



Проект межевания территории с.Пурмойла, Ильинского сельского поселения  
Олонецкого национального муниципального района (часть квартала 10:14:0050404).  
ООО «ЛЭНД МЕНЕДЖМЕНТ РЕСУРС»,  
185035, г.Петрозаводск, ул.Ленина, д.21, офис 358, e-mail: land-rk@yandex.ru

**УТВЕРЖДЕНА**

Постановлением  
Администрации Олонецкого национального  
муниципального района

от \_\_\_\_\_ г № \_\_\_\_\_

## Документация по планировке территории объекта

### Проект межевания территории

на часть территории квартала (в границах красных линий  
квартала по ул. Набережная, с.Нурмойла)

Директор  
ООО «ЛЭНД МЕНЕДЖМЕНТ РЕСУРС»

Исакова О.В.

Петрозаводск, 2022 г.

**Документация по планировке территории объекта**

**Проект межевания территории**

на часть территории квартала (в границах красных линий  
квартала по ул. Набережная, с.Нурмойла)

**РАЗДЕЛ 1. «Пояснительная записка»**

Петрозаводск, 2022 г.

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Образуемый земельный участок расположен на территории с.Нурмойла, Ильинского сельского поселения Олонецкого национального муниципального района Республики Карелия. Категория земель земли населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Ильинского сельского поселения Олонецкого национального муниципального района и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания части квартала были использованы:

- Правила землепользования и застройки Ильинского сельского поселения Олонецкого национального муниципального района Республики Карелия, утвержденные Решением Совета Олонецкого национального муниципального района №52 от 29.09.2021 г.;

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150;

- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 30.12.2021 г. с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022 г.);

- Материалы государственного кадастра недвижимости;

- Материалы натурного геодезического обследования территории;

- Постановление Правительства РК от 07.10.2008 N 210-П (ред. от 27.04.2012) "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов Республики Карелия" (*Постановление утратило силу 28.01.2016 г.*) в части определения соответствия норм отвода ранее выделенных земельных участков в соответствии с п.4 Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150.

Исходя из положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 3.2.2 Инструкций о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150, подготовка проекта межевания осуществлена на часть территории квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории квартала, территориальной зоны Ж-2, ограниченной красными линиями ул. Набережная и фактическим землепользованием дома №6 по ул. Набережная.

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с градостроительными регламентами. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных

территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

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

NN	Наименование вида использования*	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования
А.	<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>размещение малозэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</li> <li>- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</li> <li>- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</li> </ul> <p>- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	2.1.1
	Блокированная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</li> <li>- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</li> <li>- обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</li> </ul>	2.3
	Среднеэтажная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);</li> <li>- благоустройство и озеленение;</li> <li>- размещение подземных гаражей и автостоянок;</li> <li>- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</li> </ul> <p>- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.</p>	2.5
	Коммунальное обслуживание	<p>- размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)</p>	3.1
	Бытовое обслуживание	<p>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для</p>	3.3

		или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, б прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
	Амбулаторно-Поликлиническое обслуживание	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фел пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические цен станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
	Магазины	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
	Спорт	- размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); - размещение спортивных баз и лагерей	5.1
	Причалы для маломерных судов	- размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
	Обеспечение внутреннего правопорядка	- размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует вознизированной служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
	Земельные участки (территории) общего пользования	- размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, просадов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
	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)	11.1
<b>Б. Условно разрешенные виды использования</b>			
	Для индивидуального жилищного строительства	- размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); - выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; - размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
	Религиозное использование	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
7	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 осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1

	Общественное питание	- размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);	4.6
	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
	Обслуживание жилой застройки	- размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны	2.7
	Объекты гаражного назначения	- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе по назначению предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возмездным использованием автомобильных моек	2.7.1
<b>В.</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b> (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.)		
	Не установлены		

\*(согласно Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014г. №540 г.Москва «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»)

