РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

КОНДОПОЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

АДМИНИСТРАЦИЯ КОНДОПОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

УТВЕРЖДЕН Постановлением Администрации
Кондопожского муниципального района

№ _____ от «_____»_____ 2023 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной по адресу: Республика Карелия, Кондопожский муниципальный район,

Кончезерское сельское поселение, с. Кончезеро, ул. Набережная, д. 9А,

в границах кадастрового квартала 10:03:0070120

«Объект жилой застройки – Многоквартирный жилой дом № 9А»

«Заказчик»:
Чехонин Игорь Рональдович

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

Директор _____ *В. М. Евсеев*

М.П.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ утверждаемая

г. Петрозаводск
2023 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. Технико-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 ТЕРРИОРИИ ……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 1:1000 ……..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 10:03:0070120 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 с. Кончезеро.
2. Правила землепользования и застройки Кончезерского сельского поселения Кондопожского муниципального района Республики Карелия, утвержденные Решением Совета Кондопожского муниципального района XXVIII созыва № 4 от 28.02.2023 г.
3. Кадастровый план территории.

Для территориальной зоны «ЖИ – Зона застройки индивидуальными жилыми домами» Правил землепользования и застройки Кончезерского сельского поселения Кондопожского 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 3450 кв. м, подлежащая межеванию для объекта жилой застройки – многоквартирный жилой дом № 9А, расположена в северо-западной части кадастрового квартала 10:03:0070120 (по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) по адресу: Республика Карелия, Кондопожский муниципальный район, Кончезерское сельское поселение, с. Кончезеро, ул. Набережная. На образуемом земельном участке расположен многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 10:03:0000000:4909 (кв. 1 – 10:03:0000000:9710, кв. 2 – 10:03:0000000:9711) и индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 10:03:0000000:4910 (кв. 1 – 10:03:0070120:37).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Основной вид разрешенного использования земельного участка – Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).

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

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 малоэтажного жилого многоквартирного дома с придомовым участком по адресу: Республика Карелия, Кондопожский муниципальный район, Кончезерское сельское поселение, с. Кончезеро, ул. Набережная, д. 9А, в кадастровом квартале 10:03:0070120.

Для обеспечения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ фактического землепользования;
- определение границ территории под объектом жилой 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 объектом жилой застройки – многоквартирного жилого дома № 9А.
2. Установлены границы образуемого земельного участка.

3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОБРАЗОВАНИЮ

Образование земельного участка для объекта жилой застройки – многоквартирный жилой дом № 9А 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, Кондопожский муниципальный район, Кончезерское сельское поселение, с. Кончезеро, ул. Набережная, д. 9А	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	3450

Каталог координат характерных точек границ земельного участка для объекта жилой застройки – многоквартирный жилой дом № 9А в системе координат МСК-10 приведены в таблице 3.2.

Таблица 3.2 – Каталог координат характерных точек границ земельного участка

Характерная точка	Абцисса (X), м	Ордината (Y), м	Горизонтальное проложение, м
1	2	3	4
:ЗУ1			
н1	381420.31	1503349.80	9.84
н2	381428.76	1503354.85	38.13
н3	381462.72	1503372.18	15.13
4	381466.64	1503386.79	21.82
5	381452.50	1503403.41	28.02
н6	381434.36	1503424.76	0.28
7	381434.14	1503424.58	58.83
н8	381387.05	1503389.31	5.87
н9	381383.10	1503384.96	12.70
н10	381383.69	1503372.27	13.37
н11	381394.85	1503364.90	21.49
н12	381416.22	1503367.12	17.79

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.	3450
	Территории, подлежащие межеванию в том числе:		
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	кв.м.	3450
	из них:		
	Основные виды разрешенного использования		
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	кв.м.	3450

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 с. Кончезеро.

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.

