РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
СОРТАВАЛЬСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
АДМИНИСТРАЦИЯ СОРТАВАЛЬСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

Утверждено:

_____

_____

_____

№ от «____»_____20__г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

на часть кадастрового квартала 10:07:0010118, с целью образования земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010118:8 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ утверждаемая

Генеральный директор
ООО «ГеоРусь»_____/П.С.Бузенков/

г. Сортавала
2025 год

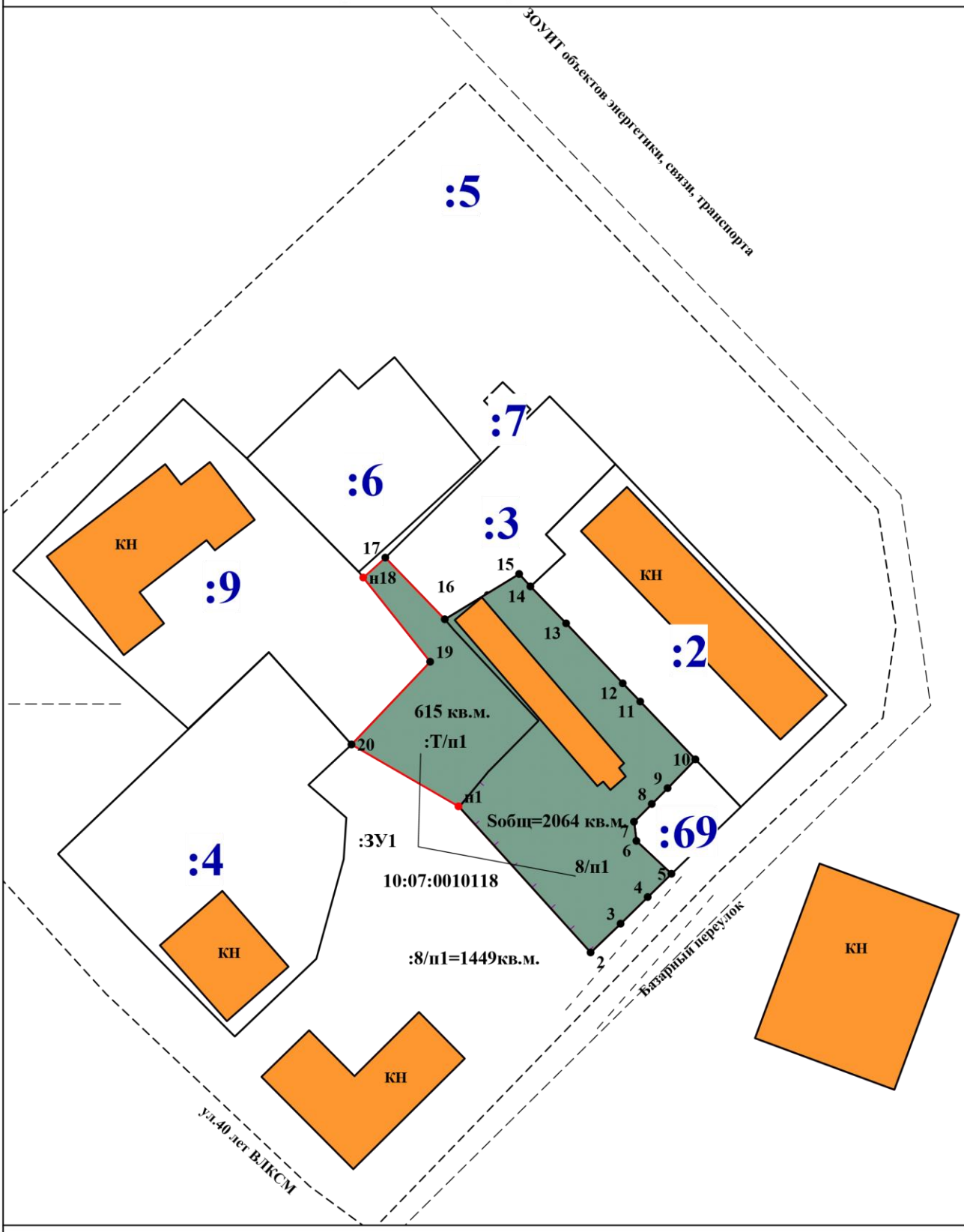
Состав проекта

№ п/п	Содержание	№ Страницы/ чертежа
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории		
1	Чертеж планировки территории	3
2	Перечень координат характерных точек красных линий	4
3	Текстовая часть проекта планировки территории: 1. Введение 2. Характеристика планируемого развития территории 3. Развитие улично-дорожной сети 4. Формирование красных линий и линий планировочных ограничений	 7 8 10
Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
1	Фрагмент карты градостроительного зонирования территорий	11
2	Схема организации улично-дорожной сети	12
3	Схема зон с особыми условиями использования территории	13
4	Схема планируемых и существующих объектов капитального строительства	14
	Пояснительная записка: 1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 2. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне 3. Инженерная подготовка и защита территорий от опасных природно-техногенных процессов 4. Охрана окружающей среды	 15 30 31
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории		
1	Текстовая часть проекта межевания территории: 1. Введение 2. Описание местоположения границ территории межевания 3. Цели и задачи проекта межевания 4. Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию 5. Заключение 6. Список технических и нормативно-правовых документов	 33 34 39 39 41 42
2	Чертеж межевания территории М 1:1000	43
ПРИЛОЖЕНИЯ		

Лист №_____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- земельный участок
- части земельного участка
- существующие линейные объекты
- планируемые линейные объекты
- охранная зона объекта

Перечень координат характерных точек красных линий (приложение к чертежу планировки территории)

Сведения об образуемых земельных участках

1. Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка :ЗУ1 :
обозначение земельного участка

Система координат **МСК-10** Зона N **1**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерной точки границ (Mt), с подставленными в такие формулы значениями и итоговые (вычисленные) значения Mt, м	Описание закрепления точки
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
н1	333636.88	1329446.62	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	$Mt=\sqrt{(m1^2+m2^2)}=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)}=0.10$	-
2	333611.10	1329469.90	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	$Mt=\sqrt{(m1^2+m2^2)}=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)}=0.10$	-
3	333616.22	1329475.20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	$Mt=\sqrt{(m1^2+m2^2)}=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)}=0.10$	-
4	333620.89	1329480.02	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	$Mt=\sqrt{(m1^2+m2^2)}=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)}=0.10$	-
5	333624.98	1329484.21	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	$Mt=\sqrt{(m1^2+m2^2)}=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)}=0.10$	-
6	333630.79	1329478.03	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	$Mt=\sqrt{(m1^2+m2^2)}=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)}=0.10$	-
7	333634.18	1329477.67	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	$Mt=\sqrt{(m1^2+m2^2)}=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)}=0.10$	-
8	333637.28	1329480.71	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	$Mt=\sqrt{(m1^2+m2^2)}=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)}=0.10$	
9	333640.13	1329483.51	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	$Mt=\sqrt{(m1^2+m2^2)}=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)}=0.10$	
10	333645.21	1329488.47	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	$Mt=\sqrt{(m1^2+m2^2)}=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)}=0.10$	