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

Параметры разрешенного строительства	Минимальные	Максимальные
<b>Предельные размеры земельных участков:</b>		
<i>Малозэтажная многоквартирная жилая застройка</i>	600 м <sup>2</sup>	3500 м <sup>2</sup>
<i>Объекты гаражного назначения</i>	20 м <sup>2</sup>	200 м <sup>2</sup>
<i>Для остальных видов разрешенного использования</i>	не устанавливается	не устанавливается
<i>Для линейных объектов</i>	не устанавливается	не устанавливается
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>		
<i>Для размещения зданий и сооружений</i>		
От границы земельного участка со стороны улицы (красной линии)	5 метров**	-
От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда	3 метра**	-
<i>Для линейных объектов – не устанавливается</i>		
<b>Проект застройки в границах земельного участка</b>		
<i>Для размещения зданий и сооружений</i>		
Объекты гаражного назначения (для боксового типа)	-	100%
Коммунальное обслуживание	-	100%
Прочие виды разрешенного использования	-	60%
<i>Для линейных объектов</i>	не устанавливается	не устанавливается
<b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
<i>Для размещения зданий и сооружений</i>		
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	-	4 этажа (3 этажа + мансарда)
Среднеэтажная жилая застройка	-	8 этажей
Предельная (максимальная и/ или минимальная) высота зданий	-	не устанавливается
<i>Для линейных объектов – не устанавливается</i>		

\*\* При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

В процессе подготовки проекта межевания территории на часть территории квартала 10:14:0050404 (в границах красных линий квартала по улице Набережная) в районе дома №6 по

улице Набережная было установлено, что фактическое землепользование под многоквартирным домом № 6 составляет 974 кв.м., включая площадь застройки жилого дома, площадей зданий, сооружений вспомогательного назначения.

Градостроительные характеристики территорий малоэтажного жилищного строительства (величина структурного элемента, этажность застройки, размеры участка, в том числе приквартирного и др.) определяются градостроительным зонированием городских округов и поселений в зависимости от типа территории, в том числе:

- отдельные жилые образования в структуре крупных городских округов и городских поселений;
- жилые образования малых городских округов и городских поселений и сельских поселений.

Проектом межевания размеры земельных участков приведены к градостроительным регламентам Ильинского сельского поселения. Граница проектируемого земельного участка установлена в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны с учетом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним. Доступ к земельному участку обеспечен посредством земель общего пользования.

Схема, ведомость координат, экспликация земель представлены в разделе 2 проекта межевания «Графические материалы».

Характеристика земельного участка приведена в таблице №1

Таблица №1

№ п/п	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	Площадь (кв.м.)	Местоположение	Категория земель
1	10:14:0050404:ЗУ1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	974	Российская Федерация, Республика Карелия, Олонецкий национальный муниципальный район, Ильинское сельское поселение, с.Нурмойла, ул.Набережная, д.6	Земли населенных пунктов

# **Документация по планировке территории объекта**

## **Проект межевания территории**

на часть территории квартала (в границах красных линий  
квартала по ул. Набережная, с.Нурмойла)

