

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
ПРИОНЕЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
АДМИНИСТРАЦИЯ ПРИОНЕЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

УТВЕРЖДЕН Постановлением Администрации
Прионежского муниципального района

№ _____ от « _____ » _____ 2022 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, Деревянское сельское
поселение, п. Деревянка, ул. Привокзальная, д. 6, в границах кадастрового квартала

10:20:0080115

«Нежилое здание № 6 – Магазин»

«Заказчик»:

Янчук Владимир Александрович

«Исполнитель»:

Общество с ограниченной ответственностью «Бюро Недвижимости
«Карелпоисковик» (ООО «Бюро Недвижимости «Карелпоисковик»)

Директор

В. М. Евсеев



ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ утверждаемая

г. Петрозаводск
2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Часть 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)	1
Часть 1.1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	3
ВВЕДЕНИЕ	3
1. Описание местоположения границ территории межевания	5
2. Цели и задачи проекта межевания	5
3. Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию	6
4. Техничко-экономические показатели	7
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	8
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ	9
Часть 1.2. ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	10
Чертеж 1. Чертеж межевания территории М 1:2000	11
Чертеж 1. Чертеж межевания территории (детальный чертеж) М 1:1000	12
Часть 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	13
Чертеж 2. Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории М 1:2000	14
Чертеж 2. Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории (детальный чертеж) М 1:800	15
ПРИЛОЖЕНИЯ	16

Часть 1.1
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемого земельного участка.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Подготовка проекта межевания территорий осуществлялась в соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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.

Проект межевания территории в элементе планировочной структуры в границах кадастрового квартала 10:20:0080115 разработан на основании:

- Пункт 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ;
- Статья 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- Технического задания.

Исходные данные и условия, используемые для подготовки проекта:

1. Карта градостроительного зонирования территории п. Деревянка.
2. Правила землепользования и застройки Деревянского сельского поселения Прионежского муниципального района Республики Карелия.
3. Кадастровый план территории.

Для территориальной зоны «Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами» Правил землепользования и застройки Деревянского сельского поселения Прионежского муниципального района Республики Карелия установлены градостроительные регламенты, в которых определены:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Проект разработан на геодезической съемке в масштабе 1:2000. Графические материалы в основной части представлены в масштабе 1:2000, в материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:2000 на бумажном носителе.

1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ

Территория площадью 851 кв. м, подлежащая межеванию для использования нежилого здания № 6 – магазин, расположена в западной части кадастрового квартала 10:20:0080115 (по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) п. Деревянка, Деревянское сельское поселение, Прионежский район, Республика Карелия. На образуемом земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 10:20:0080115:29 (кв. 1 – 10:20:0080115:48, пом. 1 – 10:20:0080115:40).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Основной вид разрешенного использования земельного участка – Магазины (код 4.4).

Территориальная зона – «Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Образуемый земельный участок находится в санитарном разрыве линий железнодорожного транспорта.

Границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия не установлены.

Установление публичных сервитутов не требуется.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории разработан в целях формирования проектных границ образуемого земельного участка (:ЗУ1) для использования нежилого здания № 6 – магазин по ул. Привокзальная, п. Деревянка, Деревянского сельского поселения, Прионежского района, Республики Карелия, в кадастровом квартале 10:20:0080115.

Для обеспечения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ фактического землепользования;
- определение границ территории под объектом нежилой застройки;
- указание существующих зданий, функционально связанных с проектируемым объектом, для обеспечения, деятельности которого проектируется земельный участок;
- определение границ существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков и площадей таких земельных участков в соответствии с нормативными требованиями и с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков.

Результаты работы:

1. Выявлена территория свободная от прав третьих лиц для размещения земельного

участка под нежилое здание № 6 – магазин.

2. Установлены границы образуемого земельного участка.

3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОБРАЗОВАНИЮ

Образование земельного участка для использования нежилого здания № 6 – магазин осуществляется из земель государственной или муниципальной собственности, свободной от прав третьих лиц, поэтому нет необходимости в изъятии земельных участков для муниципальных нужд.

