



**ООО «Северо-Кавказский градостроительный центр»
(ООО «СКГЦ»)**

почтовый адрес: г. Ставрополь, 3550337 а/я 3822

тел: 8-918-888-45-45

urban-nc@yandex.ru

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ШЕЛТОЗЕРСКОГО ВЕПСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ПРИОНЕЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ С ВНЕСЕННЫМИ ИЗМЕНЕНИЯМИ**

Том 1. Положение о территориальном планировании

Директор ООО СКГЦ

Сотников А.А.

Ставрополь, 2026 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ.....	5
2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.....	6

ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в генеральный план муниципального образования Заозерского сельского поселения разработан на основании муниципального контракта от 29.12.2025 №80аэф-25 по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план сельского поселения, правоа землепользования и застройки Заозерского сельского поселения Прионежского муниципального района Республики Карелия, на основании следующих документов:

1. Решение LXXIII (73) сессии Совета Прионежского муниципального района Республики Карелия «О внесении изменений в Генеральный план Заозерского сельского поселения».
2. Закон Республики Карелия от 02.11.2012 № 1644-ЗРК «О некоторых вопросах градостроительной деятельности в Республике Карелия».
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Основные направления территориального планирования. Цели и задачи проекта

Генеральный план – основной документ территориального планирования сельского поселения, нацеленный на определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Наличие генплана поможет грамотно управлять земельными ресурсами, решать актуальные вопросы конкретного сельского поселения.

Согласно статье 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта генерального плана осуществляется в соответствии с требованиями статьи 9 и с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

Цели:

1. Подготовка Проектов изменений в генеральные планы к утверждению в соответствии с требованиями частей 3, 4, 5, 5.1 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Проекты изменений в генеральные планы сельских поселений Прионежского муниципального района Республики Карелия подготавливается в виде актуализированной (новой) редакции.

Основные задачи работы:

1. Приведение цифрового описания и отображения объектов на картах, входящих в состав генеральных планов в соответствие с требованиями приказа Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793»;
2. Актуализация генеральных планов с учётом данных ЕГРН, предоставленных на момент начала разработки Проектов внесения изменений;
3. Приведение материалов генеральных планов в соответствие с изменившейся с момента его утверждения нормативно-правовой базой;

4. Дополнение материалов генеральных планов обязательным приложением, содержащим сведения о границах населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения, в соответствии с частью 5.1 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5. Внесение изменений в материалы генеральных планов в связи с поступившими в адрес Администрации Прионежского муниципального района Республики Карелия предложениями заинтересованных лиц, органов исполнительной власти Республики Карелия и органов местного самоуправления;

6. Обновление материалов генеральных планов в связи с изменениями в программах комплексного развития социальной инфраструктуры, документах территориального планирования федерального и регионального уровней, транспортной инфраструктуры и систем коммунальной инфраструктуры, документах территориального планирования федерального и регионального уровней, муниципальных программ развития муниципального образования Прионежский муниципальный район Республики Карелия, а так же программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъекта Российской Федерации, местных бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

При подготовке настоящих внесений изменений в генеральный план учтены следующие документы:

1. Схема территориального планирования Республики Карелия, утвержденная постановлением Правительства Республики Карелия от 06.07.2007 № 102-П (с изменениями от 31 октября 2025 года № 371-П);

2. Схема территориального планирования Прионежского муниципального района Республики Карелия, утвержденная решением LXXVII (77) сессии Совета Прионежского муниципального района от 28.11.2024 № 2;

3. Территориальная схема обращения с отходами в Республике Карелия, утвержденная Приказом Министерства природных ресурсов и экологии Республики Карелия от 23.12.2019 №494-П;

4. Стратегия социально-экономического развития Республики Карелия на период до 2030 года, утвержденная распоряжением Правительства Республики Карелия от 31.05.2024 № 1176;

5. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Прионежского муниципального района Республики Карелия на период 2019-2030 г.г., утвержденная постановлением Администрации Прионежского муниципального района от 28.06.2019 № 595;

6. Программа комплексного развития социальной инфраструктуры Заозерского сельского поселения Прионежского муниципального района на 2020-2032 г.г., утвержденная постановлением Администрации Прионежского муниципального района от 22.12.2020 № 1212;

7. Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Заозерского сельского поселения Прионежского муниципального района Республики Карелия на период с 2019-2032 годы, утвержденная постановлением Администрации Прионежского муниципального района от 05.12.2019 № 93.

