



Общество с ограниченной ответственностью «ГИПРОЗЕМ»  
ООО «ГИПРОЗЕМ»

---

*Муниципальный контакт № Ф.2016.217053 от 16.08.2016  
на выполнение работ по подготовке проекта планировки  
территории с проектом межевания территории в его составе*

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЕГО СОСТАВЕ

---

«Заказчик»:

*Администрация Прионежского муниципального района Республики  
Карелия*

«Исполнитель»:

*Общество с ограниченной ответственностью «Гипрозем»  
(ООО «Гипрозем»)*

*Генеральный директор*

\_\_\_\_\_ *Ю.П. Кувшинов*  
*М.П.*

г.Петрозаводск  
2016г.

## Состав

### Проекта планировки территории

№ п/п	Наименование	Стр.
1	2	3
1	Основная часть. Текстовая часть	3
2	Основная часть. Графическая часть	
3	Материалы по обоснованию. Текстовая часть	13
4	Материалы по обоснованию. Графическая часть	
5	Проект межевания территории. Текстовая часть	18
6	Проект межевания территории. Графическая часть	

**Проект планировки территории. Основная часть.  
Текстовая часть.**

Содержание раздела

№ п/п	Наименование	Стр.
1	2	3
1	ВВЕДЕНИЕ	4
2	ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
3	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	11

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории с проектом межевания территории в его составе подготовлен с целью определения границ земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома по ул. Советская, д.5 п. Ладва-Ветка, Прионежский район, Республика Карелия».

Разработан ООО «Гипрозем» на основании:

- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 25.09.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- прочих нормативно-правовых актов;
- Правил землепользования и застройки Ладва-Веткинское сельского поселения, утвержденных Решением Совета Ладва-Веткинское сельского поселения от 01 июля 2013 года № 1
- Технического задания на разработку документации по планировке территории;
- Кадастрового плана территории № 1000/240/16-113103 от 28 сентября 2016г.;

## **2. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Разработка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Цель комплексного освоения территории под строительство многоквартирного дома:

1. определить архитектурно-планировочную структуру территории и разработать разбивочный чертеж красных линий улично-дорожной сети;
2. обосновать проектные архитектурно-планировочные решения, развитие инженерной и транспортной инфраструктур;
3. определить основные технико-экономические показатели проектируемых объектов строительства.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Ладва-Веткинское сельского поселения данная территории расположена в зоне

Ж-1 – зона индивидуальной жилой застройки.

Ж-1. - зона существующей и планируемой индивидуальной жилой застройки с земельными участками от 0,15га до 0,20га. Участки нового строительства с приквартирными участками и возможностью содержания скота и птицы.

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

NN/ пп	Наименование вида использования
<b>А.</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>
	Индивидуальные жилые дома с приквартирными (приусадебными) участками с возможностью содержания птицы и скота
	Блокированные жилые дома с приквартирными (приусадебными) участками с возможностью содержания птицы и скота
	Двухквартирные жилые дома с приквартирными (приусадебными) участками с возможностью содержания птицы и скота
	Личное подсобное хозяйство
	Локальные (индивидуальные) очистные сооружения
	Жилищно-эксплуатационные службы
	Объекты розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания
	Объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты)
	Объекты охраны общественного порядка
	Объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)
	Объекты связи
	Сады, скверы, парки, бульвары
	Детские и спортивные площадки
	Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры обслуживающие зону и транзитные
	Пожарные водоемы
<b>Б.</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>
	Объекты социального обеспечения
	Объекты торговли, бытового обслуживания населения
	Культовые объекты
	Объекты здравоохранения, ФАП, медпункты, амбулатории
	Офисы
	Гостиницы
	Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы компьютерных игр и т.п. объекты)
<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.)
	Гаражи боксового типа

**Предельные размеры земельных участков:**

Минимальная площадь земельных участков – 1500 кв.м;

Максимальная площадь земельных участков – 2000 кв.м.

Минимальные отступы от жилых домов:

- от красных линий улиц и проездов – минимум 6 метров.

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), при условии соблюдения требования по пожарной безопасности;

- стен зданий с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров, при условии соблюдения требования по пожарной безопасности;

- от жилого дома - минимум 3 метра;

- от построек для скота и птицы - минимум 4 метра, но с учетом того, что сараи для скота и птицы следует размещать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные - не менее 15 м, до 8 блоков - не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м, свыше 30 блоков - не менее 100 м. Размещаемые в пределах данной зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая;

- от бани, гаража и др. - минимум 1 метр;

- от стволов высокорослых деревьев - минимум 4 метра;

- от стволов среднерослых деревьев - минимум 2 метра;

- от кустарника - минимум 1 метр.