11	333655.43	1329478.72	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	Mt=√(m1²+m2²)=√(0.07²+0.07²) =0.10	
12	333658.63	1329475.66	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	Mt=√(m1²+m2²)=√(0.07²+0.07²) =0.10	-
13	333669.14	1329465.64	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	Mt=√(m1²+m2²)=√(0.07²+0.07²) =0.10	-
14	333675.73	1329459.35	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	Mt=√(m1²+m2²)=√(0.07²+0.07²) =0.10	
15	333677.89	1329457.38	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	Mt=√(m1²+m2²)=√(0.07²+0.07²) =0.10	
16	333669.91	1329444.19	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	Mt=√(m1²+m2²)=√(0.07²+0.07²) =0.10	
17	333680.82	1329433.78	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	Mt=√(m1²+m2²)=√(0.07²+0.07²) =0.10	
н18	333677.31	1329429.85	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	Mt=√(m1²+m2²)=√(0.07²+0.07²) =0.10	
19	333662.37	1329441.65	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	Mt=√(m1²+m2²)=√(0.07²+0.07²) =0.10	
20	333647.78	1329427.73	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	Mt=√(m1²+m2²)=√(0.07²+0.07²) =0.10	

2. Сведения о частях границ образуемого земельного участка *:ЗУ1* :

обозначение земельного участка

Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ
от т.	до т.		
1	2	3	4
н1	*2*	*34.74*	-
2	*3*	*7.37*	-
3	*4*	*6.71*	-
4	*5*	*5.86*	-
5	*6*	*8.48*	-
6	*7*	*3.41*	-

7	*8*	*4.34*	*-*
8	*9*	*4.00*	*-*
9	*10*	*7.10*	*-*
10	*11*	*14.12*	*-*
11	*12*	*4.43*	*-*
12	*13*	*14.52*	*-*
13	*14*	*9.11*	*-*
14	*15*	*2.92*	*-*
15	*16*	*15.42*	*-*
16	*17*	*15.08*	*-*
17	*н18*	*5.27*	*-*
н18	*19*	*19.04*	*-*
19	*20*	*20.16*	*-*
20	*н1*	*21.81*	*-*

3. Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения:

Обозначение земельного участка ***:ЗУ1*** :

4	Категория земель	*Земли населенных пунктов*
7	Площадь земельного участка +/- величина предельной погрешности определения (вычисления) площади (Р±ΔР), м^2	*2064±16 кв.м.*
8	Формулы, примененные для вычисления предельной погрешности определения площади земельного участка, с подставленными в такие формулы значениями и итоговые (вычисленные) значения (ΔР), м^2	*dP=3,5*Mt*√(P)=3,5*0.10*√(2064)=±16*

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории.

1. Введение

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по ее обоснованию.

Проект планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры и установления параметров развития планировочной структуры.

Проект планировки под здание трансформаторного цеха и столярной мастерской, и территорию обслуживания является основой для разработки проекта межевания территории, служащего основанием для постановки земельных участков на кадастровый учет путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010118:8 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Документация по планировке территории на рассматриваемую территорию ранее не подготавливалась.

Проект планировки территории разработан на основании:

- Распоряжения администрации Сортавальского муниципального округа
- № 1701 от 19.09.2025г. «О подготовке документации по планировке территории на часть квартала 10:07:0010118».
- Кадастровый план территории, кадастровые выписки о земельных участках
- (информация из филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республики Карелия).
- геодезическая основа масштаба 1:500
- контрольно-исполнительной съемки, выполненной в 2025 году.

А также в соответствии с требованиями экологических, санитарных, противопожарных и других норм, действующих на территории российской федерации:

- Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
- Карта градостроительного зонирования территории Сортавальского муниципального округа.

- Правила землепользования и застройки Сортавальского городского поселения.

2. Характеристика планируемого развития территории

Рассматриваемая территория «под здание трансформаторного цеха и столярной мастерской, и территорию обслуживания», располагается по адресу (местоположение): Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Садовая, в границах кадастрового квартала 10:07:0010118, в пределах территориальной зоны ОД - многофункциональная общественно-деловая зона, установленной Правилами землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

Схема границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Территория проектируемого земельного участка расположена в пределах Зона охраны объекта культурного наследия №10:00-6.494, единая охранная зона.

Согласно Постановлению, Правительство Республики Карелия" №210-П от 02.05.2023 "Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны" запрещено:

1. Строительство объектов капитального строительства, за исключением работ по сохранению объектов культурного наследия и их элементов, а также мероприятий, направленных на обеспечение сохранности историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.
2. Размещение объектов, создающих динамические воздействия на грунты (вибрация, ударные нагрузки), способных оказать негативное влияние на сохранность объектов культурного наследия.
3. Изменение исторически сложившихся границ земельных участков, планировочной структуры и красных линий улиц, если это приводит к искажению композиционно-пространственной структуры исторической среды.
4. Размещение рекламных конструкций, информационных щитов, навесов, временных сооружений (киосков, павильонов, гаражей и т. п.), нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия и целостность исторической среды.
5. Проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, которые могут создать угрозу физической сохранности объектов культурного наследия или нарушить их историко-градостроительную среду.
6. Вырубка древесно-кустарниковой растительности, за исключением санитарных рубок и мероприятий по уходу за зелёными насаждениями, согласованных с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия.
7. Размещение инженерных коммуникаций (водопровод, канализация,

теплосети, газопроводы, электрические сети) наземным и надземным способом, если это нарушает визуальное восприятие объекта культурного наследия или его окружения.

8. Организация открытых автостоянок и парковок на территориях, непосредственно примыкающих к объектам культурного наследия, если это искажает их визуальное восприятие или создаёт угрозу сохранности.

9. Использование строительных и отделочных материалов, цветовых решений, архитектурных форм и элементов, не соответствующих исторически сложившемуся облику застройки территории и не согласованных с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия.

10. Проведение работ по благоустройству, озеленению, установке малых архитектурных форм без согласования с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия в части их соответствия требованиям к сохранению историко-градостроительной среды.

Все виды работ в границах зоны охраны подлежат обязательному согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти Республики Карелия в области охраны объектов культурного наследия с предоставлением проектной документации, обосновывающей соответствие планируемых мероприятий требованиям Постановления № 210-П.

В силу Федерального закона от 16.02.2022 № 9-ФЗ «О внесении изменения в статью 27 Земельного кодекса Российской Федерации» земельные участки в государственной и муниципальной собственности, а также участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в единой охранной зоне, подлежат особым ограничениям в использовании. Эти ограничения устанавливаются в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и зонами с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ).

В инженерно-геологическом отношении территория, охватываемая настоящим проектом, изучена относительно хорошо. Изыскания проводились по трассам инженерных коммуникаций, а также под капитальные здания и сооружения. Исходя из рассмотренных геологических условий (условий рельефа, геологического строения), территория, в пределах проекта, благоприятна для строительства.

Территория проекта предусматривает организацию для ведения предпринимательской деятельности с размещением элементов благоустройства и выделенной зоны стоянки спецтехники.

Системы инженерно-технического обеспечения территории: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, санитарная очистка территории, разрабатываются на стадии рабочего проектирования, проектных решений, данных технико-экономических расчетов.

На территории г.Сортавала предусмотрена централизованная система водоснабжения. Источниками централизованного теплоснабжения на территории Сортавальского муниципального округа являются мелкие отопительные котельные. Производимая ими тепловая энергия расходуется на отопление жилищного сектора и общественной застройки.

