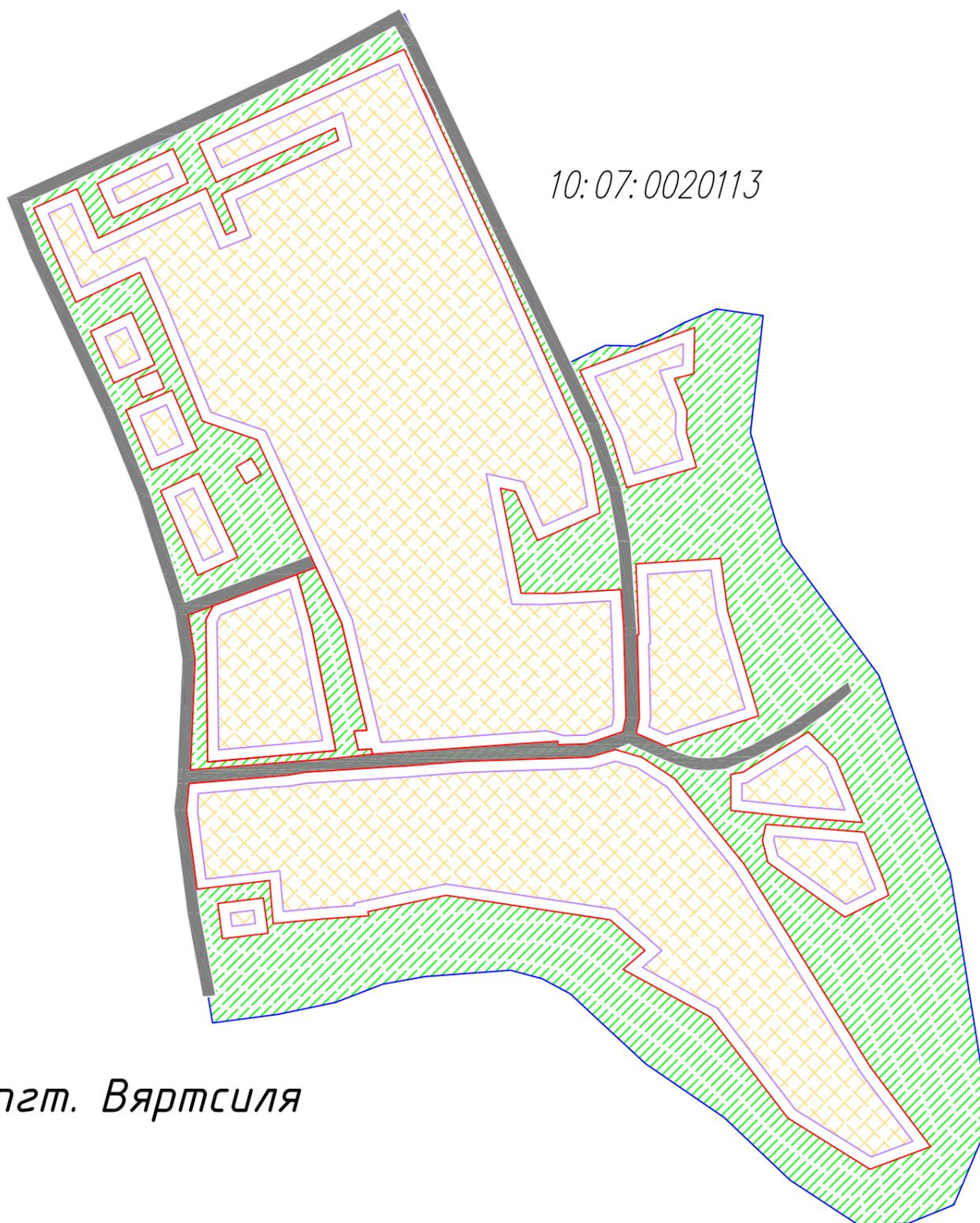
№ п/п	Наименование органа управления (головного подразделения) Пункт дислокации	Наименование формирований	Кол-во лич. сост.	Кол-во техн.	Сроки гот-ти
1	2	3	4	5	6
5	Сортавальское ДРСУ	Команда по ремонту и восстановлению дорог и мостов	22	12	12 часов
6	Сортавальское управление механизации ЗАО «Карелстрой-механизация»	Сводная команда механизации работ	95	15	12 часов
<b>5. Силы и средства охраны общественного порядка</b>					
1.	Сортавальский городской отдел внутренних дел	Команда по охране общественного порядка	70	7	постоянно

Также в районе функционируют 2 добровольные пожарные дружины (ДПД) в п. Кааламо, п.Хаапалампи.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МАТЕРИАЛЫ ПО  
ОБОСНОВАНИЮ. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.