Сведения о вновь образуемом земельном участке представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Ведомость образуемого земельного участка

№ п/п	Условный номер	Местоположение	Категория	Основной вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.
1.	:ЗУ1	Республика Карелия, Прионежский район, п. Деревянка, ул. Привокзальная, д. 6	Земли населенных пунктов	Магазины (код 4.4)	851

Каталог координат характерных точек границ земельного участка под нежилое здание № 6 – магазин в системе координат МСК-10 приведены в таблице 3.2.

Таблица 3.2 – Каталог координат характерных точек границ земельного участка

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	X
1	2	3
1	319596.87	1528620.95
н2	319622.00	1528636.45
н3	319617.19	1528643.48
н4	319604.69	1528661.60
н5	319601.34	1528665.38
н6	319596.58	1528660.96
н7	319594.18	1528655.69
8	319584.75	1528648.78
1	319596.87	1528620.95

4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 4.1 – Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Проектные предложения
1	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м.	851
	Территории, подлежащие межеванию в том числе:		
	Магазины	кв.м.	851
	из них:		
	Основные виды разрешенного использования		
	Магазины	кв.м.	851

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате подготовки проекта межевания территории были установлены границы существующих земельных участков и подлежащего образованию земельного участка. Разработаны чертежи проекта межевания территории на основе геодезической съемки территории.

Обеспечение доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемому земельному участку осуществляется посредством земель общего пользования территории п. Деревянка.

Настоящим проектом не планируется установление публичных сервитутов на образуемом земельном участке.

Также не планируется размещение объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, в связи с этим границы особо охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия не установлены.

Для установления границ, формируемого земельного участка, отсутствует необходимость в проведении инженерных изысканий.

Так как образуемый земельный участок находится в санитарном разрыве линий железнодорожного транспорта, будут соблюдены все необходимые мероприятия, направленные на обеспечение уровня безопасности населения при эксплуатации объекта недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.
2. Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.
3. Правила землепользования и застройки Деревянковского сельского поселения Прионежского муниципального района Республики Карелия.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации № 189-ФЗ от 29.12.2004 г.
5. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» № 221-ФЗ от 24.07.2007 г.
6. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015 г.

Часть 1.2. ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Графические материалы

Проект межевания территории в элементе планировочной структуры в границах кадастрового квартала 10:20:0080115
Республика Карелия, Прионежский район, Деревянское сельское поселение, п. Деревянка, ул. Привокзальная, д. 6
Чертеж межевания территории



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- n10 - новая характерная точка земельного участка
- 10 - характерная точка земельного участка по данным ЕГРН