3. Развитие улично-дорожной сети

Для обеспечения системы внутренних и внешних транспортных связей Сортавальского муниципального округа располагает довольно развитой транспортной сетью, которая состоит из автомобильных дорог федерального, регионального и местного значения, а также прочих дорог (лесовозных, сельскохозяйственных, служебных, подъездов к предприятиям и т.п.). Также по территории Сортавальского муниципального округа проходит однопутная железнодорожная линия Петрозаводск – Суоярви – Сортавала – Санкт-Петербург с ответвлением от станции Маткаселькя к станции Вяртсиля и государственной границе РФ с Финляндией.

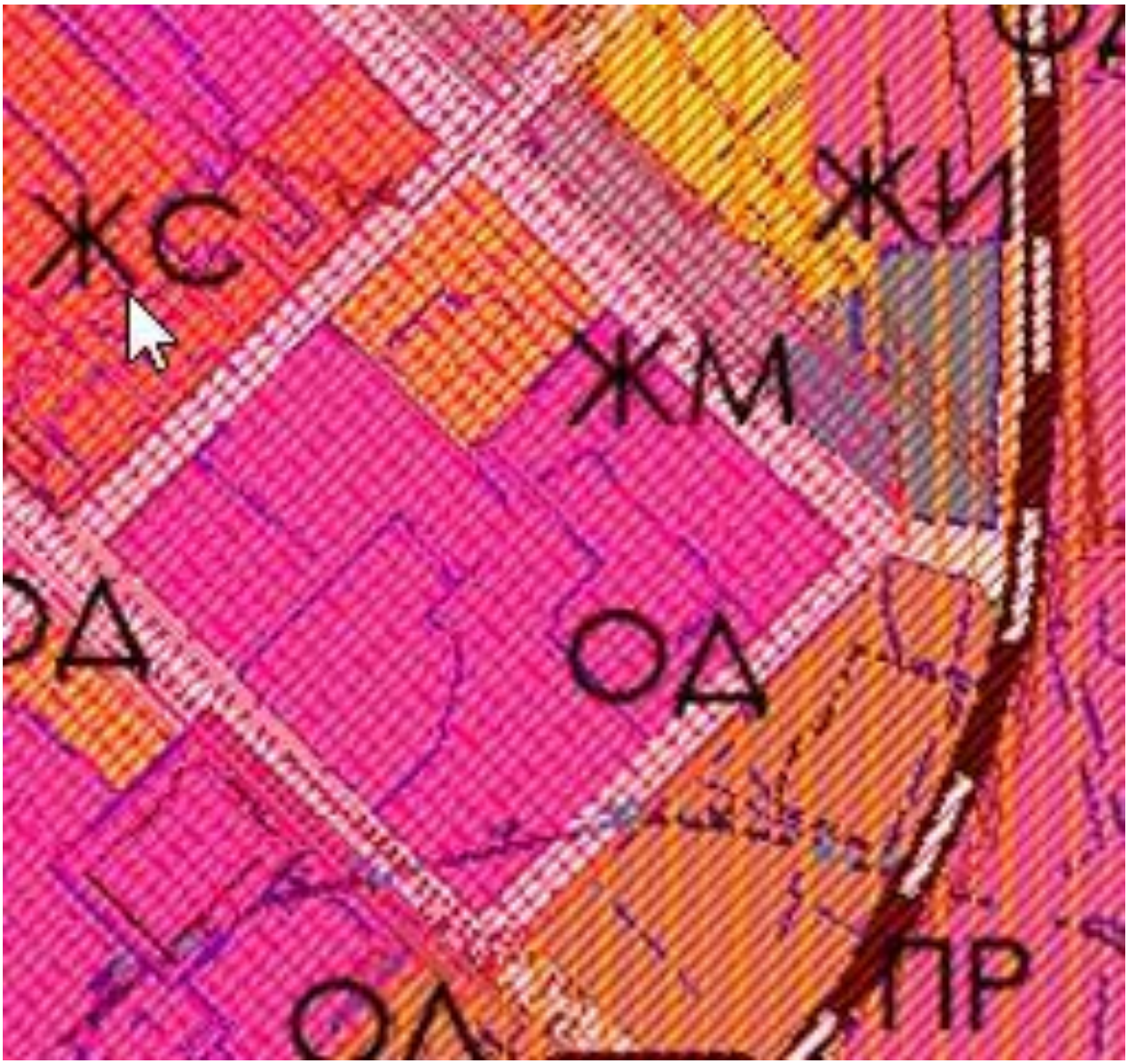
4.Формирование красных линий и линий планировочных ограничений

Красные линии отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых и используемых частными лицами.

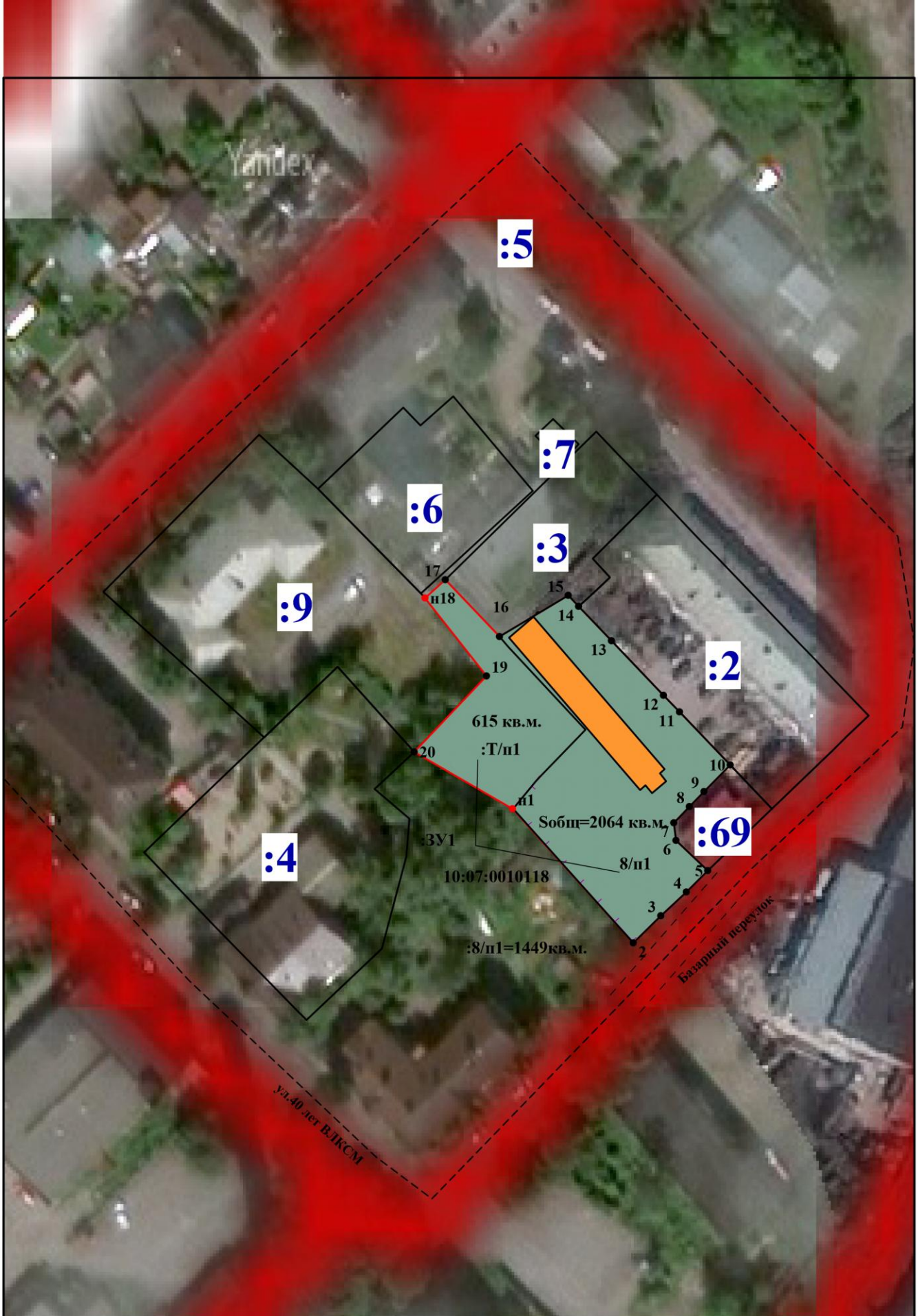
Формирование красных линий происходит по границам существующих земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости. В документации по планировке территории планируемые границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями.