---

10:07:0020113



пгт. Вяртсилья

*Условные обозначения*



*Планируемые границы зон земель общего пользования*



*Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства*



*Границы зон автомобильной автодороги*

Масштаб 1:2500

ГЕО.9-09/21-ППТ-ГЧ

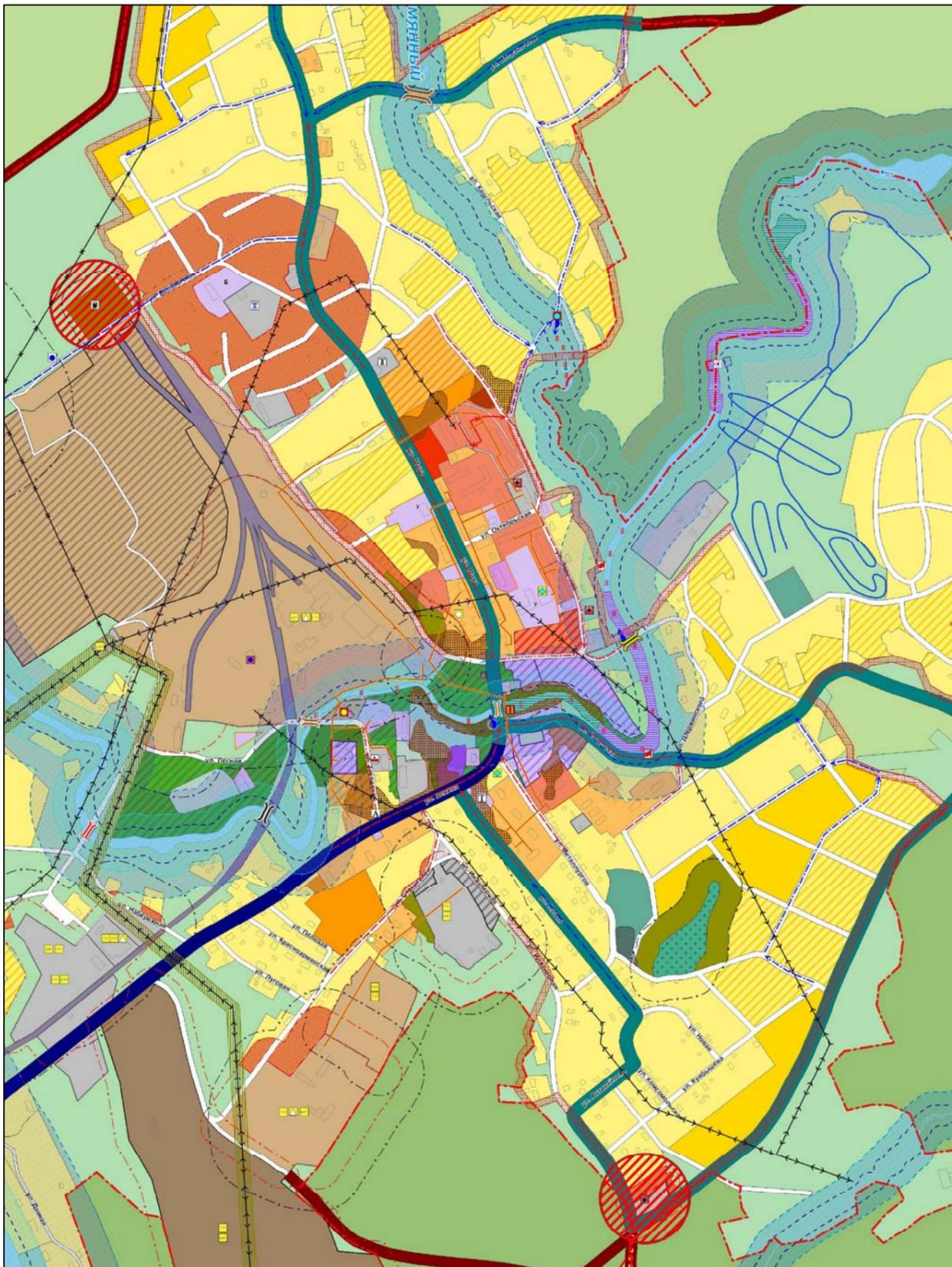
Границы зон планируемого  
размещения объектов КС

Лист  
1

Изм. № лист. Подп. и дата. Взам. шиф. №. Изм. № дубл. Подп. и дата.

Изм.	Лист	№ Докум.	Подп.	Дата

# пгт. Вяртсиля



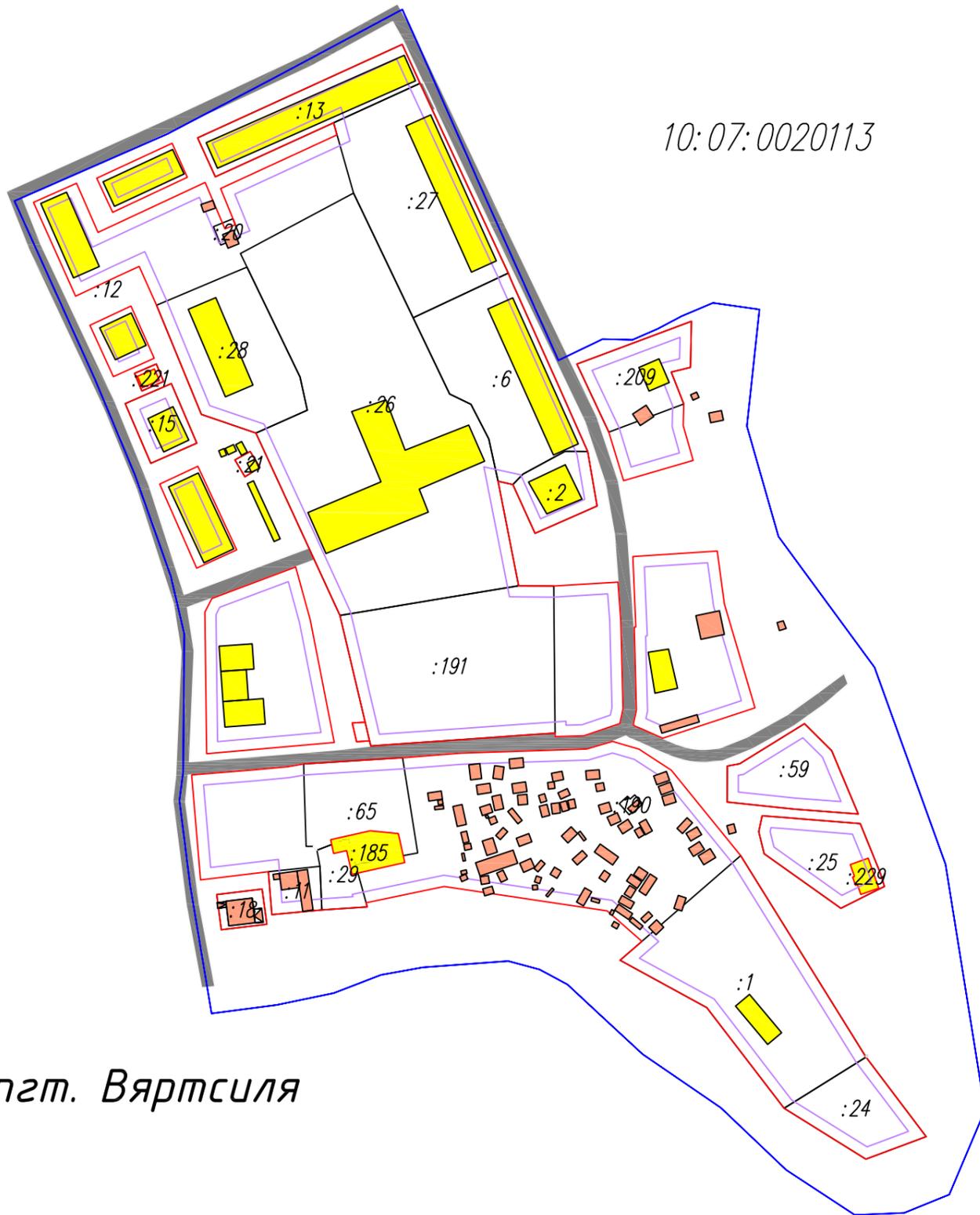
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
<b>Границы</b>	
	Республики Карелия
	Сортавальского муниципального района
	муниципального образования "Вяртсильское городское поселение"
	населенных пунктов
	границы территорий ОЖН
<b>Границы земель различных категорий</b>	
	земли промышленности и иного специального назначения
	земли лесного фонда
	земли водного фонда
<b>Функциональные зоны</b>	
<b>Жилые зоны, в том числе:</b>	
	индивидуальной жилой застройки
	малоэтажной застройки
	многоэтажной застройки
<b>Общественно-деловые зоны, в том числе:</b>	
	административно-деловых объектов, предприятий торговли и общественного питания
	учебных и воспитательных учреждений
	учреждений здравоохранения и социальной защиты населения
	спортивных сооружений
	учреждений культуры
	культовых объектов
<b>Производственные зоны</b>	
	промышленных предприятий
<b>Коммунальные зоны</b>	
	коммунально-складских предприятий
<b>Рекреационные зоны</b>	
	зеленых насаждений общего пользования
	городских лесов
	водоемов
<b>Зоны специального назначения</b>	
	мест погребения (кладбищ)
	зеленых насаждений специального назначения
<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>	
	сады, пуга, огороды
<b>Объекты транспортной инфраструктуры</b>	
<b>Автомобильные дороги общего пользования</b>	
	регионального значения
	реконструкция автодороги регионального значения
	местного значения района
	реконструкция автодороги местного значения
	поселковая дорога
<b>Улично-дорожная сеть</b>	
	главная улица
	улица в жилой застройке основная
	улица в жилой застройке второстепенная