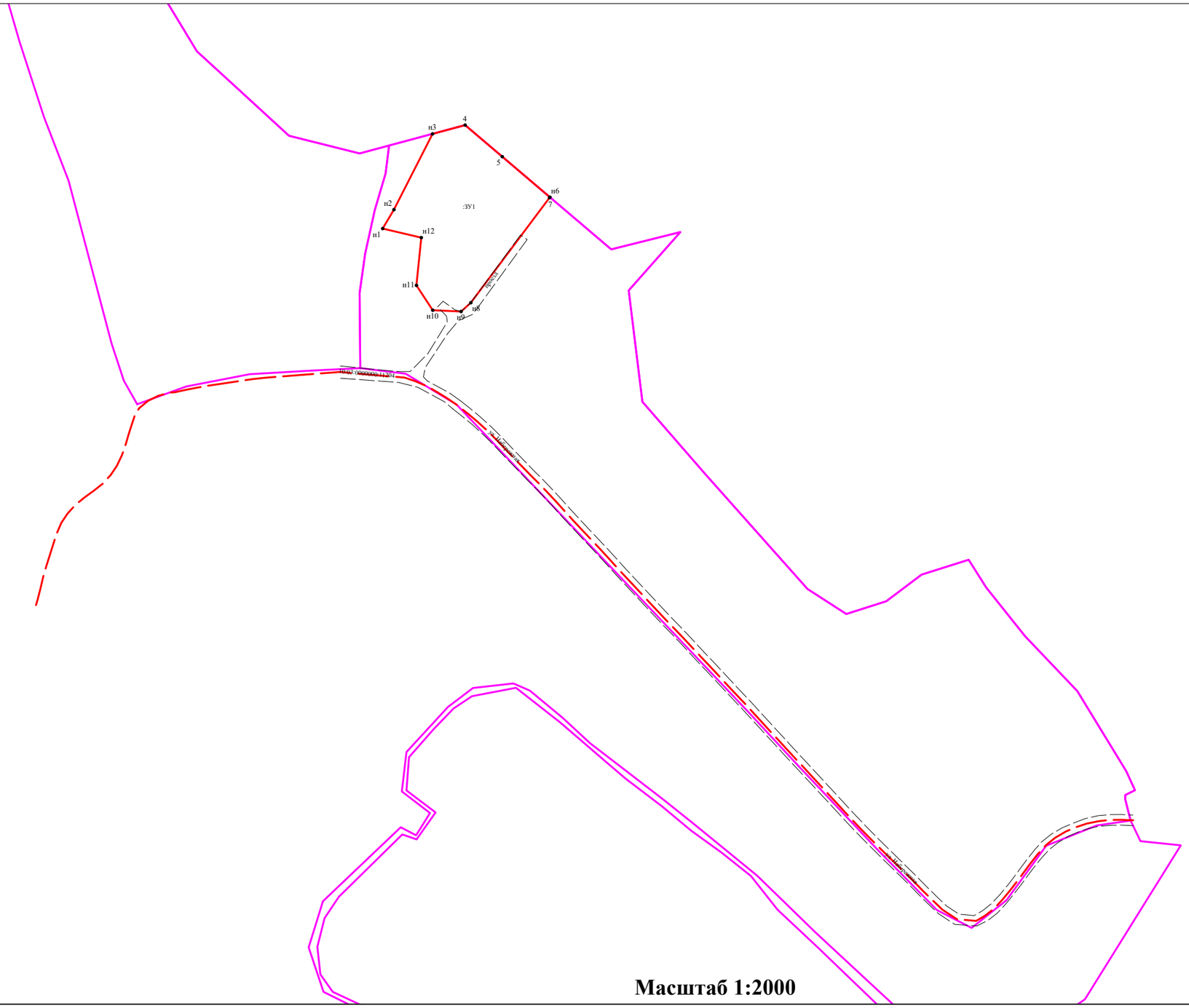
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

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 Кончезерского сельского поселения Кондопожского 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 10:03:0070120
Республика Карелия, Кондопожский муниципальный район, Кончезерское сельское поселение, с. Кончезеро, ул. Набережная, д. 9А
Чертеж межевания территории



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- *н10 - новая характерная точка земельного участка*
- *10 - характерная точка земельного участка по данным ЕГРН*