Красные линии обозначены на Чертеже планировки территории графической части данного проекта.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории Фрагмент карты градостроительного зонирования



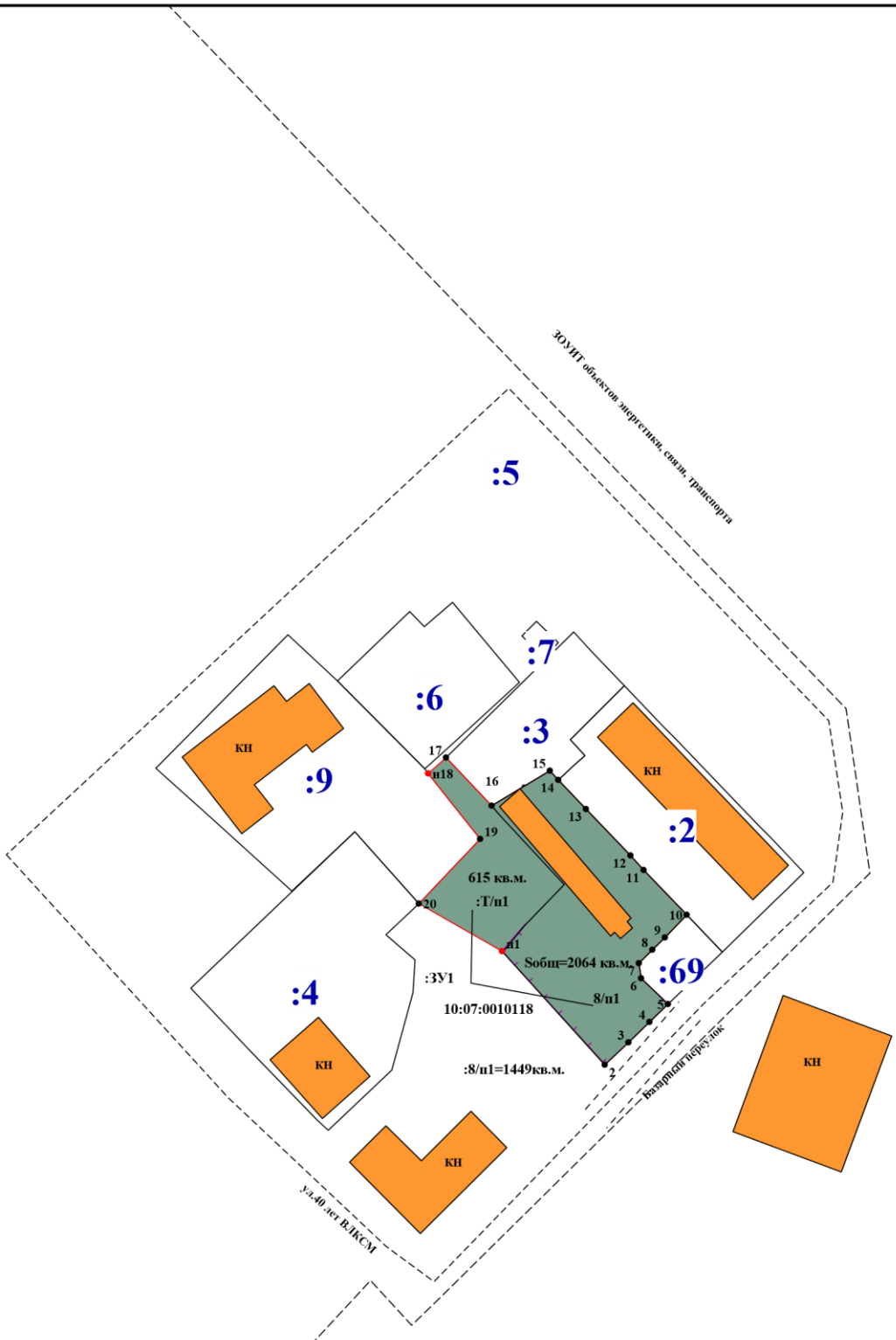
ОД-Зона размещения объектов торгового, делового, общественного, развлекательного, культового назначения и т.п.



МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ					
	Ген. директор			Масштаб	Лист	Листов
	Исполнитель	В.В.Воробьев		1:1000	1	1
				ООО "ГеоРусь"		



МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	ЗОУИТ природных территорий; ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта				
	Ген. директор			Масштаб	Лист	Листов
	Исполнитель	В.В.Воробьев		1:1500	1	1
				ООО "ГеоРусь"		



С

Ю

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	Схема планируемых и существующих объектов капитальногостроительства					
	Ген. директор			Масштаб	Лист	Листов
	Исполнитель	В.В.Воробьев		1:1500	1	1
				ООО "ГеоРусь"		

Пояснительная записка

Проектом предусматривается формирование одного земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010118:8 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Сортавальского городского поселения. Проектируемая территория располагается в пределах территориальной зоны ОД - Зона размещения объектов торгового, делового, общественного, развлекательного, культового назначения и т.п.