В основу настоящих внесений изменений в генеральный план положены данные, предоставленные службами и администрацией Заозерского сельского поселения в 2024-2025 гг.:

1. Данные анкетного обследования.

2. Ответы на представленные запросы от соответствующих служб и организаций, ведущих хозяйственную деятельность на территории Заозерского сельского поселения.

Структура внесения изменений в генеральный план

В настоящем томе внесения изменений в генеральный план представлены материалы по обоснованию внесения изменений в генеральный план в текстовой форме (пояснительная записка), в которых проведен анализ существующих природных условий и ресурсов, выявлен ландшафтно-рекреационный потенциал, выявлены территории, благоприятные для использования по различному функциональному назначению (градостроительному, лесохозяйственному, сельскохозяйственному, рекреационному), предложены варианты социально-экономического развития; развития инженерно-транспортной инфраструктуры (автомобильные дороги, транспорт, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение); рассмотрены экологические проблемы и пути их решения; даны предложения по административно-территориальному устройству, планировочной организации и функциональному зонированию территории (расселению и развитию населенного пункта, жилищному строительству, организации системы культурно-бытового обслуживания и отдыха и др.).

Во внесении изменений в генеральный план установлены следующие временные сроки его реализации:

- исходный год – 2025 г.;
- первая очередь – 2036 г.;
- расчетный срок – 2046 г.

Материалы по обоснованию внесения изменений в генеральный план Заозерского сельского поселения состоят из двух томов.

Том I включает в себя материалы по анализу существующего положения поселения.

Том II – исходно-разрешительная документация.

1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ

Таблица 1.1

Сведения о планируемых для размещения на территории поселения объектах местного значения поселения

№ п/п	Код объекта	Вид объекта	Наименование	Статус	Местоположение	Основные характеристики	Назначение	Зоны с особыми условиями использования территории	Функциональная зона
1	602010302	Спортивное сооружение	Многофункциональная спортивная площадка	Планируемый к размещению	с. Шелтозеро	Площадь 0,2 га, вместимость 50 человек	Обеспечение условий для развития на территории поселения физической культуры, школьного спорта и массового спорта	Установление зоны не требуется	Зона специализированной общественной застройки
2	602010902	Парк культуры и отдыха	Парк	Планируемый к размещению	с. Шелтозеро	Площадь 7,44 га	Создание условий для отдыха жителей МО и организация обустройства мест отдыха населения	Установление зоны не требуется	Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары)
3	602050205	Объекты информирования и оповещения	Громкоговоритель	Планируемый к размещению	с. Шелтозеро	Распространение звуковых сигналов от систем оповещения составляет 1000 м	Участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций	Установление зоны не требуется	Зона специализированной общественной застройки

2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности является функциональное зонирование территории. Функциональное зонирование проводится с учетом сложившегося использования земельных ресурсов на основании комплексной оценки по совокупности природных факторов и планировочных ограничений и направлено на выделение отдельных участков территории, для которых рекомендуются различные виды и режимы хозяйственного использования.

Генеральным планом Шелтозерского впсского сельского поселения установлены следующие функциональные зоны:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для размещения индивидуальных жилых домов – отдельно стоящих зданий, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, связанных с проживанием в таком здании. Зона предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны;

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) выделена для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, пригодных для проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны;

Многofункциональная общественно-деловая зона – предназначена для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Зона специализированной общественной застройки – предназначена для размещения объектов образования, здравоохранения, культуры, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Производственная зона – предназначена для размещения промышленных объектов III – V класса опасности с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Коммунально-складская зона – предназначена для размещения групп предприятий и отдельных объектов, обеспечивающих потребности населения в складах, коммунальных и бытовых услугах, а также связанных с ними обслуживающих и вспомогательных учреждений;

Зона инженерной инфраструктуры – предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Зона транспортной инфраструктуры – предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Зона сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат

особой охране;

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий – территории, предназначенные для размещения сельскохозяйственных предприятий не выше III класса опасности, имеющих размер санитарно-защитных зон, не превышающий необходимый санитарный разрыв до объектов, указанных в пункте 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Новая редакция), предназначенных для производства и переработки сельскохозяйственной продукции, транспортировки (перевозки), хранения сельскохозяйственной продукции собственного производства, а также для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) – представлена в виде парков, садов, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки;

Зона отдыха - территории, используемые для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом;

Зона лесов – земли, занятые лесами Государственного лесного фонда. Порядок использования земель в границах зоны лесов регламентируется лесным законодательством Российской Федерации;

Зона кладбищ – территория, занятая кладбищами;

Зона озелененных территорий специального назначения – предназначена для сокращения неблагоприятного воздействия промышленности, транспорта и иных объектов на окружающую среду;

Зона акваторий включает в себя земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Иные зоны - не закрытые для общего доступа земельные участки, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Без установления функциональных зон (для линейных объектов) мероприятия не планируются.