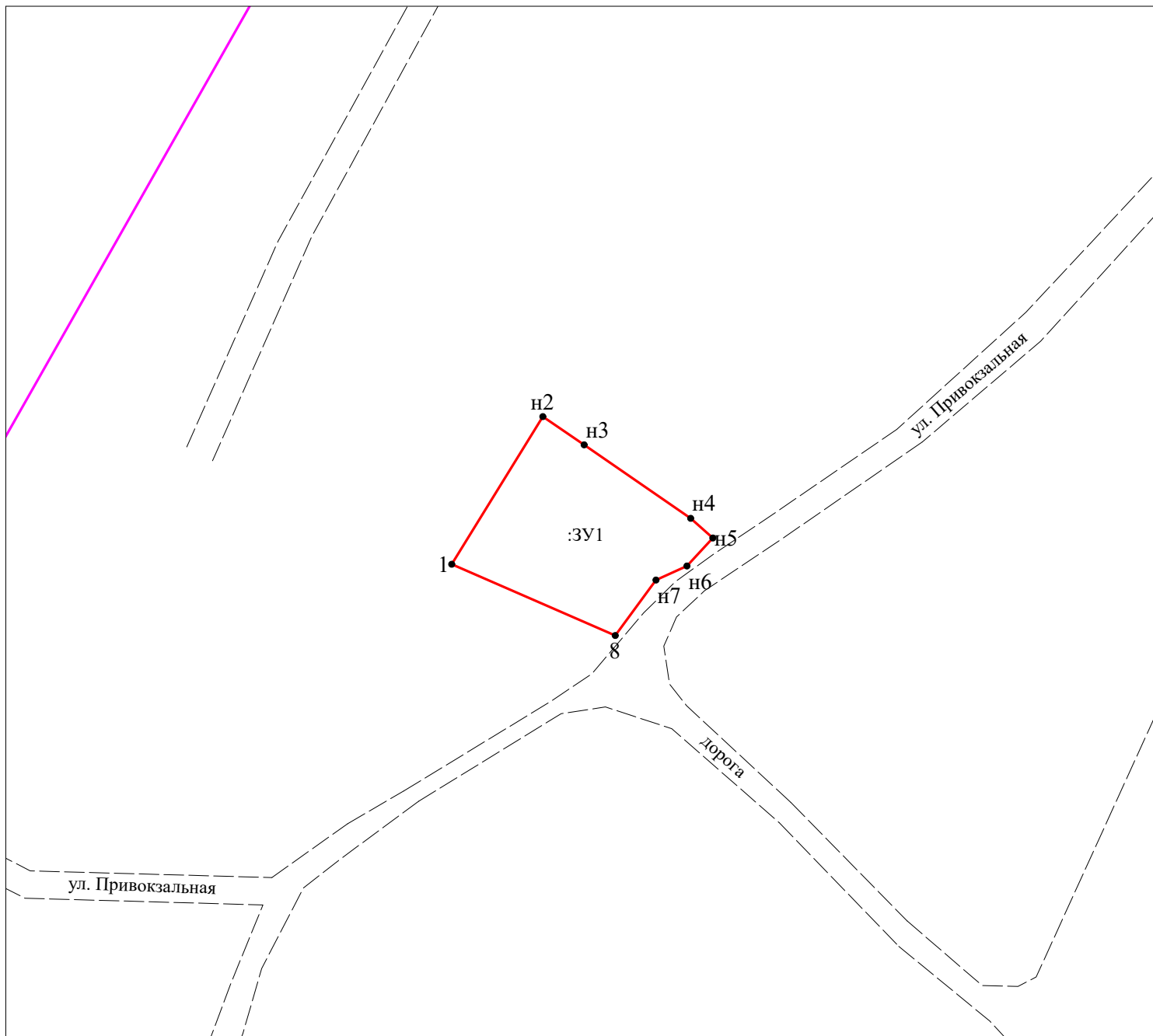
— - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

— - граница кадастрового деления

:ЗУ1 - земельные участки образованные из земель государственной или муниципальной собственности

— - Сооружения железнодорожного транспорта 7.1:
Республика Карелия, Прионежский муниципальный район,
ст. Деревянка, кадастровый номер сооружения 10:20:0000000:11063

**Приложение к Проекту межевания территории в элементе планировочной структуры
в границах кадастрового квартала 10:20:0080115 (детальный чертеж)
Республика Карелия, Прионежский район, Деревянское сельское поселение,
п. Деревянка, ул. Привокзальная, д. 6
Чертеж межевания территории**



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- н10 - новая характерная точка земельного участка
- 10 - характерная точка земельного участка по данным ЕГРН
- - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - граница кадастрового деления
- :ЗУ1 - земельные участки образованные из земель государственной или муниципальной собственности