NN / пп	Наименование вида использования*	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования*
А.	**Основные виды разрешенного использования**		
	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
	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	3.3

		бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
	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)	3.4.1.
	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
	Образование и просвещение	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5
	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	3.5.1

		числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2
	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
	Общественное управление	- размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	3.8
	Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	3.9

	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**	**4.0**
	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 передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
	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
	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
	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка	4.10

		экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	
	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1
	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
	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	6.8
	Обеспечение внутреннего правопорядка	- размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;	8.3

		- размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	
	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	12.0
	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
Б.	**Условно разрешенные виды 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 гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1

	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	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	2.1.1
	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; 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	2.5
	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных	2.6

		помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	
	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	2.7.1
	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	2.7.2
	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3

	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 в депо	4.9
	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	5.0
	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.5
	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
В.	**Вспомогательные виды разрешенного использования** (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.)		
	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1
	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений,	12.0.2

		информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	

*(согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Параметры разрешенного строительства	Минимальные	Максимальные
Предельные размеры земельных участков:		
Банковская и страховая деятельность	700 м2	1200 м2
Гостиничное обслуживание	от 25 до 100 мест – 55 м2 на 1 место; от 100 до 500 мест – 30 м2 на 1 место; от 500 до 1000 мест – 20 м2 на 1 место; от 1000 до 2000 мест – 15 м2 на 1 место	не устанавливается
Магазины ***Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)***	до 1000 м2 торговой площади – 4 м2 на м2 торговой площади; более 1000 м2 торговой площади – 3 м2 на м2 торговой площади	не устанавливается
Общественное питание	до 100 мест – 20 м2 на 1 место; более 100 мест – 10 м2 на 1 место	не устанавливается
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские сады:	
	с отдельно стоящим зданием принимается из расчета 40 м2 на 1 место при вместимости до 100 мест, при вместимости свыше 100 мест – 35 м2 на 1 место;	не устанавливается

	встроенных при вместимости более 100 мест - 29 м2	
	общеобразовательных школ, лицеев, гимназий, кадетских корпусов при вместимости (в условиях реконструкции возможно уменьшение на 20%):	
	до 400 мест - 50 29 м2 на 1 место; 400-500 мест - 60 м2 на 1 место; 500-600 мест - 50 м2 на 1 место; 600-800 мест - 40 м2 на 1 место; 800-1100 мест - 33 м2 на 1 место; 1100-1500 мест – 17 м2 на 1 место	не устанавливается
	школ-интернатов при вместимости:	
	200-300 учащихся – 70м2 на 1 учащегося; от 300 до 500 учащихся – 65 м2 на 1 учащегося; свыше 500 – 45 м2 на 1 учащегося	не устанавливается
Среднее и высшее профессиональное образование	Для средних специальных, профессионально-технических учебных заведений:	
	до 300 учащихся - 75 м2 на 1 учащегося; от 300 до 900 – 65-50 м2 на 1 учащегося; от 900 до 1600 - 40-30 м2 на 1 учащегося	не устанавливается
	ВУЗы (размер участка, га на 1 место):	
	2	7
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	- поликлиник, амбулаторий, диспансеров без стационара– 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га; - консультативно-диагностических центров – 0,3-0,5 га на объект; - фельдшерских или фельдшерско-акушерских пунктов – 0,2 га на объект; - для отдельно стоящих аптек – 0,2-0,3 га на 1 объект;	не устанавливается

	- для станции скорой помощи, выдвижных пунктов скорой медицинской помощи – из расчёта 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,10 га; - выдвижных пунктов медицинской помощи – 0,05 га на 1 автомобиль; - молочных кухонь – из расчёта 0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га.	
Стационарное медицинское обслуживание	- специализированных домов-интернатов для взрослых (психоневрологических) при вместимости: - до 200 мест – 125 м2 на 1 место; - 200-400 мест – 100 м2 на 1 место; - 400-600 мест – 80 м2 на 1 место; - детских домов-интернатов для инвалидов – при вместимости до 200 мест – из расчёта 125 м2 на 1 место; - учреждений санаторно-курортных, оздоровительных, отдыха и туризма – из расчёта 6 м2 на 1 посетителя (лечащегося); - протезно-ортопедических предприятий со стационарами – из расчёта 125-150 м2 на 1 место; - для учреждений здравоохранения стационарного типа – рассчитывается с учётом нормативной мощности исходя из нормы: - до 50 коек - 300 м2 на 1 койку; - от 50 до 100 коек – 300-200 м2 на 1 койку; - от 100 до 200 коек - 200-140 м2 на 1 койку; - от 200 до 400 коек – 140-100 м2 на 1 койку; - от 400 до 800 коек – 100-80 м2 на 1 койку; - от 800 до 100 коек – 80-60 м2 на 1 койку; - свыше 1000 коек – 60 м2 на 1 койку;	не устанавливается

	- для центров социального обслуживания пенсионеров и инвалидов, центров социальной помощи семье, детям, подросткам, домов престарелых и инвалидов, специализированных жилых домов для инвалидов на колясках и их семей, домов ночного пребывания, социальных приютов, центров социальной адаптации и иных учреждений здравоохранения и социальной защиты размер земельного участка не подлежит установлению.	
Для остальных видов разрешенного использования	не устанавливается	не устанавливается
Для линейных объектов	не устанавливается	не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков		
Для размещения зданий и сооружений		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не устанавливается**	-
Среднее и высшее профессиональное образование	не устанавливается**	-
Стационарное медицинское обслуживание	не устанавливается**	-
От границы земельного участка со стороны улицы (красной линии)	5 метров**	_
От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда	3 метра**	_

Для линейных объектов – не устанавливается		
Процент застройки в границах земельного участка		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	50%	70%
Среднее и высшее профессиональное образование	10%	не устанавливается
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	10%	не устанавливается
Стационарное медицинское обслуживание	10%	не устанавливается
Для размещения зданий и сооружений	не устанавливается	не устанавливается
Для линейных объектов	не устанавливается	не устанавливается
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
Для размещения зданий и сооружений		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не устанавливается	**3 этажа**
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание		**5 этажей**

Стационарное медицинское обслуживание		**5 этажей**
Минимально/максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений ***Для прочих видов разрешенного использования***	не устанавливается	не устанавливается
Для линейных объектов – не устанавливается		

При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями **Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"

Минимальное количество мест для гостевых автостоянок на территории земельных участков - в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Республики Карелия.

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

2. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Мероприятия по защите населения и территорий населённого пункта от воздействия чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий разрабатываются органами местного самоуправления в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.1998 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», Постановления Правительства РФ от 30.12.2003 № 794 «О единой государственной системе предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

Мероприятия по гражданской обороне разрабатываются органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне».

Противопожарные расстояния между зданиями, расстояние от края проезда до стен здания выдержаны в соответствии с требованиями Приложение 1*, СНиП 2.07.01-89*, «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также с учётом основных параметров автолестниц в соответствии с ПБ 188-2000 «Автолестницы пожарные».

Пожарную безопасность на территории обеспечивают пожарные службы. С отрядом пожарной охраны должен быть заключен договор пожаротушение на предполагаемую территорию и здания, сооружения расположенные на ней. Здания и сооружения должны быть обеспечены первичными средствами тушения пожаров в соответствии с требованиями ППБ-01-93**, в случае возникновения пожара. Первичные средства пожаротушения должны содержаться в соответствии с паспортными данными на них. Не допускается использование средств пожаротушения, неумеющих соответствующих сертификатов. Использование пожарной техники, запасов воды и средств пожаротушения для хозяйственных, производственных и прочих нужд, не связанных с пожаротушением или обучением боевых расчетов ДПД (ПСО) категорически запрещается.

Проезд пожарной спецтехники предусматривается со стороны федеральной трассы А-121. Зафиксированных сведений о наблюдаемых в проектируемом районе опасных природных процессах, требующих превентивных защитных мер, нет. Проектируемая территория расположена вне зоны возможного катастрофического затопления. Строительство защитных сооружений ПРУ проектом не предусмотрено. Для передачи сигналов гражданской обороны (ГО) а также для оповещения о мероприятиях гражданской обороны предусматривается к использованию все планируемые средства связи:

- телефонная связь.