### **РАЗДЕЛ 2. «Графические материалы»**

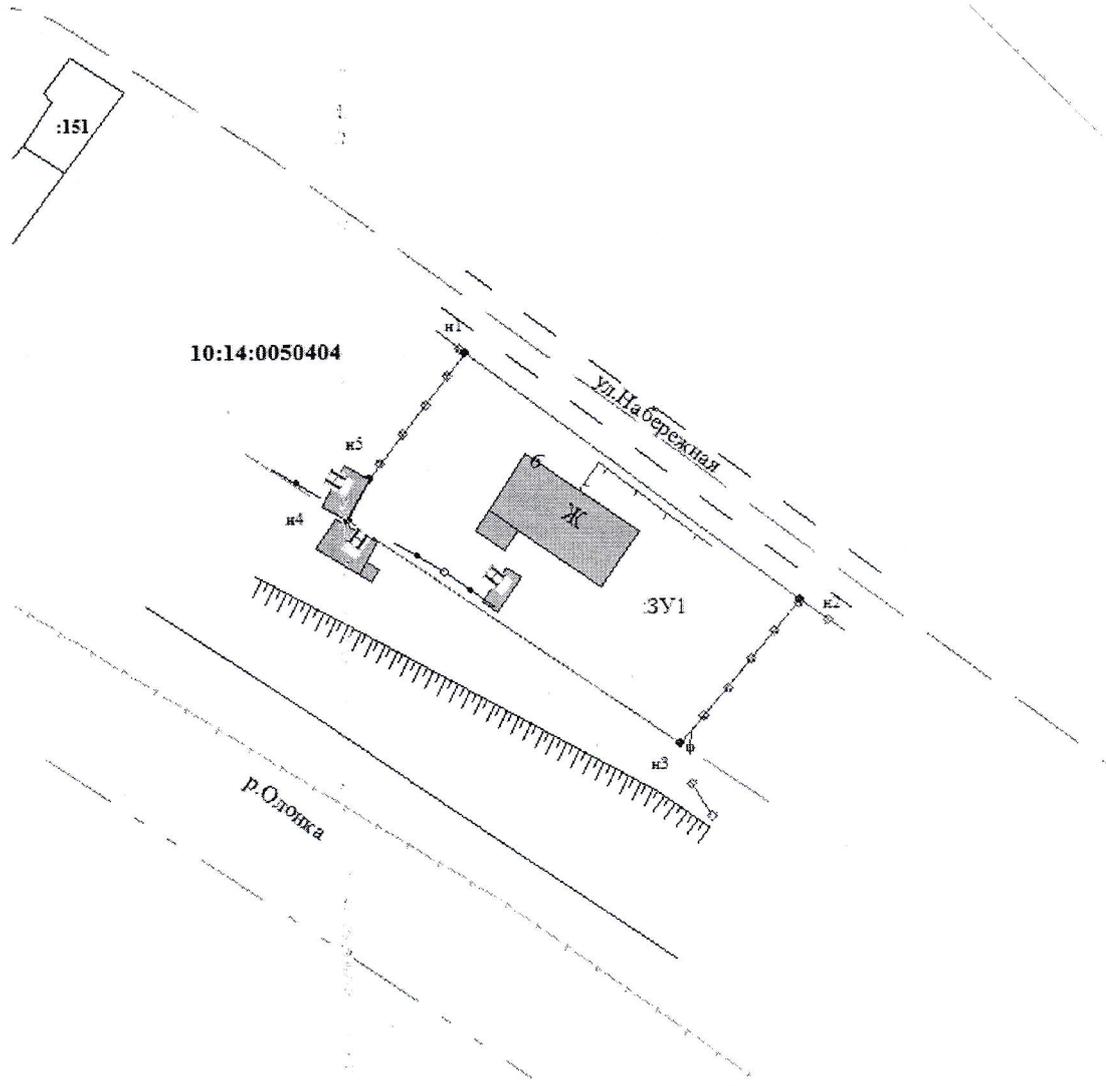
Петрозаводск, 2022 г.

**ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
КВАРТАЛА (В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ КВАРТАЛА  
ПО УЛИЦЕ (НАБЕРЕЖНАЯ)**

**УТВЕРЖДЕНО**  
Постановлением Администрации  
Олонейского национального муниципального района

План границ образуемого земельного участка в зоне Ж-2

№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.



Масштаб 1:800

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения</p> <p>— вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения</p> <p>- - - существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения ее местоположения</p> <p>■ — внемасштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ</p> <p>□ — внемасштабный знак вновь образованного ЗУ</p> | <p>123 — исходные, измененные и уточняемые земельные участки</p> <p>123:ЗУ1 — земельные участки образованные путем раздела или выдела</p> <p>— границы кадастрового деления</p> <p>— границы муниципальных образований (и/или) границы населенных пунктов</p> <p>— границы земель общего пользования</p> <p>— границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территории</p> | <p>ЗУ1 — земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Экспликация площади образуемого земельного участка

№ п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	Площадь (кв. м.)	Местоположение	Категория земель
1	10:14:0050404:ЗУ1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	974	Российская Федерация, Республика Карелия, Олонецкий национальный муниципальный район, Ильинское сельское поселение, с.Нурмойла, ул.Набережная, д.6	Земли населенных пунктов