<b>Охрана окружающей среды</b>	
<b>Мероприятия по охране атмосферного воздуха</b>	
	организация стационарных или передвижных постов наблюдения за состоянием атмосферного воздуха и почв
	совершенствование пылеулавливающих и газоочистных установок
<b>Мероприятия по охране вод</b>	
	реконструкция канализационных очистных сооружений
	реконструкция канализационных насосных станций
	организация водоохраных зон
	организация прибрежных защитных полос
	организация мониторинга поверхностных вод
<b>Концепция обращения с отходами</b>	
	пункт приема и изготовления вторичных отходов
<b>Мероприятия по охране почв</b>	
	разработка проекта санитарно-защитной зоны
	сокращение санитарно-защитных зон
<b>Мероприятия по защите от шума и вибрации</b>	
	внедрение инженерно-технических мероприятий
<b>Мероприятия по ЧС</b>	
	пожарное дело
	противопожарный пирс
<b>Зоны с особыми условиями использования территории</b>	
	санитарно-защитные зоны
	ориентировочные и рекомендуемые к сокращению санитарно-защитные зоны
	водоохраные зоны
	прибрежные защитные полосы
	береговые полосы
	II пояс зоны охраны источников водоснабжения
	III пояс зоны охраны источников водоснабжения
	охранные зоны объектов электросетевого хозяйства
	зоны придорожных полос автомобильных дорог
	защитная зона гидрометеорологической станции

<b>Железнодорожный транспорт</b>	
	железная дорога
	железнодорожная станция
	железнодорожный переезд
<b>Маршруты</b>	
	льеные маршруты
<b>Объекты транспортной инфраструктуры</b>	
	автозаправочная станция
	автогазозаправочная станция
	остановка общественного транспорта
	гараж
	площадка для отдыха
	мост
<b>Объекты инженерной инфраструктуры</b>	
	воздушные линии электропередачи
	тепловые сети
	трансформаторная подстанция
<b>Инженерная подготовка территории</b>	
	водостоки
	водостоки
	рекультивация нарушенных территорий
	локальные очистные сооружения канализации (колодец-отстойник)
	благоустройство водотоков
	реконструкция водостоков
	благоустройство оврагов и крутых склонов

Инв. № подл. / Подп. и дата  
Инв. № дубл. / Подп. и дата  
Взам. инв. № / Подп. и дата  
Инв. № подл. / Подп. и дата