Процент застроенности участка – не более 60%.

## **Пределные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа (2 этажа + мансарда). Высота здания – до 12,0 м (с учетом рельефа).

Пределная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – 2,0 м.

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков – до 3000 кв. метров.

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.

При разработке планировочной структуры было предусмотрено рациональное размещение земельных участков для строительства, зеленых насаждений общего пользования с целью максимального использования потенциала данной территории и создания наилучших условий для жителей п. Ладва-Ветка.

Архитектурно-планировочное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающей к ней территорий, возможных направлений их развития;
- градостроительных норм и правил;
- карты градостроительного зонирования п. Ладва-Ветка;
- действующих Правил землепользования и застройки Ладва-

Веткинського сільського поселення;

- границь зон з особливими умовами використання територій.

На формування архітектурно-планувального рішення проєктуваного участка оказують вплив наступні фактори:

- складився ландшафтний і просторовий структура участка;
- наявність існуючих границь земельних участків, виділених в відповідності з кадастровим планом території № 1000/240/16-113103 от 28 вересня 2016 року.

В відповідності з діючими Правилами землекористування і застройки Ладва-Веткинського сільського поселення, градостроительним регламентом територіальної зони індивідуальної житлової застройки (Ж-1) установлені граничні розміри земельних участків: мінімальна площа – 1500 кв.м, максимальна площа – 2000 кв.м.. Земельний участок, дані про який надаються в ГКН для постановки на кадастровий облік (:ЗУ1), відповідає основному виду дозволеного використання «Двоквартирні житлові будинки з приквартирними (приватними) ділянками з можливістю утримання птиці і худоби».

Проєктом планування території з проєктом межівання території в його складі пропонується к виносу (сносу) декілька господарських споруд, знаходячись в ветхому стані (сарай, дров'яників) і лінії електропередачі. На звільнюваній території, крім земельного участка, дані про який надаються в ГКН для постановки на кадастровий облік (:ЗУ1) площею 2000 кв.м., в відповідності з вище наведеними параметрами, формуються два перспективних земельних участка житлової застройки площею 2000 кв.м. і 1810 кв.м. відповідно.

При організації звільнюваній території передбачається розвиток існуючих елементів планування (границі території існуючої житлової застройки, вулично-дорожня мережа). Також передбачається резервуарна територія загального користування для розміщення проходу, перспективного проїзду і виносимої лінії

электропередачи.

Настоящим проектом не планируется размещение объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Таблица 1.1 – площадь территорий

№ на Листе ПП-	Наименование территории	Площадь кв.м
	Площадь проектируемой территории	<b>23061</b>
1	территория жилой застройки, включая хозяйственные строения, полисадники, дворовые территории и прочее	<b>19775</b>
2	резервируемая территория общего пользования (для размещения прохода, перспективного проезда и выносимой линии электропередачи)	<b>1088</b>
3	Территория общего пользования (улично-дорожная сеть)	<b>2198</b>

Таблица 1.2. – Сведения о границе проектируемой территории

<b>Сведения о характерных точках границы проектируемой территории</b>				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	296952.49	1529953.41	0.10	-
2	296929.56	1529964.97	0.10	-
3	296942.87	1529995.48	0.10	-
4	296931.67	1530002.14	0.10	-
5	296927.76	1530004.56	0.10	-
6	296883.34	1530027.52	0.10	-
7	296878.84	1530029.71	0.10	-
8	296819.63	1530058.65	0.10	-
9	296815.96	1530060.44	0.10	-
10	296789.35	1530074.49	0.10	-
11	296763.40	1530085.88	0.10	-
12	296757.10	1530086.74	0.10	-
13	296746.68	1530064.21	0.10	-
14	296741.29	1530050.03	0.10	-
15	296727.41	1530022.31	0.10	-
16	296722.12	1529994.27	0.10	-
17	296724.91	1529990.11	0.10	-
18	296737.75	1529980.28	0.10	-
19	296752.10	1529972.36	0.10	-
20	296769.84	1529964.83	0.10	-
21	296787.90	1529960.14	0.10	-
22	296798.66	1529935.73	0.10	-
23	296843.45	1529921.26	0.10	-
24	296869.78	1529913.98	0.10	-
25	296889.42	1529904.11	0.10	-
1	296952.49	1529953.41	0.10	-

# Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Текстовая часть.