3.Инженерная подготовка и защита территорий от опасных природно-техногенных процессов

В соответствии с Приказом Минстроя №740/пр от 25.,4.2017г «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» схема вертикальной планировки для данного проекта планировки не подготавливается.

4.Охрана окружающей среды

На территории проектирования и в непосредственной близости нет промышленных объектов, которые в значительной степени влияли бы на состояние окружающей среды.

Основным фактором, негативно влияющим непосредственно на проектируемую территорию, будут являться выбросы автомобилей, движущихся по автомобильным дорогам. Проектируемые дома и объекты общего пользования, выделяющие в окружающую среду вредные выбросы, не представляют опасности для загрязнения воздушного бассейна. Состав выбросов в атмосферу не требует планирования специальных мероприятий. Контейнерная площадка для сбора ТБО требует регулярного надзора и обслуживания.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
СОРТАВАЛЬСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
АДМИНИСТРАЦИЯ СОРТАВАЛЬСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

на часть кадастрового квартала 10:07:0010118 с целью образования земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010118:8 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ утверждаемая

г. Сортавала
2025 год

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

1. Введение

Проект межевания территории выполнен, в целях приведения границ земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010118:8, в соответствие с установленными градостроительными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, для обеспечения строительства зданий, сооружений, а так же элементов благоустройства для обеспечения под здание трансформаторного цеха и столярной мастерской, и территорию обслуживания, расположенного: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, город Сортавала, улица Садовая, образуемый земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:07:0010118:8, ограниченной ул. Базарный переулок, ул. Садовой, ул. Октябрьской и ул.40 лет ВЛКСМ, на основании:

• Статьи 39.28 Земельного кодекса РФ;

Подготовка проекта межевание территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, определения зоны проектируемого земельного участка.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка.

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

Исходные данные и условия, используемые для подготовки проекта:

1. Карта градостроительного зонирования территории Сортавальского муниципального округа М 1:5000;
2. Правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа;
3. Сведения из Единого государственного реестра недвижимости.
4. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) от 21.11.2023 г. № 14-10781-ТГ/23.

В соответствии с пунктом 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществлена на часть территории кадастрового квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории кадастрового квартала 10:07:0010118:8. Проектом межевания предусмотрено формирование земельного участка :ЗУ1 образуемого путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010118:8, с видом разрешенного использования «под здание трансформаторного цеха и столярной мастерской, и территорию обслуживания», расположенного на территории Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, улица Садовая, д.5. В соответствии с

градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа часть территории данного кадастрового квартала попадает в территориальную зону ОД.

Проект разработан на геодезической съемке в масштабе 1:1000. Графические материалы в основной части и в материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:1000 и 1:1500 на бумажном носителе.

2. Описание местоположения границ территории межевания

Территория площадью 2064., подлежащая межеванию под зданием трансформаторного цеха и столярной мастерской, и территорию обслуживания и стоянкой спецтехники, расположена в северо-западной части кадастрового квартала 10:07:0010118 (по сведениям Единого государственного реестра недвижимости), Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, улица Садовая, на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0010118:8, расположен объект недвижимости «здание трансформаторного цеха и столярной мастерской», территория ограничена Базарным переулком, ул. Садовой, ул. Октябрьской и ул.40 лет ВЛКСМ. В общую площадь образуемого земельного участка включается, площадь объекта строительства, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) объекта недвижимости в соответствии с установленными градостроительными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности.

Данный проект межевания разрабатывается в целях образования земельного участка путем перераспределения в соответствии со ст. 39.28 Земельного кодекса РФ для приведения границ земельного участка в соответствии с утвержденными градостроительными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности с точки зрения использования под территорию благоустройства и стоянку спецтехники.

Проекты межевания застроенных территорий выполняются в целях закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения и осуществления сделок с недвижимостью.

Требованиями к образуемым земельным участкам являются: расположение участка в границах одной территориальной зоны, соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны, наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку, что в данном случае соблюдено полностью.

Территория образуемого земельного участка: ЗУ1 полностью находится в границах территориальной зоны ОД - Зона размещения объектов торгового, делового, общественного, развлекательного, культового назначения и т.п. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные размеры земельных участков определяются в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектировании Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия.

2. Максимальное количество этажей – 5 этажей, определяется в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектировании Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия, а также при условии соблюдения требований зон с особыми условиями использования территории;

- Объекты дошкольного, начального и среднее общего образования – 3 этажа;
- Объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания – 5 этажа.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков:

- здания, строения, сооружения в границах зоны следует размещать в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектировании Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия.

4. Требования к ограждению земельных участков:

- для объектов учреждений детского дошкольного образования, учреждений начального и среднего образования - в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия;
- выделение участка для объектов иного назначения в границах зоны ограждением не допускается.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- для объектов учреждений детского дошкольного образования, учреждений начального и среднего образования – 70%
- для объектов иного назначения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону – в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия.

6. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости территория проектируемого земельного участка расположена в пределах в пределах Зона охраны объекта культурного наследия №10:00-6.494, единая охранная зона.

Согласно Постановлению, Правительство Республики Карелия" №210-П от 02.05.2023 "Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны" запрещено:

1. Строительство объектов капитального строительства, за исключением работ по сохранению объектов культурного наследия и их элементов, а также мероприятий, направленных на обеспечение сохранности историко-градостроительной или природной среды объекта культурного

наследия.

2. Размещение объектов, создающих динамические воздействия на грунты (вибрация, ударные нагрузки), способных оказать негативное влияние на сохранность объектов культурного наследия.

3. Изменение исторически сложившихся границ земельных участков, планировочной структуры и красных линий улиц, если это приводит к искажению композиционно-пространственной структуры исторической среды.

4. Размещение рекламных конструкций, информационных щитов, навесов, временных сооружений (киосков, павильонов, гаражей и т. п.), нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия и целостность исторической среды.

5. Проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, которые могут создать угрозу физической сохранности объектов культурного наследия или нарушить их историко-градостроительную среду.

6. Вырубка древесно-кустарниковой растительности, за исключением санитарных рубок и мероприятий по уходу за зелёными насаждениями, согласованных с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия.

7. Размещение инженерных коммуникаций (водопровод, канализация, теплосети, газопроводы, электрические сети) наземным и надземным способом, если это нарушает визуальное восприятие объекта культурного наследия или его окружения.

8. Организация открытых автостоянок и парковок на территориях, непосредственно примыкающих к объектам культурного наследия, если это искажает их визуальное восприятие или создаёт угрозу сохранности.

9. Использование строительных и отделочных материалов, цветовых решений, архитектурных форм и элементов, не соответствующих исторически сложившемуся облику застройки территории и не согласованных с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия.

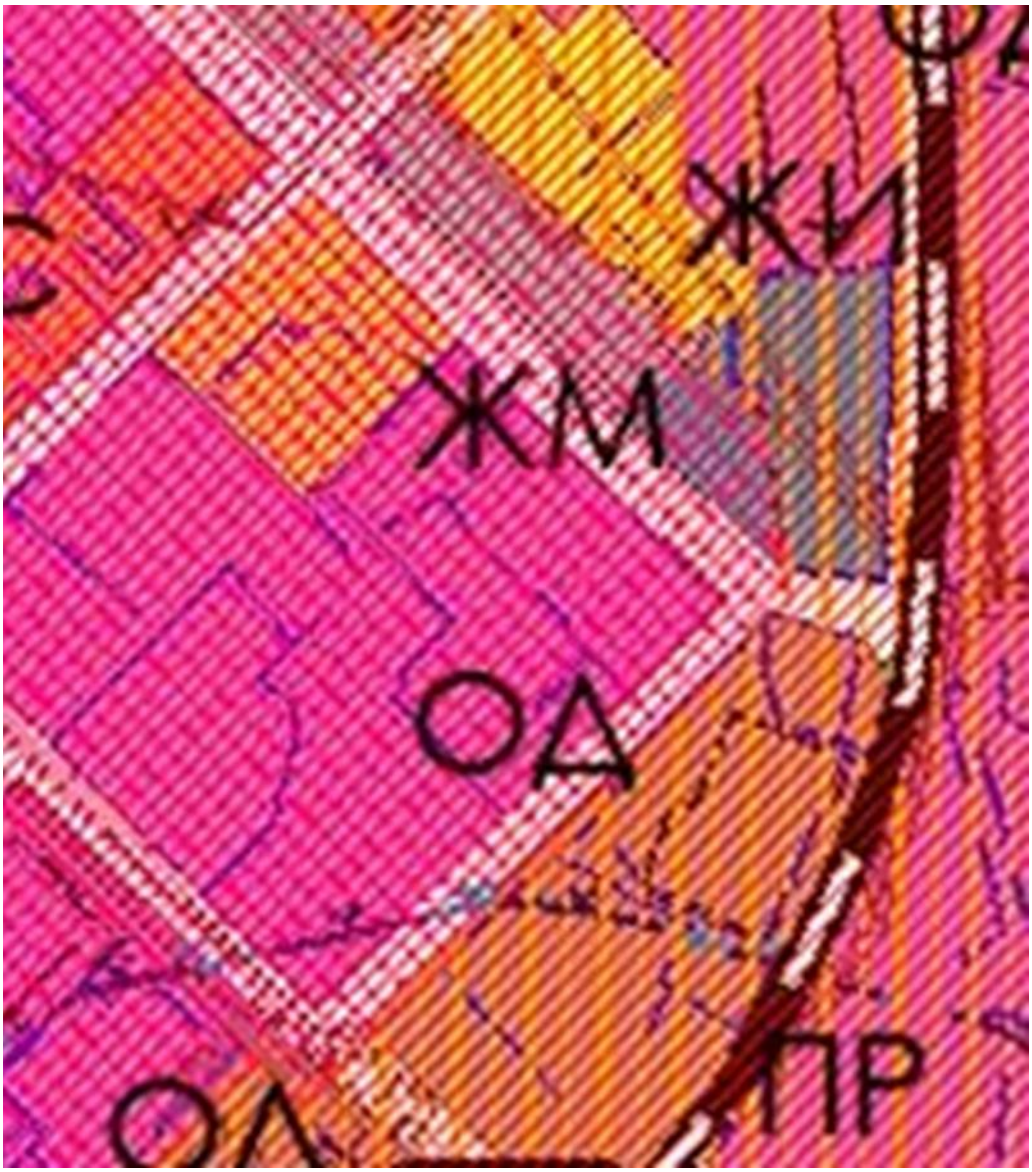
10. Проведение работ по благоустройству, озеленению, установке малых архитектурных форм без согласования с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия в части их соответствия требованиям к сохранению историко-градостроительной среды.

Все виды работ в границах зоны охраны подлежат обязательному согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти Республики Карелия в области охраны объектов культурного наследия с предоставлением проектной документации, обосновывающей соответствие планируемых мероприятий требованиям Постановления № 210-П.

Образуемый земельный участок не расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, в границах особо охраняемых природных территорий, в границах лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения отсутствуют, объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

Фрагмент карты градостроительного зонирования



ОД. Зона размещения объектов торгового, делового, общественного, развлекательного, культового назначения и т.п.

3. Цели и задачи проекта межевания

Работы по формированию проектных межевания территории, а именно: установление границы земельного участка :ЗУ1 и правового регулирования в отношении данного объекта обусловлены необходимостью приведения границ земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010118:8 в соответствие с установленными градостроительными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, для обеспечения строительства зданий, сооружения, а так же элементов благоустройства здание трансформаторного цеха и столярной мастерской. Для обеспечения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ фактического землепользования;
- определение границ территории, под объекты капитального строительства;
- указание существующих зданий;
- 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.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Результаты работы:

1. Выявлены территории свободные от прав третьих лиц для размещения земельного участка
2. Установление границы образуемого земельного участка.

4. Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию

Образование земельного участка путем перераспределения обусловлено необходимостью приведения границ земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010118:8 в соответствие с установленными градостроительными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, для обеспечения строительства зданий, сооружения, а так же элементов благоустройства объекта для здания трансформаторного цеха и столярной мастерской, и территорию обслуживания, и осуществляется из земель государственной или муниципальной собственности, свободной от прав третьих лиц, и земельного участка, находящегося в частной собственности, поэтому нет необходимости в изъятии земельных участков для муниципальных нужд. В Единый государственный реестр недвижимости отсутствуют какие-либо сведения об установленных публичных сервитутах в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010118:8 и прилегающей территории.

Дополнительно настоящим проектом устанавливаются:

- границы вновь образуемого земельного участка;
- отображаются границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Сведения о вновь образуемом земельном участке представлены в таблице 1., каталог координат характерных точек границы земельного участка приведен в таблице 2.

Таблица 1. Ведомость образуемого земельного участка

№ п/п	Условный номер	Местоположение	Категория	Разрешенный вид использования	Площадь, кв. м.
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, улица Садовая	Земли населенных пунктов	под здание трансформатор ного цеха и столярной мастерской, и территорию обслуживания	2064

Таблица 2.- Каталог координат характерных точек границы земельного участка

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		Y	X
н1	333636.88	1329446.62	11	333655.43	1329478.72
2	333611.10	1329469.90	12	333658.63	1329475.66
3	333616.22	1329475.20	13	333669.14	1329465.64
4	333620.89	1329480.02	14	333675.73	1329459.35
5	333624.98	1329484.21	15	333677.89	1329457.38
6	333630.79	1329478.03	16	333669.91	1329444.19
7	333634.18	1329477.67	17	333680.82	1329433.78
8	333637.28	1329480.71	н18	333677.31	1329429.85
9	333640.13	1329483.51	19	333662.37	1329441.65
10	333645.21	1329488.47	20	333647.78	1329427.73

5. Заключение

В результате подготовки проекта межевания территории были установлены границы существующих и подлежащих образованию земельных участков. 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 г.Сортавала.

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

Также не планируется размещение объектов делового, коммерческого и коммунально-бытового назначения, в связи с этим границы особо охраняемых природных территорий и зон с особым условием использования территории не установлены.

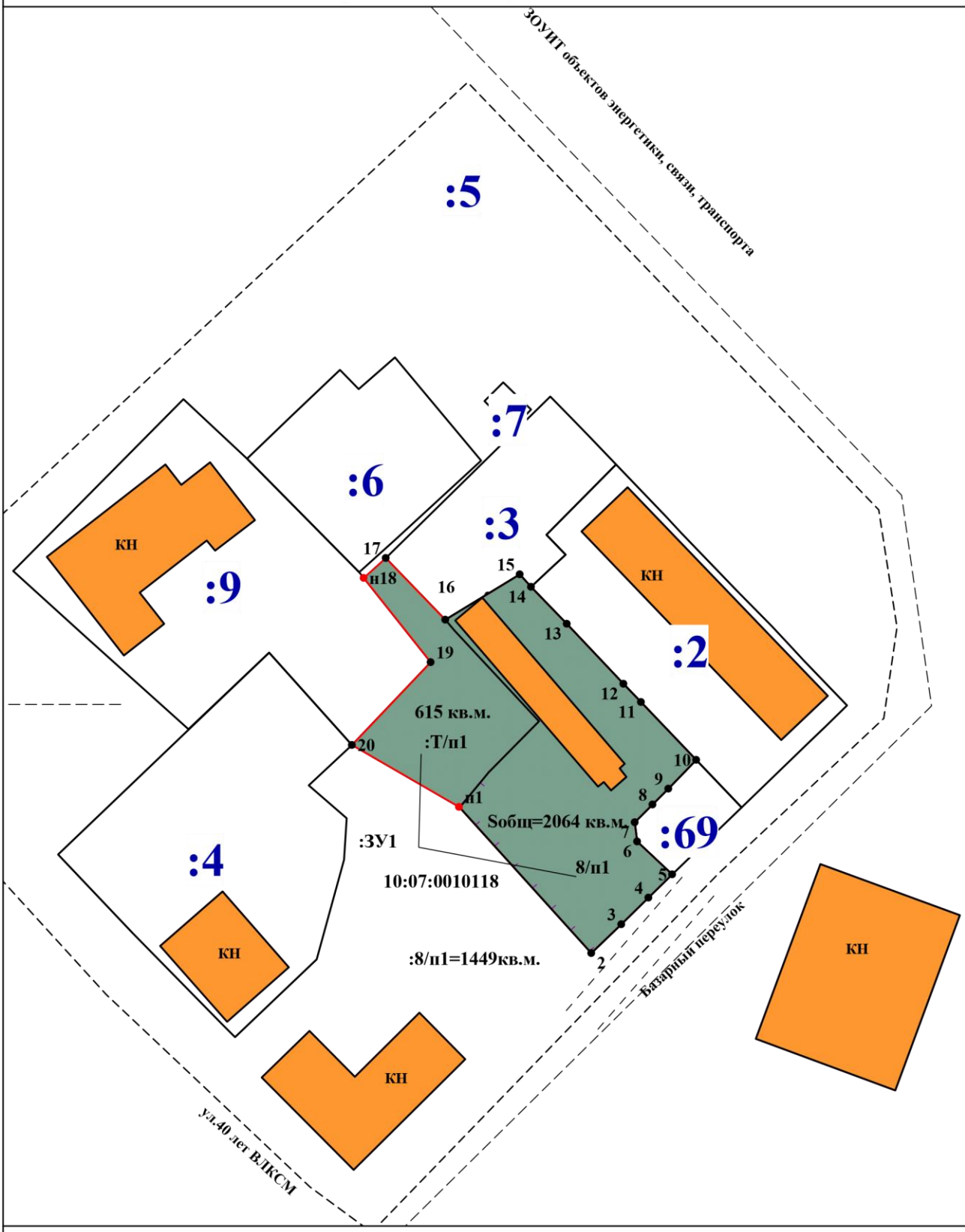
6 .Список технических и нормативно-правовых документов

1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 06.10.2003 г.№ 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
4. СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
6. Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 г. N 123-ФЗ.
7. Закон Республики Карелия от 01.11.2004 № 813-ЗРК «О городских, сельских поселениях в Республике Карелия».
8. Закон Республики Карелия от 06.06.2005 № 883-ЗРК «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Республике Карелия».
9. Правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа.
10. Генеральный план Сортавальского муниципального округа.

Лист №_____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- земельный участок
- части земельного участка
- существующие линейные объекты
- планируемые линейные объекты
- охранная зона объекта

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

21.11.2023 № 14-10781-ТГ/23

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в целях формирования единообразной практики по вопросу образования земельных участков сообщает.

1. О случае, когда вид разрешенного использования исходного земельного участка не соответствует градостроительному регламенту, установленному для территориальной зоны, в границах которой будут расположены образуемые земельные участки.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) правовой режим земель и земельных участков определяется соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 ЗК целевым назначением использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, **за исключением случаев, установленных федеральными законами**.

Таким образом, вид разрешенного использования образуемых земельных участков, указанный в межевом плане, должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка (исходных земельных участков), из которого (которых) при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются иные земельные участки. Исключение из данного правила составляют только случаи, предусмотренные федеральными законами. К числу таких случаев **не относится** образование земельных участков в территориальной зоне, для которой градостроительным регламентом не установлен вид разрешенного использования исходного земельного участка.

Соответственно, в указанной ситуации вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен совпадать с видом разрешенного использования исходного земельного участка (исходных земельных участков).

Таким образом, отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, вида разрешенного использования

исходного земельного участка не является препятствием для образования земельных участков путем раздела исходного земельного участка.

2. О случае, когда для территориальной зоны, в границах которой будут расположены образуемые земельные участки, в градостроительном регламенте не установлены предельные размеры земельных участков для видов разрешенного использования исходных земельных участков.

Исходя из положений пункта 1 части 1 и части 1.1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК), применительно к территориальной зоне может быть не установлено предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков как в целом, так и для земельных участков, имеющих определенный вид разрешенного использования. Кроме того, данные положения ГрК указывают на то, что могут быть установлены только предельные минимальные размеры или предельные максимальные размеры земельных участков.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 11.9 ЗК образуемые земельные участки должны соответствовать установленным предельным (минимальным и максимальным размерам).

Учитывая изложенное, отсутствие в градостроительном регламенте установленного предельного минимального и (или) максимального размера для образуемых земельных участков не является препятствием для их образования.

Территориальным органам Росреестра, Государственному комитету по регистрации и кадастру Республики Крым, Управлению государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо довести вышеизложенную позицию до государственных регистраторов прав.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 3F1C68685EC5EFE7F7DF7CCC24DC8196
Владелец: Громова Татьяна Алексеевна
Действителен: с 19.04.2023 до 12.07.2024

Т.А. Громова

Л.С. Орешникова
495 9834040 *2280

РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ
СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «19» сентября 2025 г. № 1701

О подготовке документации по планировке территории на часть кадастрового квартала 10:07: 0010118

На основании заявления ООО «ТаВла» (вх. № 4972/Сорт от 26.08.2025г.), руководствуясь ст. 43, ч.8 ст. 45, ч. 1 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, п. 26 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»:

1. Заинтересованному лицу осуществить подготовку документации по планировке территории на часть кадастрового квартала 10:07:0010118, с целью образования земельного участка, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010118:8 и земель населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Садовая.
2. Документация по планировке территории, указанная в пункте 1 настоящего распоряжения, подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с ч. 13.1 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Опубликовать настоящее распоряжение в газете «Ладога-Сортавала» и на официальном сайте администрации Сортавальского муниципального округа в сети Интернет.
4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Глава Сортавальского
муниципального округа С.В. Крупин