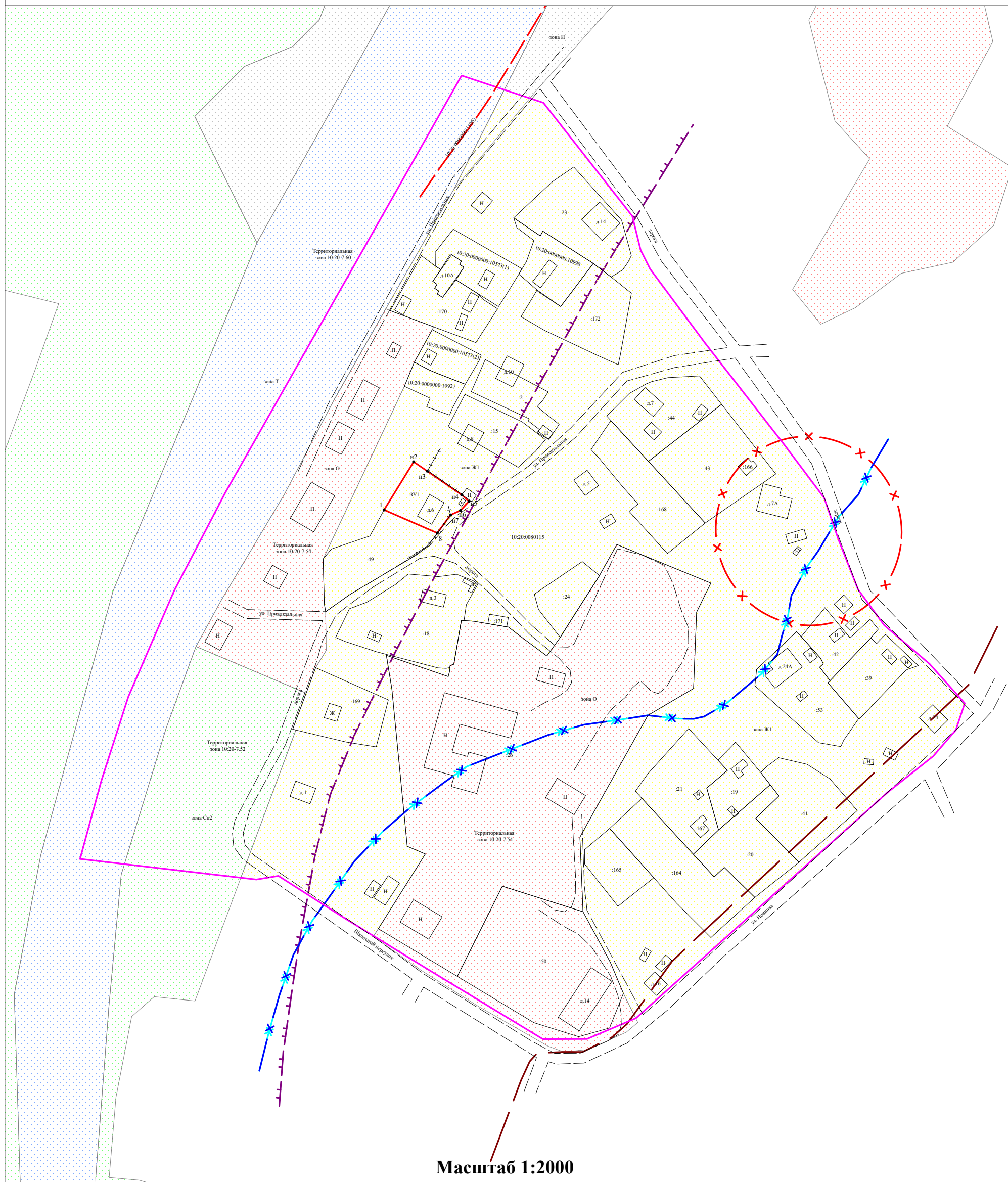
Ведомость вычисления координат и площади участка

Номер	Дир. углы	Линии	X	Y
1	31°39'39"	29.53	319596.87	1528620.95
н2	124°24'29"	8.52	319622.00	1528636.45
н3	124°36'25"	22.01	319617.19	1528643.48
н4	131°35'28"	5.05	319604.69	1528661.60
н5	222°48'51"	6.49	319601.34	1528665.38
н6	245°32'08"	5.80	319596.58	1528660.96
н7	216°14'50"	11.69	319594.18	1528655.69
8	293°31'59"	30.36	319584.75	1528648.78
1			319596.87	1528620.95