Параметры функциональных зон с указанием планируемых для размещения в этих зонах объектов федерального, регионального и местного значения (за исключением линейных объектов) приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов, в границах Шелтозерского веппского сельского поселения Прионежского района

№ п/п	Код	Наименование	Параметры функциональных зон	Сведения о планируемых объектах			
				Федерального значения	Регионального значения	Местного значения муниципального района	Местного значения поселения
1	701010101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 3 этажа, включая мансардный. Коэффициент застройки – 0,2. Коэффициент плотности застройки – 0,4. Площадь зоны 235,55 га	–	–	–	–
2	701010102	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	Максимальная этажность зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 4 этажа. Коэффициент застройки – 0,3. Коэффициент плотности застройки – 0,6. Площадь зоны 3,09 га	–	–	3. Строительство многоквартирных жилых домов в с. Шелтозеро	–
3	701010301	Многофункциональная общественно-деловая зона	Максимальная этажность зданий – 5 этажей. Коэффициент застройки – 1,0. Коэффициент плотности застройки – 3,0. Максимальная высота зданий – 16 м. Площадь зоны 2,75 га	–	–	–	–
4	701010302	Зона специализированной общественной застройки	Максимальная этажность зданий – 5 этажей. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4. Максимальная высота зданий – 16 м. Площадь зоны 8,96 га	–		2. Реконструкция здания МОУ «Шелтозерская средняя общеобразовательная школа»	Планируемые к размещению: 3. Объекты информирования и оповещения (Громкоговоритель) в с. Шелтозеро; 1. Многофункциональная спортивная площадка в с. Шелтозеро.
5	701010401	Производственная зона	Максимальная этажность зданий – не установлена. Минимальная этажность – 5 этажей. Максимальная высота – 16 м. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4.	–	–	–	–

№ п/ п	Код	Наименование	Параметры функциональных зон	Сведения о планируемых объектах			
				Федерального значения	Регионального значения	Местного значения муниципального района	Местного значения поселения
			Площадь зоны 11,38 га				
6	701010402	Коммунально-складская зона	Максимальная этажность зданий – не установлена. Минимальная этажность – 5 этажей. Максимальная высота – 16 м. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4. Площадь зоны 4,87 га	–	–	–	–
7	701010404	Зона инженерной инфраструктуры	Площадь зоны 5,15 га	–	–	1. Реконструкция и модернизация КОС в селе Шелтозеро.	–
8	701010405	Зона транспортной инфраструктуры	Площадь зоны 72,68 га	–	–	–	–
9	701010501	Зона сельскохозяйственных угодий	Площадь зоны 3010,73 га	–	–	–	–
10	701010503	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Максимальный класс опасности по санитарной классификации – III. Максимальная этажность зданий – 3 этажа. Максимальная высота – 10 м. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4. Площадь зоны 3,45 га	–	–	–	–
11	701010601	Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары)	Коэффициент площади озеленения – 0,6. Площадь зоны 113,01 га	–	–	–	Планируемые к размещению: 2. Парк культуры и отдыха в с. Шелтозеро.
12	701010602	Зона отдыха	Максимальная этажность – 3 этажа. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 м. Коэффициент площади озеленения – 0,6. Площадь зоны 14,15 га	–	–	–	–
13	701010605	Зона лесов	Площадь зоны 29801,48 га				
14	701010701	Зона кладбищ	Максимальная этажность зданий – 1 этаж. Максимальная высота – 10 м.	–	–	–	–

№ п/ п	Код	Наименование	Параметры функциональных зон	Сведения о планируемых объектах			
				Федерального значения	Регионального значения	Местного значения муниципального района	Местного значения поселения
			Площадь зоны 8,77 га				
15	701010700	Зона озелененных территорий специального назначения	Площадь зоны 21,58 га	—	—	—	—
16	701010900	Зона акваторий	Площадь зоны 55750,0 га	—	—	—	—
17	701011000	Иные зоны	Площадь зоны 44,173 га	—	—	—	—
Всего:			89111,77 га				