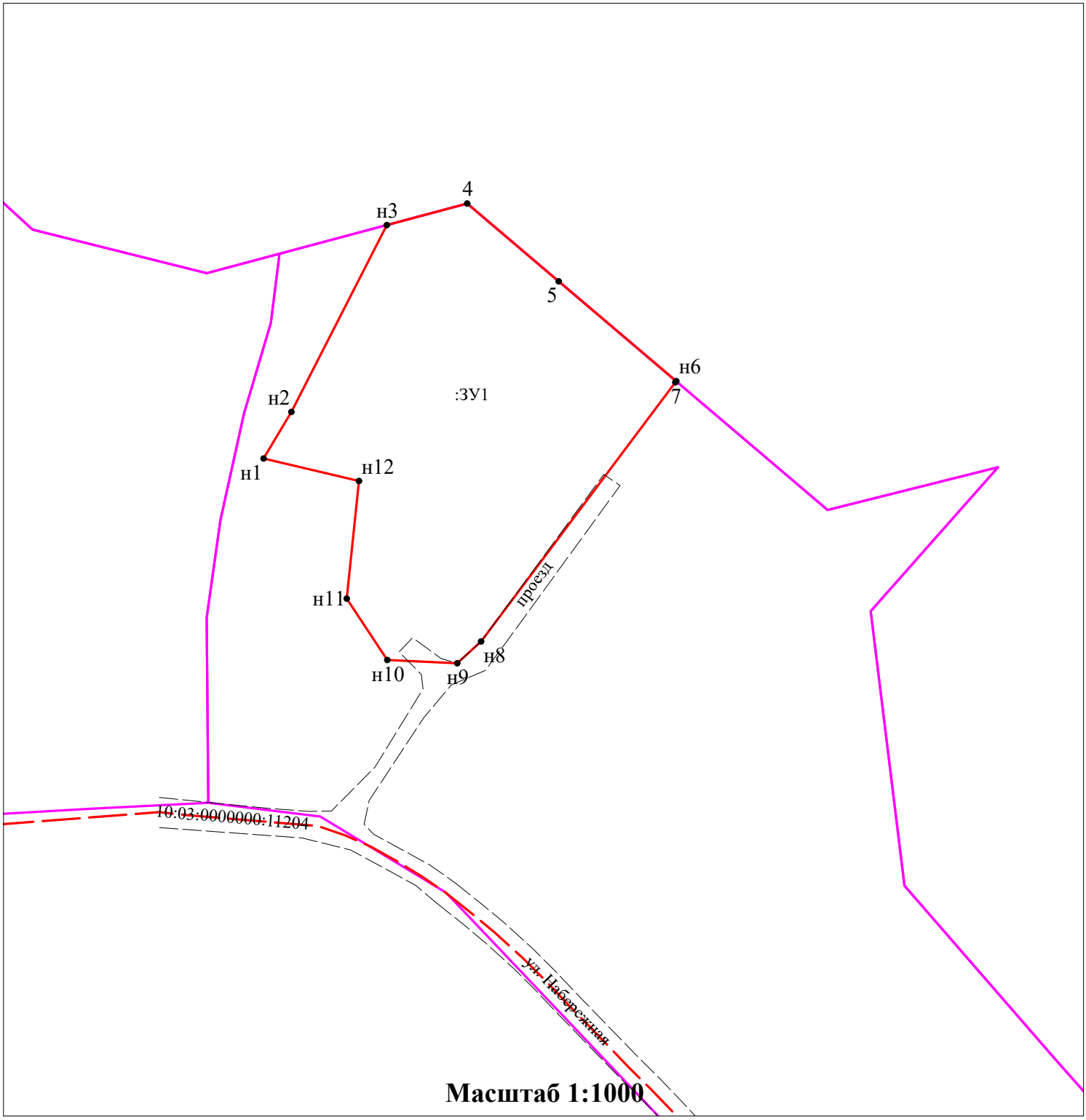
:ЗУ1 - земельные участки образованные из земель государственной или муниципальной собственности

- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определенияее местоположения

- граница кадастрового деления

- Сооружение: ул. Набережная, кадастровый номер сооружения 10:03:0000000:11204

Приложение к Проекту межевания территории в элементе планировочной структуры
в границах кадастрового квартала 10:03:0070120 (детальный чертеж)
Республика Карелия, Кондопожский муниципальный район,
Кончезерское сельское поселение, с. Кончезеро, ул. Набережная, д. 9А
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 определенияее местоположения