Площадь = 851 кв. м

Часть 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИОРИИ
Графические материалы

Материал по обоснованию проекта межевания территории в элементе планировочной структуры в границах кадастрового квартала 10:20:0080115
 Республика Карелия, Прионежский район, Деревянское сельское поселение, п. Деревянка, ул. Привокзальная, д. 6
 Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории

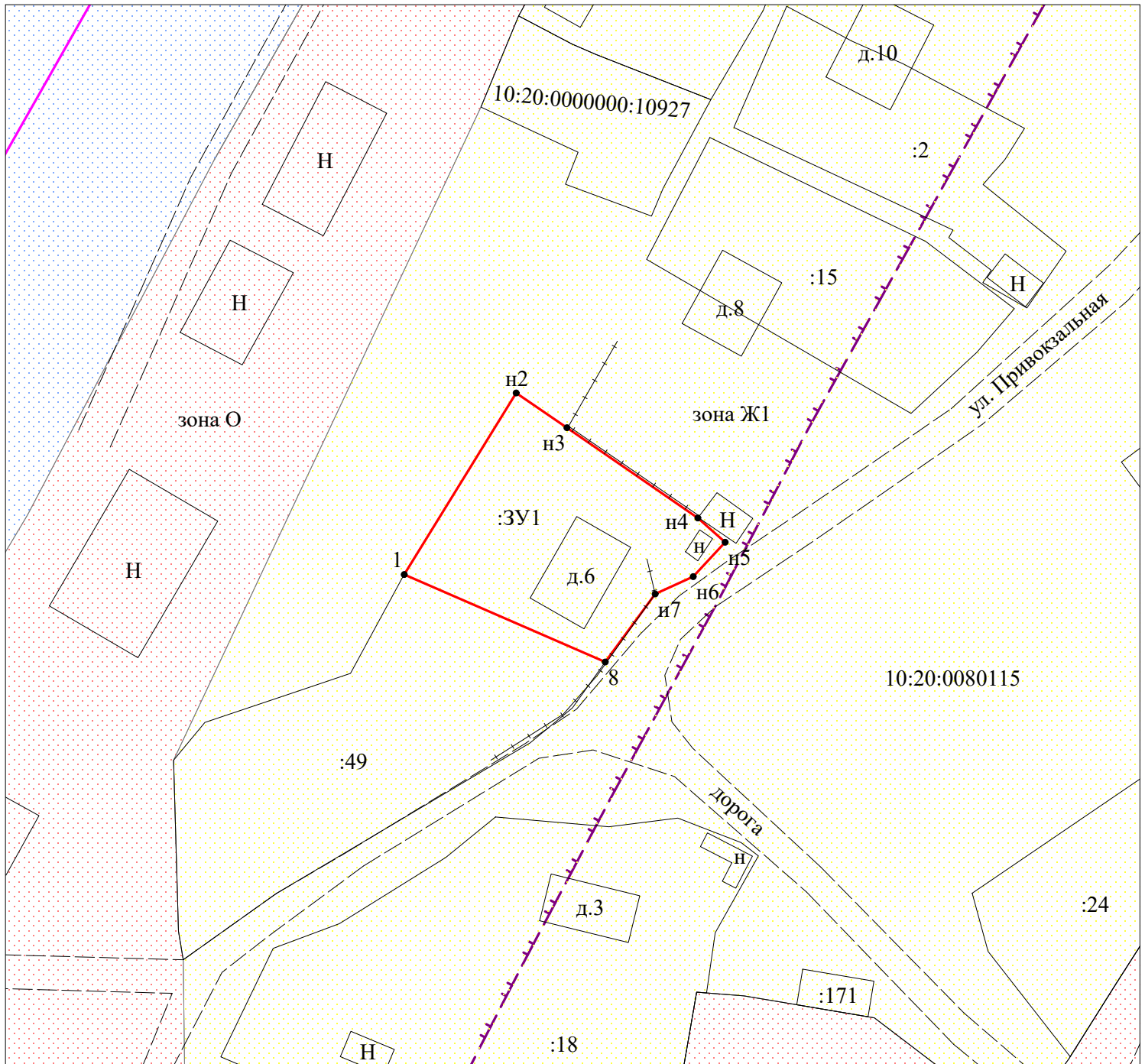


Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- n10 - новая характерная точка земельного участка
- 10 - характерная точка земельного участка по данным ЕГРН
- существующая граница земельного участка по данным ЕГРН
- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- граница кадастрового деления
- × — первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
- охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)
- :123 - кадастровый номер земельного участка
- :3У1 - земельные участки образованные из земель государственной или муниципальной собственности
- Сооружения железнодорожного транспорта 7.1: Республика Карелия, Прионежский муниципальный район, ст. Деревянка, кадастровый номер сооружения 10:20:0000000:11063
- санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта
- × — прибрежная защитная полоса
- × — водоохранная зона
- территория зона Ж1
- территория зона О
- территория зона Сп2
- территория зона Т
- территория зона П




Приложение к материалу по обоснованию проекта межевания территории
 в элементе планировочной структуры
 в границах кадастрового квартала 10:20:0080115 (детальный чертеж)
 Республика Карелия, Прионежский район, Деревянское сельское поселение,
 п. Деревянка, ул. Привокзальная, д. 6
 Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории



Масштаб 1:800

Условные обозначения:

- n10 - новая характерная точка земельного участка
- 10 - характерная точка земельного участка по данным ЕГРН
- существующая граница земельного участка по данным ЕГРН
- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- граница кадастрового деления
- санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта

-  -территориальная зона Ж1
-  -территориальная зона О
-  -территориальная зона Т

:123 - кадастровый номер земельного участка

:ЗУ1 - земельные участки образованные из земель государственной или муниципальной собственности

ПРИЛОЖЕНИЯ

Ж1 – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Таблица 1

Виды разрешенного использования земельных участков и
объектов капитального строительства

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования	Код вида *
Основные виды разрешенного использования		
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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
Для ведения личного подсобного (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, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
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
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание	3.4

		данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	
Земельные участки (территории) общего пользования	участки общего	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**