10:07:0020113



пгт. Вяртсися

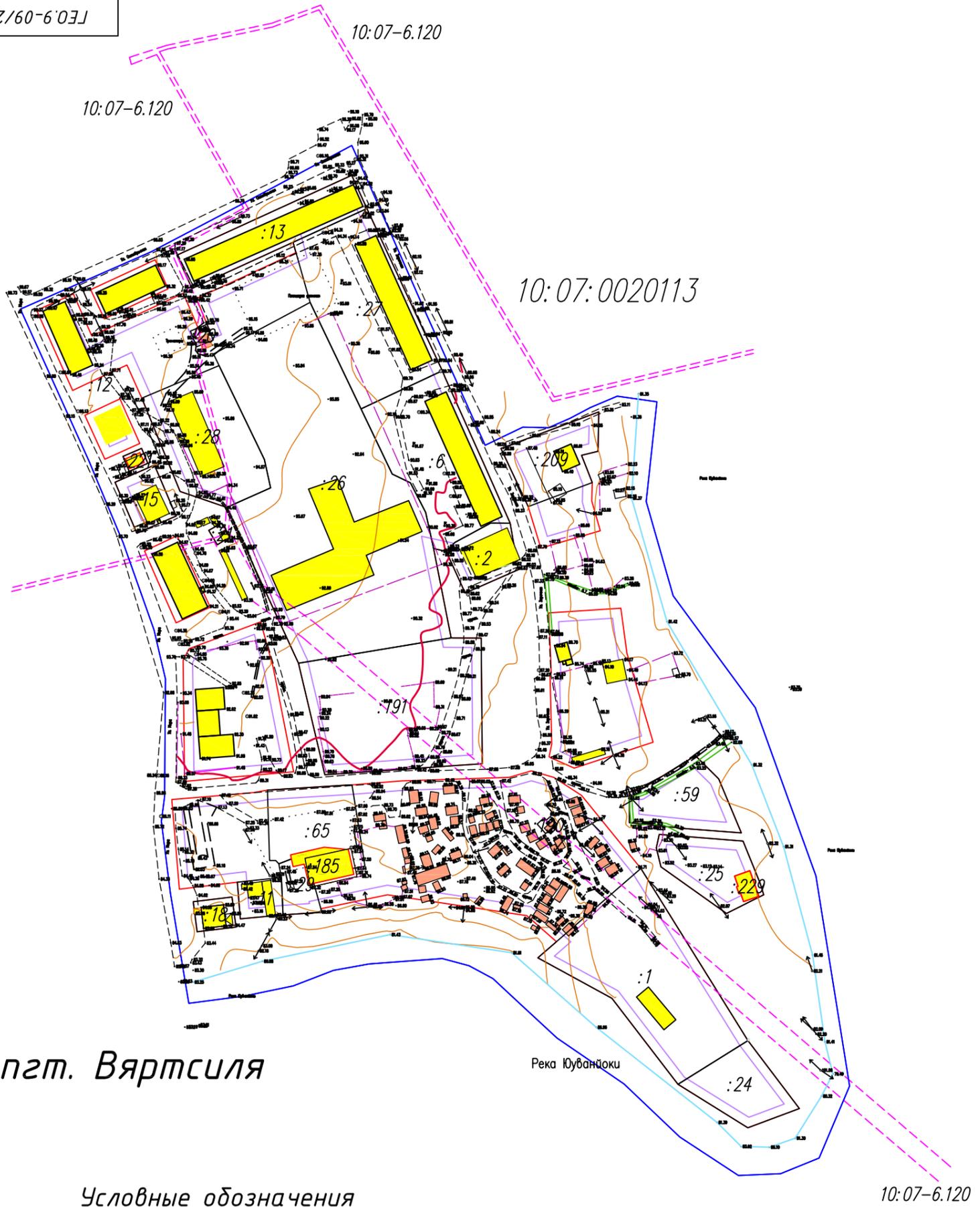
### Условные обозначения

-  Граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
-  Устанавливаемые красные линии
-  Линия отступа застройки от красных линий
-  Существующие объекты капитального строительства
-  Гаражи, строения, хозяйственные постройки
-  Границы зон автомобильной автодороги

Масштаб 1:2500

Изм. №	Подп.	Дата
Взам. инв. №	Инд. № дубл.	Подп. и дата
Инд. №	Инд. №	Подп. и дата

ГЕО.9-09/21-ППТ-ГЧ				Лист
Схема существующих объектов капитального строительства				1
Изм.	Лист	№ Докум.	Подп.	Дата



пгт. Вяртсися

Река Юбаніоки

Условные обозначения

- Граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
- Устанавливаемые красные линии
- Линия отступа застройки от красных линий
- Существующие объекты капитального строительства
- Гаражи, строения, хозяйственные постройки
- Зона с особыми условиями использования территории

Масштаб 1:2500

ГЕО.9-09/21-ППТ-ГЧ

Схема вертикальной планировки территории

Лист 1

Изм. № лист. Подп. и дата. Взам. инв. №. Инв. № дубл. Подп. и дата.

Изм.	Лист	№ Докум.	Подп.	Дата

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

---

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА I. ИСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Геодезическая съемка 1:1000,
2. Кадастровый план территории № КУВИ-002/2021-101581751 от 06.08.2021.г,
3. Правила землепользования и застройки территории Вяртсильского городского поселения.

**Условное обозначение образуемых участков** – :ЗУ1, :ЗУ2.....№п

Рассматриваемые участки расположены в кадастровом квартале 10:07:0020113.

**Категория земель** – земли населенных пунктов

### **Территориальные зоны:**

- ЖИ. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
- ЖМ. ЗОНА МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ДО 4-Х ЭТАЖЕЙ, ВКЛЮЧАЯ МАНСАРДНЫЙ)
- ЖС. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ОТ 5 ДО 8 ЭТАЖЕЙ, ВКЛЮЧАЯ МАНСАРДНЫЙ)
- ОД. МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
- КС. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА

Проект планировки разработан на территорию, предполагаемую для размещения группы земельных участков. Используемая система координат - местная система координат МСК-10.

Местоположение объекта: В административном отношении проектируемый объект расположен в центральной части поселка Вяртсиля, Вяртсильского городского поселения, Республика Карелия.

На момент выполнения проекта территория в границах кадастрового квартала 10:07:0020113 частично застроена многоквартирными жилыми домами, также на территории расположен объект социального обслуживания, на территории есть объекты розничной торговли, а также частный сектор. Территория, в отношении которой разработан проект межевания территории, согласно Генеральному плану Вяртсильского городского поселения, расположена на землях населенного пункта.

Мероприятий по внесению изменений в документы территориального планирования не требуются.

В связи с отсутствием на проектируемой территории охранных зон и территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также границ территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия – необходимость в разработке мероприятий по сохранению объектов культурного наследия отсутствуют. Мероприятия по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено) не требуется.

Установление публичных сервитутов не требуется.