-граница кадастрового деления

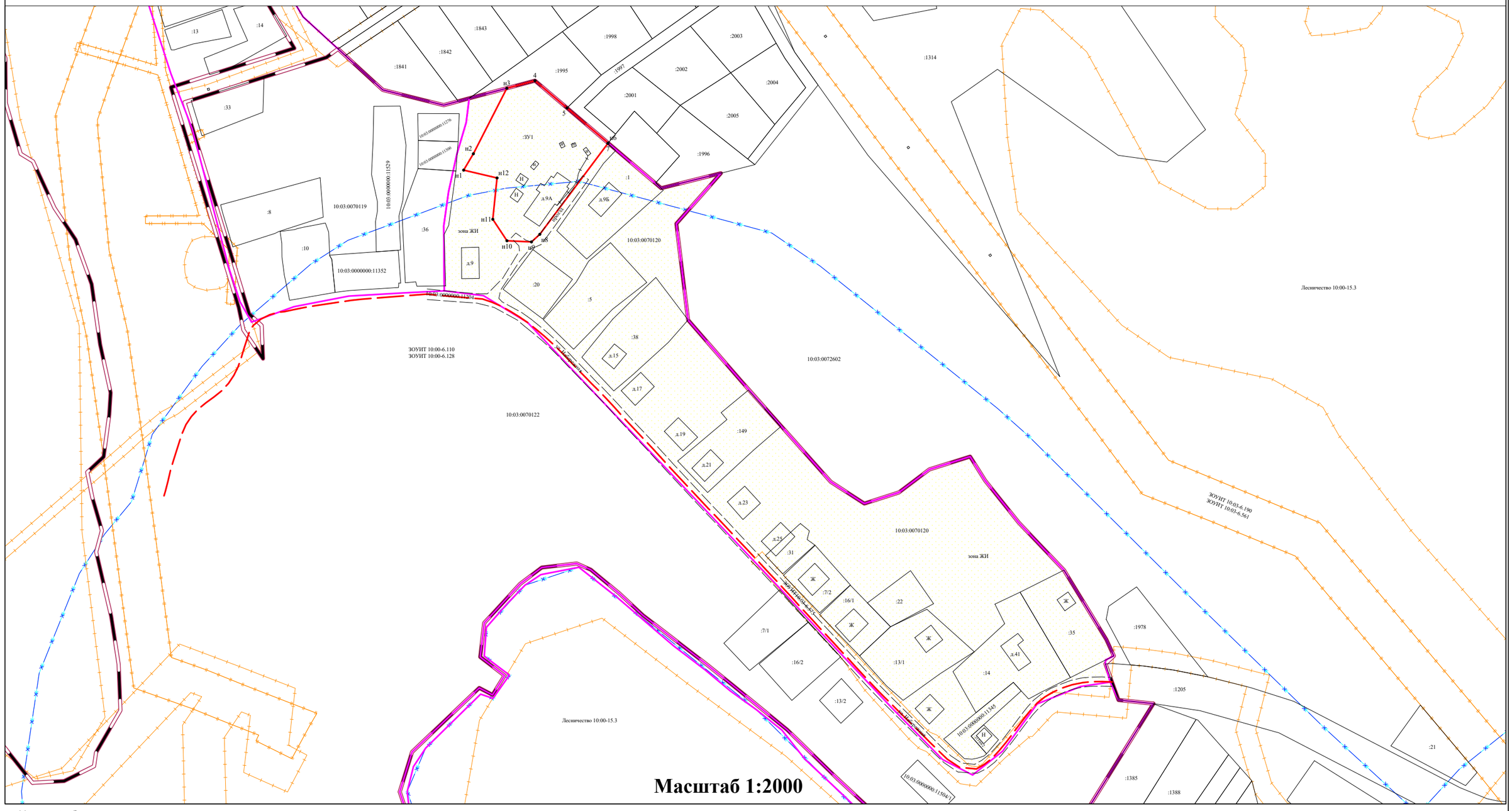
:ЗУ1 - земельные участки образованные из земель государственной или муниципальной собственности