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
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	и	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
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
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	ветеринарное	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
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	4.1

Правила землепользования и застройки Деревянковского сельского поселения
Прионежского муниципального района с изм. от 15.02.2022 г.

	передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Условно разрешенные виды использования		
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
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 депо	4.9
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
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания	13.2

	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	
Вспомогательные виды разрешенного использования		
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 вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

а) минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением (отступ от красной линии улиц), м:

- в сохраняемой застройке - по сложившейся линией застройки;
- при реконструкции и новом строительстве, не менее 3 м;

б) минимальные отступы от границ земельных участков для индивидуальных и блокированных жилых домов:

- от красной линии улиц до зданий жилой застройки - 5 метров;
- от красной линии проездов до зданий жилой застройки - 3 метра;
- от индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированного типа до красных линий улиц – не менее 3 м;
- палисадники до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям: от домов – не менее 3 м, от построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, от других построек (бани, гаража и др.) – не менее 1 м, от стволов высокорослых деревьев – не менее 4 м, среднерослых – 2 м, от кустарника – 1 м;

- допускается размещение зданий жилой застройки по красным линиям в условиях реконструкции сложившейся застройки;

- для индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки от границ земельного участка до выступающих частей жилого дома принимается в соответствии с требованиями строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, но не менее 3 метров;

в) минимальные отступы от границ земельных участков для иных зданий, строений, сооружений:

- от зданий, строений, сооружений до красных линий магистральных улиц, проездов и т.д. отступы должны составлять не менее 5 м (за исключением ранее пристроенных зданий, строений, сооружений);

- от зданий, строений, сооружений до границ земельного участка – не менее 3 м;

- от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках – 6 м;

- для всех видов, не относящихся к зданиям жилой застройки, от границ земельного участка до выступающих частей объекта капитального строительства принимается в

соответствии с требованиями строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, но не менее 1 метра;

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

г) минимальный отступ от границы земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседними блоками – 0 м.

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:

- индивидуальное жилищное строительство - 3 надземных этажа (включая мансардный);

- блокированная жилая застройка - 3 надземных этажа (включая мансардный),

- нежилые здания, строения, сооружения - 3 надземных этажа (включая мансардный).

Для индивидуальных и блокированных жилых домов высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли более 9,6 м;

- до конька скатной кровли более 13,6 м.

Для земельных участков жилой застройки максимальная высота гаража и хозяйственной постройки, расположенной на минимальном нормативном расстоянии от установленной границы, разделяющей смежные земельные участки, при скатной кровле должна составлять не более 4 м от уровня земли до карнизного свеса, при плоской кровле – не более 4,5 м от уровня земли до верха парапета или не стропильной конструкции.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Таблица 2

Параметры

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
2.1	600	1500	60
2.2	1500	2500	60
2.3	200 (для каждого блока)	800 (для каждого блока)	60
3.1	10	250 000	не подлежит установлению
3.4	200	2000	80
12.0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12.0.1	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3.2	200	2000	80
3.3	200	2000	80
3.5.1	200	25 000	80
3.6	100	2000	80
3.7	200	2000	80
3.10.1	600	1500	80
4.1	200	2000	80
4.4	200	2000	80

Правила землепользования и застройки Деревянковского сельского поселения
Прионежского муниципального района с изм. от 15.02.2022 г.

4.5	200	2000	80
4.6	200	2000	80
4.7	1000	3000	60
4.9	не подлежит установлению	не подлежит установлению	80
2.7.1	не подлежит установлению	не подлежит установлению	80
13.1	100	500	не подлежит установлению
13.2	600	1 500	60

** градостроительные регламенты не распространяются в соответствии с ч.4 ст. 36 ГрК РФ

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с Главой 6 настоящих Правил.

Примечания:

1. Минимальный процент озеленения земельного участка:

- земельные участки жилых домов – не менее 30%;
- прочие земельные участки – не менее 15%.

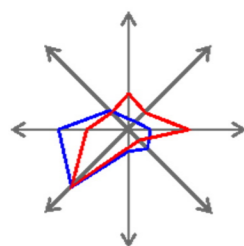
2. Максимальная высота ограждений земельных участков:

а) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки равна:

- вдоль улиц и проездов – не более 1,5 м;
- между соседними участками застройки – до 1,8 м без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 м по согласованию со смежными землепользователями. Выполняются в «прозрачном» исполнении, минимум на 50%.

б) прочие земельные участки – не более 2,0 м. Выполняются в «прозрачном» или «глухом» исполнении.

3. Противопожарные расстояния от границ застройки с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой, а также от домов и хозяйственных построек на территории садовых, дачных и приусадебных земельных участков до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) - не менее 30 м.



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ДЕРЕВЯНКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИОНЕЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Карта градостроительного зонирования территории. Карта границ зон с особыми условиями использования территории. п.Деревянка
М 1 : 5 000

Условные обозначения:

Границы

- | | | |
|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------|
| — — — — — | — — — — — | — граница населенного пункта |
| — — — — — | — — — — — | — границы земельных участков, поставленных на кадастровый учёт |
| — — — — — | — — — — — | — границы кварталов, поставленных на кадастровый учёт |

Территориальные зоны

- | | | |
|-----------|-------|-------------------------------------------------------------------------------|
| — — — — — | — Ж1 | — застройки индивидуальными жилыми домами |
| — — — — — | — Ж2 | — застройки малоэтажными жилыми домами |
| — — — — — | — О | — общественно-деловая |
| — — — — — | — П | — производственная |
| — — — — — | — И | — инженерной инфраструктуры |
| — — — — — | — Т | — транспортной инфраструктуры |
| — — — — — | — Р1 | — рекреационного назначения, не предусматривающие строительство ОКС |
| — — — — — | — Сп2 | — озелененных территорий специального назначения |
| — — — — — | — Сх4 | — сельскохозяйственного использования, не предусматривающая строительство ОКС |

Поверхностные водные объекты

- | | |
|-----------|--------------------------------|
| — — — — — | — водоток (река, ручей, канал) |
|-----------|--------------------------------|

Автомобильные дороги

- | | | |
|-----------|-----------|------------------------------------------------|
| — — — — — | — — — — — | — регионального или межмуниципального значения |
| — — — — — | — — — — — | — местного значения |

Улично-дорожная сеть сельского населенного пункта

- | | | |
|-----------|-----------|---------------------------|
| — — — — — | — — — — — | — улица в жилой застройке |
|-----------|-----------|---------------------------|

Железнодорожный транспорт

- | | | |
|-----------|-----------|---------------------------------------------|
| — — — — — | — — — — — | — железнодорожные пути общего пользования |
| — — — — — | — — — — — | — железнодорожные пути необщего пользования |

Санитарно-защитная зона

- | | | |
|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------|
| — — — — — | — — — — — | — санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов |
|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------|

Охранные зоны инженерных коммуникаций

- | | | |
|-----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| — — — — — | — — — — — | — охранный зона газопроводов и систем газоснабжения |
| — — — — — | — — — — — | — охранный зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций) |

Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения) транспортных коммуникаций

- | | | |
|-----------|-----------|-------------------------------------------------------|
| — — — — — | — — — — — | — санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта |
|-----------|-----------|-------------------------------------------------------|

Водоохранная зона

- | | | |
|-----------|-----------|---------------------|
| — — — — — | — — — — — | — водоохранная зона |
|-----------|-----------|---------------------|

Прибрежная защитная полоса

- | | | |
|-----------|-----------|------------------------------|
| — — — — — | — — — — — | — прибрежная защитная полоса |
|-----------|-----------|------------------------------|

Береговая полоса

- | | | |
|-----------|-----------|--------------------|
| — — — — — | — — — — — | — береговая полоса |
|-----------|-----------|--------------------|

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

- | | | |
|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------|
| — — — — — | — — — — — | — первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения |
|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------|

Иные зоны с особыми условиями использования

- | | | |
|-----------|-----------|----------------------|
| — — — — — | — — — — — | — придорожная полоса |
|-----------|-----------|----------------------|



Сопоставление:

- | | | |
|-----------|-----------|-------------------------------------------------------|
| — — — — — | — — — — — | — санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта |
|-----------|-----------|-------------------------------------------------------|

Водоохранная зона

- | | | |
|-----------|-----------|---------------------|
| — — — — — | — — — — — | — водоохранная зона |
|-----------|-----------|---------------------|

Прибрежная защитная полоса

- | | | |
|-----------|-----------|------------------------------|
| — — — — — | — — — — — | — прибрежная защитная полоса |
|-----------|-----------|------------------------------|

Береговая полоса

- | | | |
|-----------|-----------|--------------------|
| — — — — — | — — — — — | — береговая полоса |
|-----------|-----------|--------------------|

А-32.995-19 ПЗЗ					
Администрация Прионежского муниципального района					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Директор	Гребенцов				
ГАП	Каримова				
ГИП	Гребенцов				
Разработал	Якубова				
Н/контроль	Левшунова				
Правила землепользования и застройки Деревянского сельского поселения Прионежского муниципального района			Стадия	Лист	Листов
			П	2	3
Карта градостроительного зонирования территории. Карта границ зон с особыми условиями использования территории. п.Деревянка М 1 : 5 000			АРХИВ		