Обеспечение доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым, уточняемым, изменяемым земельным участкам осуществляется посредством земель общего пользования.

Образование земельных участков производится с учетом нормативно правовых актов, а также границ, которые закреплены на местности объектами природного и искусственного

происхождения.

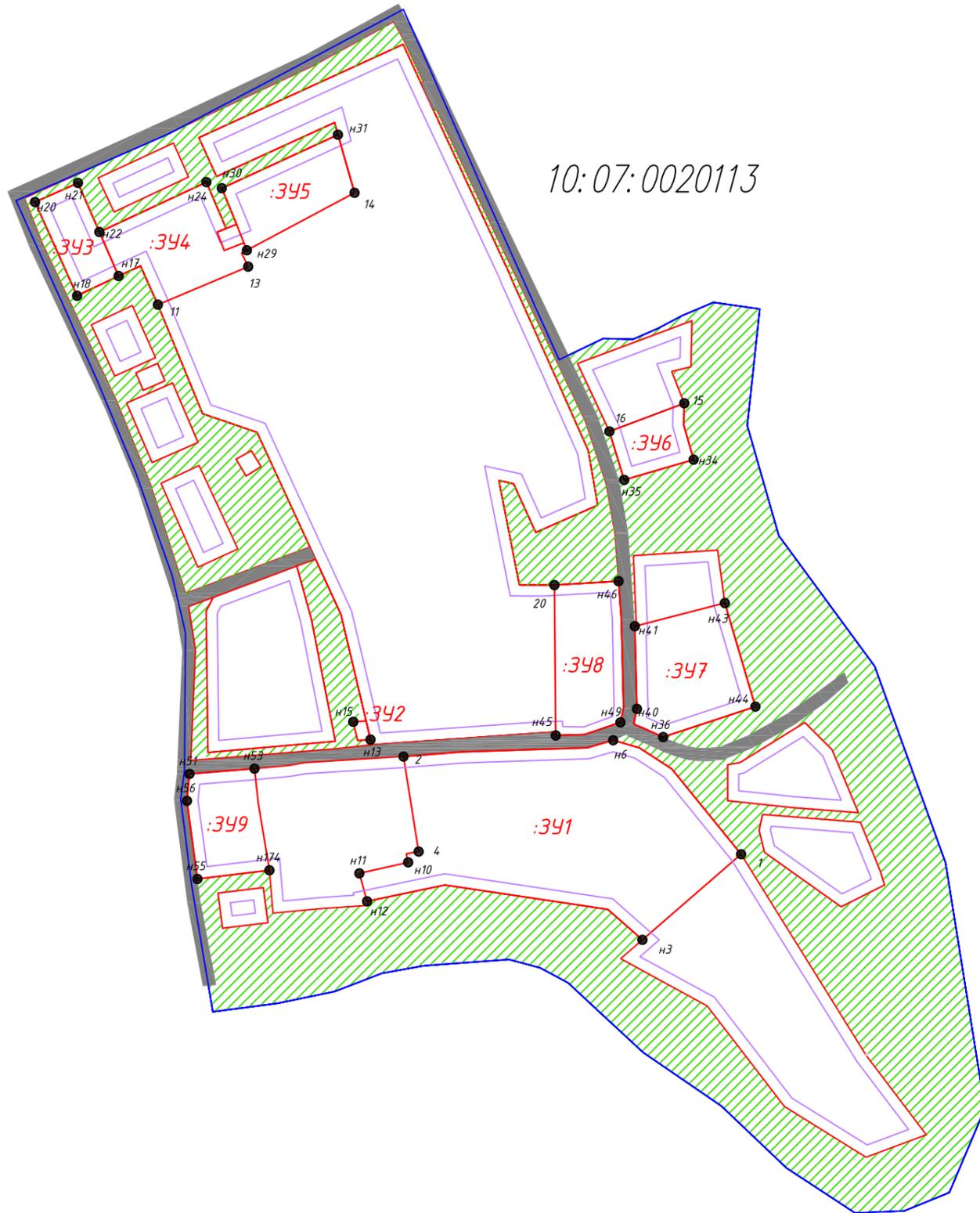
## ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Обеспечение устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования посредством:

- уточнение и детализация планировочной структуры отдельных территорий и закрепление красными линиями границ элементов планировочной структуры;
- установление границ зон сложившейся сохраняемой застройки, зон градостроительного преобразования и зон, предназначенных для застройки, в соответствии с документами территориального планирования;
- организация улично-дорожной сети;
- установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории и характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- уточнение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры;
- установление границ земельных участков в границах элементов планировочной структуры, в том числе: земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального, местного значения; границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов капитального строительства; границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, и целей, не связанных со строительством; границ земельных участков в пределах территорий общего пользования, иных земельных участков, не предназначенных для строительства.

# пгт. Вяртсися

10:07:0020113



## Условные обозначения

- Граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
- Устанавливаемые красные линии
- Линия отступа застройки от красных линий
- Н1 Характерные точки границ земельного участка
- Земли общего пользования
- :341 Обозначение образуемого земельного участка

Масштаб 1:2500

ГЕО.9-09/21-ППТ-ГЧ

Чертеж межевания территории

Лист  
1

Изм. № лист. Подп. и дата. Изм. № лист. Подп. и дата. Изм. № лист. Подп. и дата. Изм. № лист. Подп. и дата.

Изм.	Лист	№ Докум.	Подп.	Дата

**ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,  
ПОДЛЕЖАЩИХ ОБРАЗОВАНИЮ**

Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ1				
Зона N 1				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н1	386488.70	1330561.29	0.10	-
н2	386477.71	1330634.85	0.10	-
н3	386463.92	1330650.48	0.10	-
1	386502.63	1330695.07	0.10	-
н4	386541.13	1330663.76	0.10	-
н5	386550.67	1330649.15	0.10	-
н6	386554.14	1330637.26	0.10	-
н7	386550.74	1330625.51	0.10	-
н8	386548.86	1330568.91	0.10	-
2	386546.75	1330542.55	0.10	-
3	386543.47	1330543.07	0.10	-
4	386503.82	1330549.39	0.10	-
н9	386502.78	1330543.83	0.10	-
н10	386498.94	1330544.64	0.10	-
н11	386493.97	1330522.60	0.10	-
н12	386481.35	1330526.08	0.10	-
н1	386488.70	1330561.29	0.10	-
			0.10	-
5	386529.41	1330643.97		
6	386528.11	1330645.14	0.10	-
7	386530.01	1330647.24	0.10	-
8	386526.29	1330650.59	0.10	-
9	386521.05	1330644.78	0.10	-
10	386526.06	1330640.26	0.10	-
5	386529.41	1330643.97	0.10	-
н1	386488.70	1330561.29	0.10	-
Общие сведения об образуемых земельных участках				
N п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка		-	
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка) Дополнительные сведения о местоположении земельного участка		- Республика Карелия, г. Сортавала, пгт Вяртсиля, ул. Заречная.	
3	Категория земель		Земли населенных пунктов	
4	Вид разрешенного использования		Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	
5	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP), м <sup>2</sup>		9400 ± 34	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P <sub>мин</sub> и P <sub>макс</sub> ), м <sup>2</sup>		- -	
7	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке		-	
8	Условный номер земельного участка		-	
	Учетный номер проекта межевания территории		-	
	Реестровый номер границ		ЖИ	
9	Иные сведения		-	
<p>После постановки на государственный кадастровый учет можно обратиться в Администрацию за разрешением на условно разрешенный вид – Размещение гаражей для собственных нужд. Администрация, на основании заявления заинтересованного лица, принимает решение о предоставлении разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка.</p>				

Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ2				
Зона N 1				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н13	386554.43	1330527.63	0.10	-
н14	386554.02	1330521.80	0.10	-
н15	386562.46	1330519.85	0.10	-
н16	386562.86	1330525.64	0.10	-
н13	386554.43	1330527.63	0.10	-
Общие сведения об образуемых земельных участках				
N п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка		-	
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка) Дополнительные сведения о местоположении земельного участка		-  Республика Карелия, г. Сортавала, пгт Вяртсиля, ул. Заречная.	
3	Категория земель		Земли населенных пунктов	
4	Вид разрешенного использования		коммунальное обслуживание 3.1	
5	Площадь земельного участка $\pm$ величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ), м <sup>2</sup>		50 $\pm$ 2	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Pмин и Pмакс), м <sup>2</sup>		- -	
7	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке		-	
8	Условный номер земельного участка		-	
	Учетный номер проекта межевания территории		-	
	Реестровый номер границ		ЖМ	
9	Иные сведения		-	

Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ3				
Зона N 1				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н17	386766.18	1330418.44	0.10	-
н18	386753.32	1330391.29	0.10	-
н19	386778.24	1330379.50	0.10	-
н20	386799.36	1330370.60	0.10	-
н21	386811.57	1330398.27	0.10	-
н22	386785.93	1330409.58	0.10	-
Общие сведения об образуемых земельных участках				
N п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка		-	
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка) Дополнительные сведения о местоположении земельного участка		-  Республика Карелия, г. Сортавала, пгт Вяртсиля, ул. Мира, д.17.	
3	Категория земель		Земли населенных пунктов	
4	Вид разрешенного использования		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	
5	Площадь земельного участка $\pm$ величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ), м <sup>2</sup>		1521 $\pm$ 14	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ( $P_{\text{мин}}$ и $P_{\text{макс}}$ ), м <sup>2</sup>		1500 4000	
7	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке		-	
8	Условный номер земельного участка		-	
	Учетный номер проекта межевания территории		-	
	Реестровый номер границ		ЖМ	
9	Иные сведения		-	

Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ4				
Зона N 1				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	386750.99	1330431.58	0.10	-
н23	386768.51	1330423.75	0.10	-
н17	386766.18	1330418.44	0.10	-
н22	386785.93	1330409.58	0.10	-
н24	386806.37	1330453.48	0.10	-
н25	386785.42	1330462.42	0.10	-
н26	386783.76	1330458.32	0.10	-
н27	386775.45	1330461.59	0.10	-
н28	386778.99	1330470.39	0.10	-
н29	386775.57	1330471.79	0.10	-
12	386774.30	1330469.42	0.10	-
13	386768.19	1330472.36	0.10	-
11	386750.99	1330431.58	0.10	-
Общие сведения об образуемых земельных участках				
N п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка		-	
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка) Дополнительные сведения о местоположении земельного участка		-  Республика Карелия, г. Сортавала, пгт Вяртсиля, ул. Мира.	
3	Категория земель		Земли населенных пунктов	
4	Вид разрешенного использования		Спорт 5.1	
5	Площадь земельного участка $\pm$ величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ), м <sup>2</sup>		1882 $\pm$ 15	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P <sub>мин</sub> и P <sub>макс</sub> ), м <sup>2</sup>		- -	
7	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке		-	
8	Условный номер земельного участка		-	
	Учетный номер проекта межевания территории		-	
	Реестровый номер границ		ЖМ	
9	Иные сведения		-	

Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ5				
Зона N 1				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н30	386803.64	1330460.45	0.10	-
н31	386827.81	1330512.92	0.10	-
14	386801.55	1330520.43	0.10	-
н29	386775.57	1330471.79	0.10	-
н28	386778.99	1330470.39	0.10	-
н32	386787.31	1330467.12	0.10	-
н30	386803.64	1330460.45	0.10	-
Общие сведения об образуемых земельных участках				
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка		-	
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка) Дополнительные сведения о местоположении земельного участка		-  Республика Карелия, г. Сортавала, пгт Вяртсиля, ул. Октябрьская.	
3	Категория земель		Земли населенных пунктов	
4	Вид разрешенного использования		Спорт	
5	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP), м <sup>2</sup>		1609 ± 14	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P <sub>мин</sub> и P <sub>макс</sub> ), м <sup>2</sup>		- -	
7	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке		-	
8	Условный номер земельного участка		-	
	Учетный номер проекта межевания территории		-	
	Реестровый номер границ		ЖС	
9	Иные сведения		-	

Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ6				
Зона N 1				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	386706.42	1330669.40	0.10	-
н33	386696.70	1330669.14	0.10	-
н34	386680.96	1330673.60	0.10	-
н35	386671.78	1330642.26	0.10	-
16	386693.72	1330635.59	0.10	-
15	386706.42	1330669.40	0.10	-
Общие сведения об образуемых земельных участках				
N п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка		-	
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка) Дополнительные сведения о местоположении земельного участка		-  Республика Карелия, г. Сортавала, пгт Вяртсиля, ул. Заречная.	
3	Категория земель		Земли населенных пунктов	
4	Вид разрешенного использования		Для индивидуального жилищного строительства	
5	Площадь земельного участка $\pm$ величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ), м <sup>2</sup>		808 $\pm$ 10	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Рмин и Рмакс), м <sup>2</sup>		400 1500	
7	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке		-	
8	Условный номер земельного участка		-	
	Учетный номер проекта межевания территории		-	
	Реестровый номер границ		ЖИ	
9	Иные сведения		-	

Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ7				
Зона N 1				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н36	386555.49	1330659.86	0.10	-
н37	386559.88	1330650.04	0.10	-
н38	386560.80	1330647.64	0.10	-
н39	386561.64	1330646.58	0.10	-
н40	386568.32	1330648.01	0.10	-
н41	386605.64	1330647.07	0.10	-
н42	386605.80	1330647.76	0.10	-
н43	386616.16	1330687.72	0.10	-
н44	386569.32	1330701.53	0.10	-
н36	386555.49	1330659.86	0.10	-
Общие сведения об образуемых земельных участках				
N п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка		-	
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка) Дополнительные сведения о местоположении земельного участка		-  Республика Карелия, г. Сортавала, пгт Вяртсиля, ул. Заречная.	
3	Категория земель		Земли населенных пунктов	
4	Вид разрешенного использования		Склады	
5	Площадь земельного участка $\pm$ величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ), м <sup>2</sup>		2423 $\pm$ 17	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ( $P_{\text{мин}}$ и $P_{\text{макс}}$ ), м <sup>2</sup>		- -	
7	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке		-	
8	Условный номер земельного участка		-	
	Учетный номер проекта межевания территории		-	
	Реестровый номер границ		КС	
9	Иные сведения		-	

## Сведения об образуемых земельных участках

## Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ8

Зона N 1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н45	386556.31	1330611.33	0.10	-
17	386557.93	1330611.31	0.10	-
18	386575.66	1330611.15	0.10	-
19	386610.45	1330610.85	0.10	-
20	386624.26	1330610.73	0.10	-
н46	386626.02	1330639.69	0.10	-
н47	386608.75	1330640.97	0.10	-
н48	386568.88	1330641.99	0.10	-
н49	386562.21	1330640.56	0.10	-
н50	386556.70	1330624.41	0.10	-
н45	386556.31	1330611.33	0.10	-

## Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка :ЗУ8

N п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка	-
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)  Дополнительные сведения о местоположении земельного участка	Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское поселение, п.г.т. Вяртсиля, ул. Заречная -
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Вид разрешенного использования	земельные участки (территории) общего пользования 12.0
5	Площадь земельного участка $\pm$ величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ), м <sup>2</sup>	2018 $\pm$ 16
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ( $P_{\text{мин}}$ и $P_{\text{макс}}$ ), м <sup>2</sup>	- -
7	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	-
8	Условный номер земельного участка	-
	Учетный номер проекта межевания территории	-
	Реестровый номер границ	ЖС
9	Иные сведения	-

Сведения об образуемых земельных участках				
Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение земельного участка :ЗУ9				
Зона N 1				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н51	386538.93	1330445.86	0.10	-
н52	386539.05	1330447.40	0.10	-
н53	386541.11	1330475.56	0.10	-
н54	386525.80	1330476.92	0.10	-
21	386495.36	1330481.98	0.10	-
н55	386491.44	1330449.45	0.10	-
н56	386526.73	1330444.71	0.10	-
н51	386538.93	1330445.86	0.10	-
Общие сведения об образуемых земельных участках				
N п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Адрес земельного участка		-	
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)  Дополнительные сведения о местоположении земельного участка		Республика Карелия Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское поселение, п.г.т. Вяртсиля, ул. Заречная  -	
3	Категория земель		Земли населенных пунктов	
4	Вид разрешенного использования		Земельные участки (территории) общего пользования	
5	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP), м²		1497 ± 14	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Pмин и Pмакс), м²		- -	
7	Кадастровый или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке		-	
8	Условный номер земельного участка		-	
	Учетный номер проекта межевания территории		-	
	Реестровый номер границ		ОД	
9	Иные сведения		-	

### Список используемой литературы

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ
3. Правила землепользования и застройки территорий поселений Сортавальского муниципального района (Вяртсильское городское поселение)
4. ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 24.07.2007 г.
5. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации»
6. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»
7. Свод правил 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89. Москва 2011.
8. Федеральный закон Российской Федерации № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации»
9. Министерства экономического развития Российской Федерации № 921 от 08.12.2015г. «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»
10. Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008г. ФЗ №123

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В результате подготовки проекта межевания территории были определены границы подлежащих образованию земельных участков:

- Образуются 9 новых земельных участков
- 1 земельный участок под земли общего пользования (красные линии)
- 1 земельный участок под транспортную инфраструктуру

Разработаны чертежи проекта межевания территории в масштабе 1:2500 на основе геодезической съемки территории.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

---

## ОБСНОВАНИЕ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с Правилами землепользования и застройки элемент планировочной структуры — это квартал или микрорайон, границами которого являются красные линии, определенные документацией по планировке территории.

Красные линии квартала являются границей следующих территориальных элементов:

территориальный элемент, расположенный в пределах квартала, который предназначен для размещения объектов капитального строительства — зданий различного назначения;

территориальный элемент за пределами квартала — как правило, улично-дорожная сеть или озелененная территория общего пользования, имеющая не спланированный характер.

В связи с тем, что размерность кварталов зависит обычно от частоты прохождения улично-дорожной сети, то красные линии как основной инструмент планирования определяют размер и границы кварталов и ширину (профиль) улично-дорожной сети в зависимости от ее функционального назначения.

В соответствии с "Земельным кодексом Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020), статьи 11.3. «Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» п.3 Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

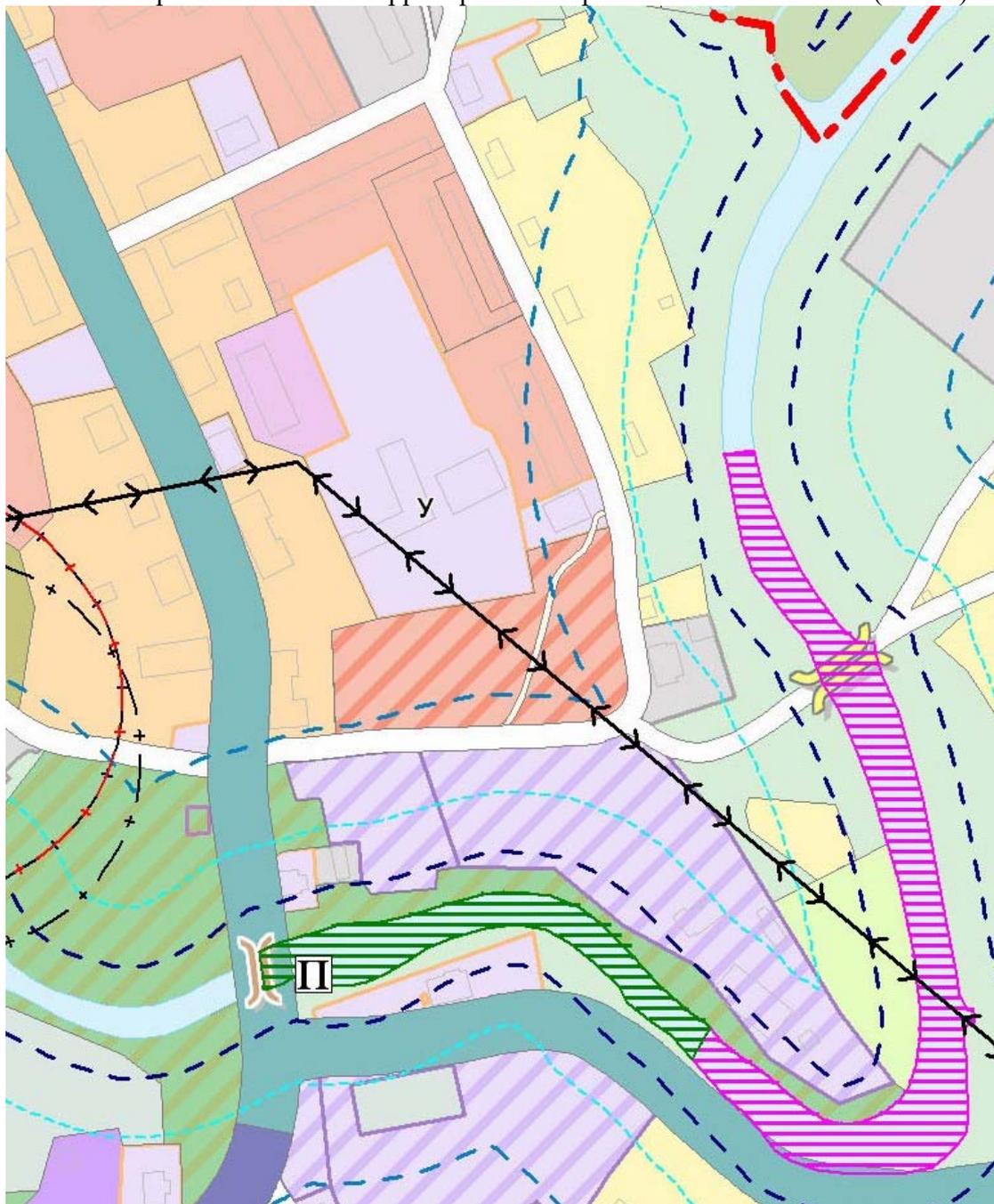
- из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории.

- в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

- в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений;

Земельные участки, расположенные в поселке Вярсиля, Республика Карелия, образуется с целью внесения изменений сведений в ЕГРН. Фактические площади земельных участков установлены исходя из Правил землепользования и застройки Вярсильского городского поселения.

Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию (лист 1)



Зоны с особыми условиями использования территории

-  санитарно-защитные зоны
-  ориентировочные и рекомендуемые к сокращению санитарно-защитные зоны
-  водоохранные зоны
-  прибрежные защитные полосы
-  береговые полосы
-  II пояс зоны охраны источников водоснабжения
-  III пояс зоны охраны источников водоснабжения
-  охранные зоны объектов электросетевого хозяйства
-  зоны придорожных полос автомобильных дорог
-  защитная зона гидрометеорологической станции



## пгт. Вяртсиля

### Условные обозначения

- Граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
- Устанавливаемые красные линии
- Линия отступа застройки от красных линий
- Существующие объекты капитального строительства
- Гаражи, строения, хозяйственные постройки
- Границы зон автомобильной автодороги
- Граница участков, прошедших государственный кадастровый учет
- Граница ранее учтенных земельных участков
- Береговая полоса
- Охранная зона линии электропередачи

Масштаб 1:2500

Изм. №	Подп. и дата

ГЕО.9-09/21-ППТ-ГЧ			
Чертеж межевания территории			
материалы по одоснованию			
Изм.	Лист	№ Докум.	Дата
			Лист 1

## ПРИЛОЖЕНИЕ

---