- Сооружение: ул. Набережная, кадастровый номер сооружения 10:03:0000000:11204

Часть 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИОРИИ

Графические материалы

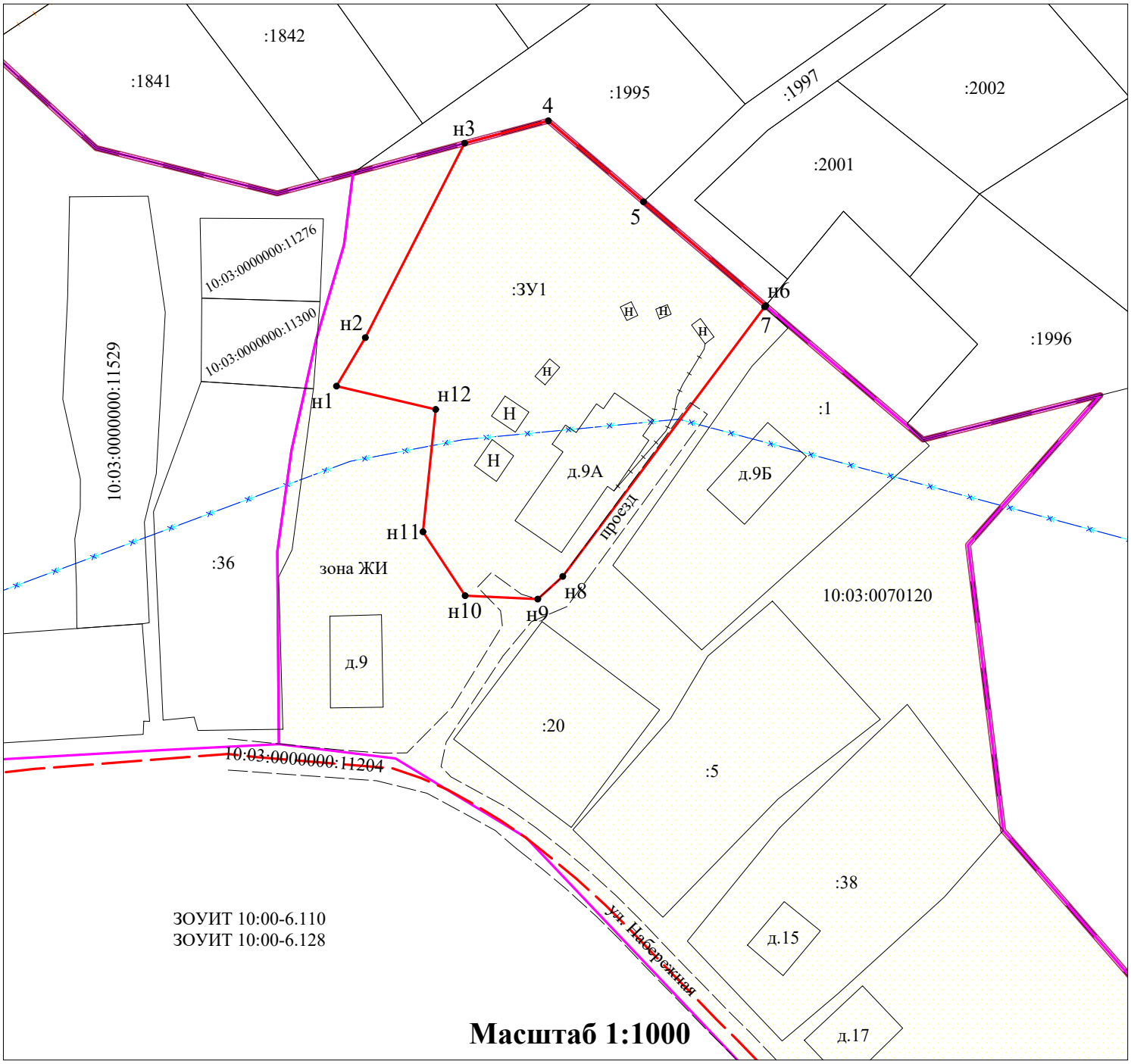
Материал по обоснованию проекта межевания территории в элементе планировочной структуры в границах кадастрового квартала 10:03:0070120
Республика Карелия, Кондопожский муниципальный район, Кончезерское сельское поселение, с. Кончезеро, ул. Набережная, д. 9А
Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории



Условные обозначения:

- *н10 - 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 определенияее местоположения*
- *граница кадастрового деления*
- *граница населенного пункта с. Кончезеро (реестровый номер: 10:03-4.111, идентификационный номер: 1216524930)*
- *зона с особыми условиями использования территории*
- *:123 - кадастровый номер земельного участка*
- *:ЗУ1 - земельные участки образованные из земель государственной или муниципальной собственности*
- *Сооружение: ул. Набережная, кадастровый номер сооружения 10:03:0000000:11204*
- *Прибрежная защитная полоса Зона охраны природных объектов Прибрежная защитная полоса оз. Кончозеро и оз. Укш-озеро (реестровый номер: 10:00-6.110, учетный номер: 10.00.2.40)*
- *Водоохранная зона Зона охраны природных объектов Водоохранная зона оз. Кончозеро и оз.Укш-озеро (реестровый номер: 10:00-6.128, учетный номер: 10.00.2.39)*
- *территориальная зона ЖИ*