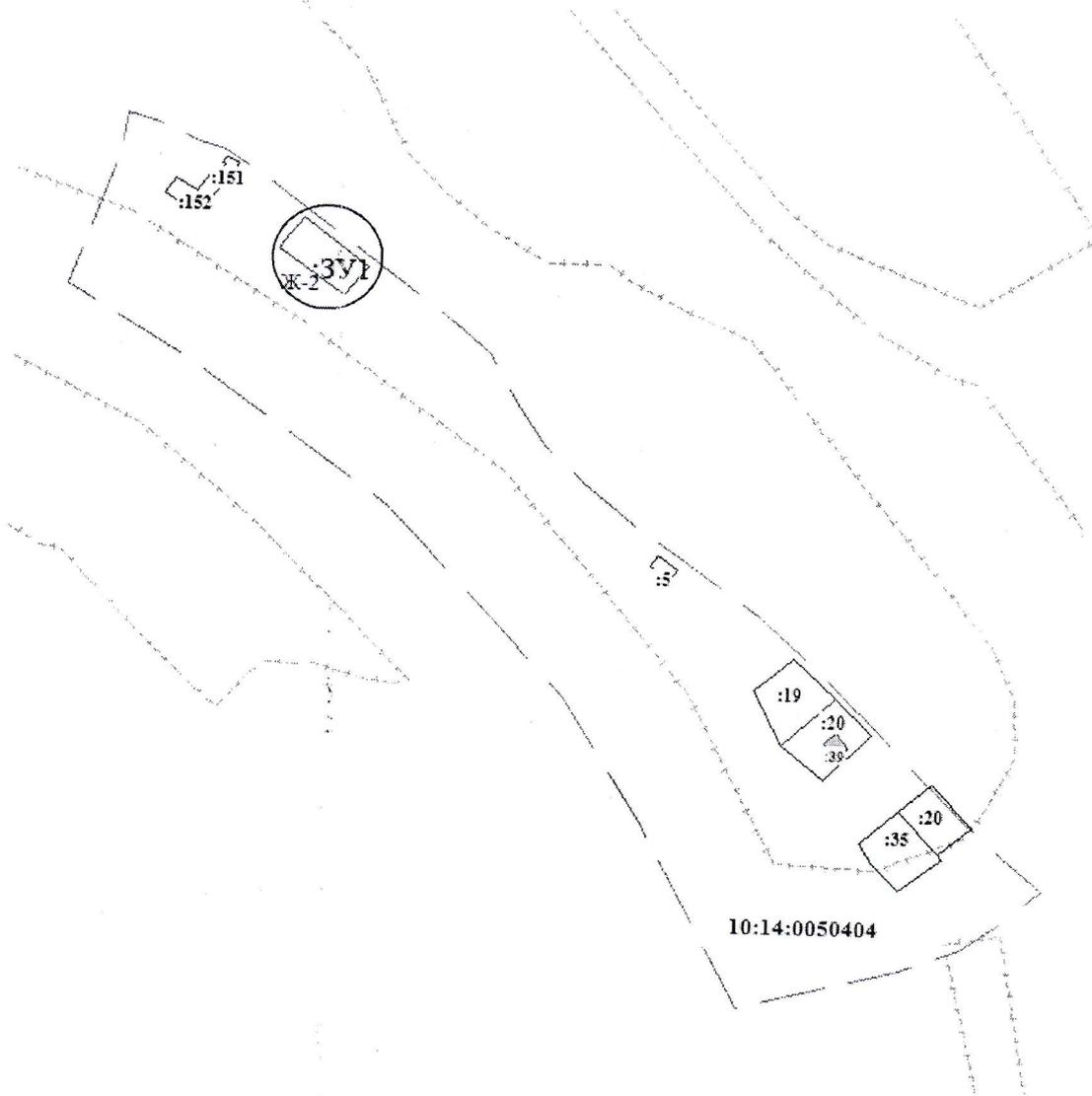
Условный номер земельного участка 10:14:0050404:ЗУ1

Площадь земельного участка 10:14:0050404:ЗУ1 – 974 кв.м.

Система координат МСК-10

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
n1	259551.25	1433204.51
n2	259523.93	1433241.26
n3	259508.19	1433228.09
n4	259532.86	1433191.50
n5	259537.34	1433193.77
n1	259551.25	1433204.51

# План размещения земельных участков в пределах кадастрового квартала 10:14:0050404



Масштаб 1:4000

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения</li> <li>- вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения</li> <li>- существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения ее местоположения</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- исходные, измененные и уточняемые земельные участки</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- границы кадастрового деления</li> <li>- границы муниципальных образований (или) границы населенных пунктов</li> <li>- границы земель общего пользования</li> <li>- границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территории</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- границы земельных участков образованные путем раздела или выдела</li> <li>- границы земельных участков образованных путем перераспределения, а также образованных из земель государственной или муниципальной собственности</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- внемасштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ</li> <li>- внемасштабный знак вновь образованного ЗУ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ж-2 ЗУ1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

План размещения участка  
на карте градостроительного зонирования территории с.Нурмойла