## Содержание раздела

№ п/п	Наименование	Стр.
1	2	3
	ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
1.	Общие положения	14
2.	Описание территории проектирования	15
3.	Проектно-планировочные решения	16
4.	Заключение	16

# ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

## 1. Общие положения

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Состав проектов планировки определяется:

1) Градостроительным кодексом Российской Федерации – в части общих положений применительно ко всем случаям подготовки проектов планировки, которыми устанавливается следующее:

- проекты планировки состоят из двух частей подлежащей утверждению основной части и материалов по ее обоснованию (часть 2 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- основная часть проектов планировки территории включает чертежи и текст с положениями о планируемом развитии территории (часть 3 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку с обоснованием включенных в основную часть положений (части 4-6 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

2) нормативными правовыми актами Российской Федерации – в случае подготовки проектов планировки территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации (часть 7 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3) законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации в случае подготовки проектов планировки территории на основании документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, а также на основании документов

территориального планирования муниципальных образований (часть 8 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В данном проекте представлена текстовая часть по обоснованию проектных решений и основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории с проектом межевания территории в его составе. Отдельно представлен отчет о выполнении работы с прилагаемым муниципальным контрактом и схемой проектируемой территории, а также межевой план на образуемый земельный участок с целью постановки его на государственный кадастровый учет.

В связи с конкретным тематическим направлением подготовки настоящего проекта планировки территории с проектом межевания территории в его составе в отношении земельного участка, предназначенного для размещения и обслуживания жилого дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, п. Ладва-Ветка, ул. Советская, д. 5, графическая часть обоснования проекта планировки основывается на прилагаемых к техническому заданию схемах территории части кадастрового квартала 10:20:0100110, ориентировочной площадью 3 га, ограниченной по периметру элементами планировочной структуры — улицами, проездами и проходами.

## **2. Описание территории проектирования**

Территория проектирования части кадастрового квартала 10:20:0100110 ограничена линейными объектами: по северной стороне — улицей Речной, по восточной стороне — улицей Советской, по южной стороне — внутриквартальным проездом, по западной стороне — пешеходным проходом. Указанная территория представляет собой равнинную местность, в северо-западной части, ниже жилой застройки вдоль улицы Речной, местность заметно переувлажнена.

Территория жилой застройки в центральной части плохо структурированная, значительную часть занимают ветхие сараи и другие хозяйственные строения. Заезды со стороны ул. Советская обрываются во внутривидовых территориях.

### **3. Проектно-планировочные решения**

Основной задачей работ по подготовке проекта планировки территории с проектом межевания территории в его составе в п. Ладва-Ветка (часть кадастрового квартала 10:20:0100110), ориентировочной площадью 3 га, является определение (установление) границ формируемого земельного участка, предназначенного для размещения и обслуживания жилого дома по ул. Советская, д. 5, в рамках планировочной структуры части этого жилого квартала.

В первую очередь были определены красные линии по периметру и внутри территории, отделяющие земли общего пользования от застроенной или предназначенной для застройки территории. Основопологающим фактором является сложившаяся ситуация — расположение жилых домов, полисадников, хозяйственных и других строений, канав и заборов вдоль улиц. По возможности отработаны внутридворовые территории, особенно в северо-восточной части, в которой расположен формируемый земельный участок.

С западной стороны территории планирования целесообразно предусмотреть резервную территорию для размещения существующей пешеходной тропы с перспективой организации сквозного проезда с южной стороны до ул. Речная.

### **4. Заключение**

В результате проведения работ были уточнены элементы планировочной структуры части жилого квартала (района) п. Ладва — Ветка, расположенного в кадастровом квартале 10:20:0100110, которые позволят упорядочить существующее использование территории, а также возможную перспективную жилую застройку. Также, с учетом этой планировочной структуры были определены (установлены) границы формируемого земельного участка.

# Проект межевания территории. Текстовая часть.

## Содержание раздела

№ п/п	Наименование	стр
1	2	3
	<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	
1	Введение	18
2	Сведения об используемых материалах	18
3	Основные показатели проекта	19

# **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

## **1. Введение**

Проект межевания территории разработан в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка (:ЗУ1) для строительства многоквартирного жилого дома по ул. Советская, д.5 п. Ладва-Ветка, Прионежский район, Республика Карелия».

Подготовка проекта межевания территорий осуществлялась в составе проекта планировки территорий.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка (:ЗУ1) осуществлялась в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Разрешенное использования земельного участка (:ЗУ1) - «Двухквартирные жилые дома с приквартирными (приусадебными) участками с возможностью содержания птицы и скота».

## **2. Сведения об используемых материалах**

1. Топографическая съемка масштаба 1:500
2. Проект планировки территории.
3. Кадастровые планы территории

### 3. Основные показатели проекта

Таблица 3.1. – площадь земельных участков

№ на Листе ПП-	Наименование территории	Площадь кв.м
	Площадь территории межевания	<b>6172</b>
1	Формируемый земельный участок сведения о котором	2000
2	Перспективный земельный участок жилой застройки	2000
3	Перспективный земельный участок жилой застройки	1810
4	Территория перспективного проезда	362

Таблица 3.2. – Сведения о границе территории межевания

<b>1. Сведения о характерных точках границы территории межевания</b>				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	296927.76	1530004.56	0.10	-
2	296883.34	1530027.52	0.10	-
3	296869.52	1530000.89	0.10	-
4	296865.00	1530003.12	0.10	-
5	296862.22	1529997.72	0.10	-
6	296837.35	1530009.93	0.10	-
7	296816.67	1529970.56	0.10	-
8	296807.99	1529952.76	0.10	-
9	296860.20	1529923.90	0.10	-
10	296879.50	1529954.26	0.10	-
11	296885.30	1529951.18	0.10	-
12	296897.47	1529975.16	0.10	-
13	296909.31	1529969.04	0.10	-
14	296913.94	1529977.94	0.10	-
1	296927.76	1530004.56	0.10	-
<b>2. Сведения о частях границы территории межевания</b>				
Обозначение земельного		:ЗУ1		
Обозначение части		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения границы	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
1	2	50.00	-	
2	3	30.00	-	
3	4	5.04	-	
4	5	6.07	-	
5	6	27.71	-	
6	7	44.47	-	
7	8	19.80	-	
8	9	59.66	-	
9	10	35.98	-	
10	11	6.57	-	
11	12	26.89	-	
12	13	13.33	-	
13	14	10.03	-	
14	1	29.99	-	

Таблица 3.3. – Сведения о Формируемом земельном участке (:ЗУ1)

<b>3. Сведения о характерных точках границ формируемого земельного участка</b>				
Обозначение земельного участка :ЗУ1				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н1	296927.76	1530004.56	0.10	-
н2	296883.34	1530027.52	0.10	-
н3	296864.94	1529992.00	0.10	-
н4	296909.31	1529969.04	0.10	-
н1	296927.76	1530004.56	0.10	-
<b>4. Сведения о частях границ формируемого земельного участка</b>				
Обозначение земельного участка :ЗУ1				
Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения границы	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
н1	н2	50.00	-	
н2	н3	40.00	-	
н3	н4	49.96	-	
н4	н1	40.03	-	

Таблица 3.4. – Сведения о перспективных земельных участках жилой застройки

<b>1. Сведения о характерных точках границ перспективных земельных участков</b>				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
Обозначение земельного участка (2)				
1	296897.47	1529975.16	0.10	-
2	296864.94	1529992.00	0.10	-
3	296836.57	1529936.96	0.10	-
4	296860.20	1529923.90	0.10	-
5	296879.50	1529954.26	0.10	-
6	296885.30	1529951.18	0.10	-
1	296897.47	1529975.16	0.10	-
Обозначение земельного участка (3)				
7	296862.22	1529997.72	0.10	-
8	296837.35	1530009.93	0.10	-
9	296816.67	1529970.56	0.10	-
10	296807.99	1529952.76	0.10	-
11	296832.19	1529939.37	0.10	-
7	296862.22	1529997.72	0.10	-
<b>2. Сведения о частях границ перспективных земельных участков</b>				
Обозначение части		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения границы	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
Обозначение земельного участка (2)				
1	2	36.63	-	
2	3	61.92	-	
3	4	27.00	-	
4	5	35.98	-	
5	6	6.57	-	
6	1	26.89	-	
Обозначение земельного участка (3)				
7	8	27.71	-	
8	9	44.47	-	
9	10	19.80	-	
10	11	27.66	-	
11	7	65.62	-	

Таблица 3.5. – Сведения о территории перспективного проезда

<b>1. Сведения о характерных точках границы перспективного проезда</b>				
Обозначение земельного участка (4)				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	296869.52	1530000.89	0.10	-
2	296865.00	1530003.12	0.10	-
3	296832.19	1529939.37	0.10	-
4	296836.57	1529936.96	0.10	-
1	296869.52	1530000.89	0.10	-
<b>2. Сведения о частях границы перспективного проезда</b>				
Обозначение земельного участка (4)				
Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения границы	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
1	2	5.04	-	
2	3	71.70	-	
3	4	5.00	-	
4	1	71.92	-	