Приложение к материалу по обоснованию проекта межевания территории
в элементе планировочной структуры
в границах кадастрового квартала 10:03:0070120 (детальный чертеж)
Республика Карелия, Кондопожский муниципальный район,
Кончезерское сельское поселение, с. Кончезеро, ул. Набережная, д. 9А
Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории



Условные обозначения:

- *н10 -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 определенияее местоположения

- граница кадастрового деления

- зона с особыми условиями использования территории

:123 - кадастровый номер земельного участка

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

- Сооружение: ул. Набережная, кадастровый номер сооружения 10:03:0000000:11204

- Прибрежная защитная полоса
Зона охраны природных объектов
Прибрежная защитная полоса оз. Кончозеро и оз. Укш-озеро
(реестровый номер: 10:00-6.110, учетный номер: 10.00.2.40)

- Водоохранная зона
Зона охраны природных объектов
Водоохранная зона оз. Кончозеро и оз.Укш-озеро
(реестровый номер: 10:00-6.128, учетный номер: 10.00.2.39)

- граница населенного пункта с. Кончезеро (реестровый номер: 10:03-4.111, идентификационный номер: 1216524930)

- территориальная зона ЖИ

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИНЯТ
решением Совета Кондопожского
муниципального района XXVIII созыва
от « 28 » февраля 2023 года № 4

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОНЧЕЗЕРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КОНДОПОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

ЧАСТЬ III
Градостроительные регламенты

Директор
ООО «Градостроительные системы» **Снятков Я.С.**

2023 г.

Статья 5. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
Код	**Наименование / Описание**	
2.1	***<u>Для индивидуального жилищного строительства</u>*** *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*	1) минимальная/максимальная площадь земельного участка – **600 /1500 кв. м** 2) минимальный отступ от границы земельного участка: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) предельное количество надземных этажей: – для здания – **3 этажа;** – для гаража – **1 этаж.** 4) предельная высота объекта индивидуального жилищного строительства – **20 м.** 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **20%**
2.1.1	***<u>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</u>*** *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*	1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – **1000 кв. м / не установлено** 2) минимальный отступ от границы земельного участка: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) предельное количество надземных этажей: – для здания – **4 этажа;** – для гаража – **1 этаж.** 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **40%**
2.2	***<u>Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)</u>*** *Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с **кодом 2.1**;* *производство сельскохозяйственной*	1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – **600 / 2000 кв. м** 2) минимальный отступ от границы земельного участка: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ
	продукции; *размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;* *содержание сельскохозяйственных животных*	3) предельное количество надземных этажей: – для здания – **3 этажа;** – для гаража – **1 этаж.** 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **40%**
2.3	***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*	1) минимальная/максимальная площадь приквартирного участка блокированного жилого дома на одну семью – **600 / 1500 кв. м** на каждую блок-секцию. 2) минимальный отступ от границы земельного участка: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) предельное количество надземных этажей: – для здания – **3 этажа;** – для гаража – **1 этаж.** 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **30%**
2.4	***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*	– **не установлено**
2.7.	***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, 5.1.2, 5.1.3,*** *если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны*	– **не установлено**
2.7.2	***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*	– **не установлено**
3.1	***Коммунальное обслуживание*** *Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц*	**- не установлено**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ
	коммунальными услугами. *Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования* ***с кодами 3.1.1-3.1.2***	
3.2.3	***Оказание услуг связи*** *Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи*	**- не установлено**
3.3	***Бытовое обслуживание*** *Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)*	1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – **200 кв.м. /не установлено** 2) минимальные отступы от границ земельных участков: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) предельное количество надземных этажей: – для здания – **2 этажа.** 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **не установлено**
3.4.1	***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)*	1) минимальная/максимальная площадь земельного участка – **не установлено** 2) минимальный отступ от границы земельного участка: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) предельное количество надземных этажей: – для здания – **2 этажа.** 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **не установлено**
3.6.2	***Парки культуры и отдыха*** *Размещение парков культуры и отдыха*	**- не установлено**
4.4	***Магазины*** *Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м*	1) минимальные размеры земельного участка объектов торгового назначения: до 100 кв.м. торговой площади – **300 кв. м**.; более 100 кв.м. торговой площади – **500 кв. м.** максимальная площадь земельного участка – **не установлено;** 2) минимальные отступы от границ земельных участков: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) предельное количество надземных этажей: – для здания – **2 этажа.** 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **не установлено**
5.1.3	***Площадки для занятий спортом*** *Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе*	– **не установлено**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ
	(физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	
6.8	***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***	– **не установлено**
9.3	***Историко-культурная деятельность*** *Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм*	– **не установлено**
11.1	***Общее пользование водными объектами*** *Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством*	Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.
12.0	***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***	Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.
13.1	***Ведение огородничества*** *Осуществление отдыха и (или) выращивания*	1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – **200 / 400 кв. м.**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ
	гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; *размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур*	2) минимальные отступы от границ земельных участков: **не установлено** 3) предельное количество надземных этажей: **не установлено** максимальный процент застройки в границах земельного участка – **не установлено**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
Код	**Наименование / Описание**	
2.7.1	***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***	1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – **не установлено** 2) минимальные отступы от границ земельных участков: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) предельное количество надземных этажей: – для здания – **1 этаж.** 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **не установлено**
3.2	***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***	1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – **не установлено** 2) минимальные отступы от границ земельных участков: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) предельное количество надземных этажей: – для здания – **2 этажа.** 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **не установлено**
3.5.1	***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*	1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – **не установлено** 2) минимальные отступы от границ земельных участков: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) предельное количество надземных этажей: – для здания – **2 этажа.** 1) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **не установлено**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ
3.6.1	***Объекты культурно-досуговой деятельности*** *Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев*	1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – **не установлено** 2) минимальные отступы от границ земельных участков: – со стороны улицы (красной линии) – **5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) предельное количество надземных этажей: для здания – **2 этажа.** 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **не установлено**
3.7	***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***	1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – **не установлено** 2) минимальные отступы от границ земельных участков: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) предельное количество надземных этажей: – для здания – **2 этажа.** 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **не установлено**
3.10.1	***Амбулаторное ветеринарное обслуживание*** *Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных*	**- не установлено**
4.0	***Предпринимательство*** *Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных* ***кодами 4.1-4.10***	1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – **не установлено** 2) минимальные отступы от границ земельных участков: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) предельное количество надземных этажей: для здания – **2 этажа.** 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **не установлено**
4.6	***Общественное питание*** *Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)*	1) минимальная площадь земельного участка – **400 кв. м**; максимальная площадь земельного участка – **не установлено.** 2) минимальные отступы от границ земельных участков: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 3) максимальное количество этажей – **2 этажа** 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **65%**.
4.7	***Гостиничное обслуживание*** *Размещение гостиниц*	1) минимальные размеры земельного участка при вместимости: до 100 мест – **55 кв. м на 1 чел.;** от 101 до 500 мест – **30 кв. м на 1 чел.**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ
		максимальные размеры земельного участка – **не установлено.** 5) минимальные отступы от границ земельных участков: – со стороны улицы (красной линии) **– 5 м;** – со стороны соседнего участка, переулка, проезда – **3 м.** 2) максимальное количество этажей – **3 этажа** 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – **65%**

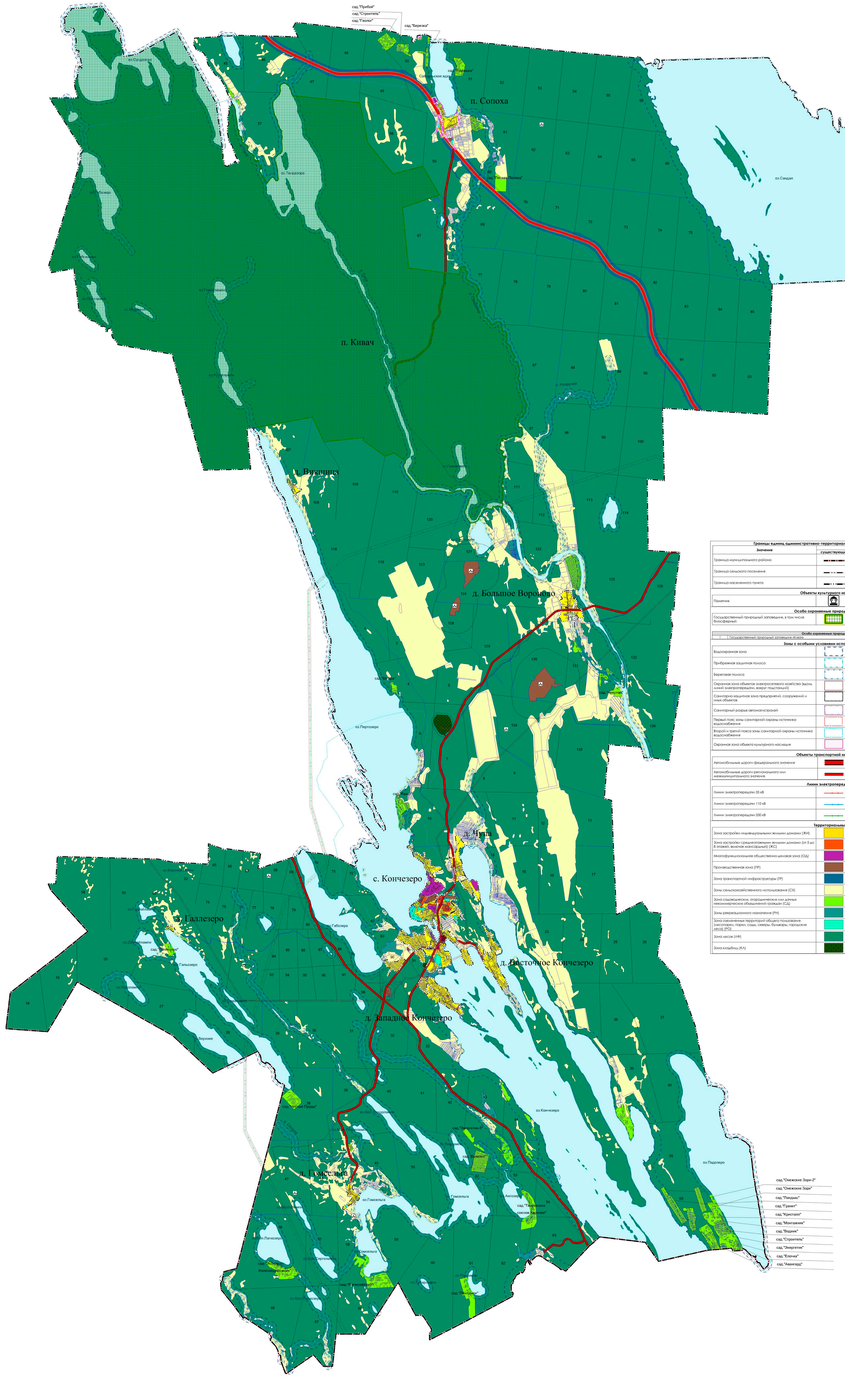
3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: не установлено

Примечание: *При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования установленных следующими нормативными документами:*

1) *СП 42.13330.2016 «СНИП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденный приказом Минстроя РФ №1034 от 30.12.2016 г.*
2) *СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», утвержденный Постановлением Госкомстрой РФ №94 от 30.12. 1999 г. Пункт 5.3 регламентирует застройку приквартирных участков в городской черте и сельских населенных пунктах.*
3) *Санитарные Правила СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03. В этом документе есть приложения, где указаны допустимые минимальные расстояния от объектов хозяйственной деятельности (газопроводов, животноводческих ферм, очистных сооружений) до отдельных зданий.*
4) *Федеральный закон о пожарной безопасности № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. Глава 16 закона устанавливает требования к противопожарным отступам жилых зданий от объектов с повышенной пожарной опасностью (лесопарками, складами с горючими жидкостями, газопроводами и т.д.).*
5) *Местные нормативы градостроительного проектирования Кончезерского сельского поселения, утвержденные Решением XXXVI сессии Совета Кондопожского муниципального района XXVII созыва от 30.08.2017 года № 4.*

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОНЧЕЗЕРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КОНДОПОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

Карта градостроительного зонирования



Значение	Существующие	Планируемые	Реконструкция	Ликвидация
**Границы населенных пунктов (территории) федеральной собственности, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, частных земельных участков, земельных участков, которые правообладатели вправе приобрести в собственность или арендовать, земельных участков, которые граждане имеют право приобрести в собственность бесплатно, в аренду, земельных участков, которые могут быть предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, земельных участков, которые могут быть предоставлены для размещения гаражей и автостоянок, земельных участков, которые могут быть предоставлены для размещения объектов, которые могут быть размещены на основании сервитута, земельных участков, которые могут быть предоставлены для размещения объектов, которые могут быть размещены на основании разрешения на использование земель или земельных участков, земельных участков, которые могут быть предоставлены для размещения объектов, которые могут быть размещены на основании разрешения на условно разрешенный вид использования, земельных участков, которые могут быть предоставлены для размещения объектов, которые могут быть размещены на основании разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства