

**Заказчик –
Общество с ограниченной ответственностью «Черные камни»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ
ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 10:07:0030804
В ПОСЕЛКЕ КИРККОЛАХТИ**

Директор ООО «АКП»

Савельев М.В.

Кадастровый инженер

Сутягин А.Н.

г. Сортавала
2021 г

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ:

ТОМ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории (текстовая часть)

2. Графическая часть

№	Наименование карты	Лист	Масштаб	Примечание
1	Чертеж планировки территории	ПП-1	1:2500	

ТОМ II. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

1. Текстовая часть

2. Графическая часть

№	Наименование карты	Лист	Масштаб	Примечание
1	Схема планировочной структуры территории	ПП-2	1:4000	
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Топографическая съемка 2021г.	ПП-3	1:2500	
3	Схема вертикальной планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП-4	1:2500	

ТОМ III. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Текстовая часть

2. Графическая часть

	Наименование карты	Лист	Масштаб	Примечание
1	Чертеж межевания территории	ПМ-1	1:2500	

ТОМ IV. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

1. Графическая часть

	Наименование карты	Лист	Масштаб	Примечание
1	Чертеж	ПМ-2	1:2500	

Заказчик –
Общество с ограниченной ответственностью «Черные камни»

УТВЕРЖДЕНА

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ
ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 10:07:0030804
В ПОСЕЛКЕ КИРККОЛАХТИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИ-
ТИЯ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ I**

Директор ООО «АКП»

Кадастровый инженер

Савельев М.В.

Сутягин А.Н.

г. Сортавала
2021 г

СОДЕРЖАНИЕ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ	5
ВВЕДЕНИЕ	6
1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ НА ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	7
1.2. ПРОЕКТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ, РАЗВИТИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ	8
1.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ	9
1.3.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	10
1.4 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	10
1.5. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА	10
1.6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	11
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.....	11
ВОДОСНАБЖЕНИЕ	11
ВОДООТВЕДЕНИЕ	11
ВОДООТВЕДЕНИЕ ДОЖДЕВЫХ ВОД	11
ГАЗОСНАБЖЕНИЕ, ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ И ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ	11

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

1. Договор на подготовку проекта планировки и проекта межевания территории части территории кадастрового квартала 10:07:0030804 в поселке Киркколахти;
2. Техническое задание на подготовку проекта планировки и проекта межевания территории части территории кадастрового квартала 10:07:0030804 в поселке Киркколахти;
3. Правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения;
4. Сведения о земельных участках, стоящих на государственном кадастровом учете. Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Карелия; Кадастровые планы территории.

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории части территории кадастрового квартала 10:07:0030804 в п.Киркколахти разработан на основании задания на разработку градостроительной документации и выполнен в соответствии со следующими нормативными документами:

1. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
2. Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
3. Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
9. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденные приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820;
10. СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения";
11. СП 32.13330.2012 "Канализация. Наружные сети и сооружения";
- 12.«РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30);
13. Нормативы градостроительного проектирования Республики Карелия;
14. Правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения;
15. Техническое задание на разработку проекта планировки и проекта межевания территории.

Основанием для проектирования являются:

- Техническое задание на разработку проекта планировки и проекта межевания части территории кадастрового квартала 10:07:0030804 в поселке Киркколахти.

Проект планировки выполнен на топографической основе М 1:2500, выполненной в МСК-10.

1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ НА ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

В соответствии с правилами землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, проектируемые участки находятся в следующих территориальных зонах:

Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами;

ОД1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения;

Р2 – зона объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Объектом градостроительного проектирования является территория площадью 189 га (включая сформированные земельные участки). Территория располагается в границах населенного пункта Киркколахти, в границах кадастрового квартала с кадастровым номером 10:07:0030804.

Проектируемая территория благоприятна в экологическом отношении. Рельеф в основном спокойный.

Результаты предпроектного исследования с информацией об объектах градостроительной деятельности на проектируемой территории и ограничениях ее использования представлены на «Схеме использования территории в период подготовки проекта планировки» (ПП-3) в составе проекта планировки территории.

На территории проекта планировки находятся следующие зоны с особыми условиями использования:

- **прибрежная защитная полоса водохранилища Янисъярви реестровый номер 10:00-6.338 – 200м;**

- **водоохранная зона водохранилища Янисъярви реестровый номер 10:00-6.341 – 200м.**

Прибрежная защитная полоса и водоохранная зона устанавливаются в соответствии со ст.65 "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 02.07.2021).

В границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской

Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

Строительство, реконструкция и эксплуатация специализированных хранилищ агрохимикатов допускаются при условии оборудования таких хранилищ сооружениями и системами, предотвращающими загрязнение водных объектов.

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

1.2. ПРОЕКТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ, РАЗВИТИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

На проектируемой территории предлагается выделить следующие зоны (в соответствии с Правилами землепользования и застройки Кааламского сельского поселения):

Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами;

ОД1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения;

Р2 – зона объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено с учетом решений правил землепользования и застройки, а также с учетом инженерно-геологических и экологических ограничений.

Основным принципом организации проектируемой территории является повышение эффективности ее использования в связи с размещением на ней многоквартирной и индивидуальной жилой застройки, объектов коммерческого назначения. Так же предлагается ком-

плекс мероприятий по благоустройству и озеленению проектируемой территории для создания комфортной среды жизнедеятельности.

Основными направлениями территориального развития проектируемой территории являются:

- рациональная организация территории;
- размещение объектов обслуживания местного и регионального значения;
- благоустройство и озеленение территорий общего пользования.

Настоящим проектом планировки на данной территории предлагается:

- формирование земельного участка под малоэтажной многоквартирной жилой застройкой;
- формирование земельного участка для индивидуального жилищного строительства;
- формирование земельных участков для охоты и рыбалки;
- формирование земельных участков для гостиничного обслуживания;
- формирование земельных участков для туристического обслуживания;
- формирование земельного участка для причалов маломерных судов;
- формирование земельных участков для благоустройства территории.

1.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Данным проектом предусматривается образование земельных участков для многоквартирной и индивидуальной жилой застройки, объектов коммерческого назначения. Так же предлагается комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению проектируемой территории. Данные приведены в таблице 1.3.1.

Таблица 1.3.1.

№ п/п	Наименование, назначение объекта, мероприятия	Местоположение объекта (муниципальный район, поселение, городской округ, населенный пункт)	Характеристика объекта, (характеристика зон с особыми условиями использования территорий, в случае если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов)	Количественные характеристики	Зона размещения объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6
1	Многоквартирный жилой дом	п. Киркколахти (кад.квартал 10:07:0030804)	Характеристики объекта определяются посредством разработки проектной документации/ Зоны с особыми условиями использования – не устанавливаются	1 многоквартирный жилой дом	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
2	Индивидуальный жилой дом	п. Киркколахти (кад.квартал 10:07:0030804)	Характеристики объекта определяются посредством разработки проектной документации/ Зоны с особыми условиями использования – не устанавливаются	1 индивидуальный жилой дом	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
3	Объект туристического обслуживания	п. Киркколахти (кад.квартал 10:07:0030804)	Характеристики объекта и определяются посредством разработки проектной документации/ Зоны с особыми условиями использования – не устанавливаются	6 объектов	Зона объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом
4	Объект гостиничного обслуживания	п. Киркколахти (кад.квартал 10:07:0030804)	Характеристики объекта и определяются посредством разработки проектной документации/ Зоны с особыми условиями использования – не устанавливаются	3 объекта	Зона делового, общественного и коммерческого назначения

5	Объект охоты и рыбалки	п. Киркколахти (кад. квартал 10:07:0030804)	Характеристики объекта и определяются посредством разработки проектной документации/ Зоны с особыми условиями использования – не устанавливаются	2 объекта	Зона объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом
6	Причалы для маломерных судов	п. Киркколахти (кад. квартал 10:07:0030804)	Характеристики объекта и определяются посредством разработки проектной документации/ Зоны с особыми условиями использования – не устанавливаются	1 объект	Зона объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом
7	Благоустройство территории	п. Киркколахти (кад. квартал 10:07:0030804)	Характеристики объекта и определяются посредством разработки проектной документации/ Зоны с особыми условиями использования – не устанавливаются	3 объекта	Зона объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом
8	Ведение личного подсобного хозяйства	п. Киркколахти (кад. квартал 10:07:0030804)	Характеристики объекта и определяются посредством разработки проектной документации/ Зоны с особыми условиями использования – не устанавливаются	1 объект	Зона застройки индивидуальными жилыми домами

1.3.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Предлагаемая проектом планировочная структура территории учитывает особенности рельефа данной местности.

Настоящим проектом планировки на данной территории предлагается сохранить существующую уличную-дорожную сеть.

Расчет автостоянок

Хранение транспортных средств индивидуальных легковых автомобилей населения, проживающего в застройке жилых домов, предполагается на придомовых участках.

1.4 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основные технико-экономические показатели по территории проекта планировки в таблице 1.4.1.

Таблица 1.4.1.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Проектное решение
1.	Площадь проектируемой территории - всего	га	189
1.1	• зоны жилого назначения	га	
	- малоэтажная многоквартирная жилая застройка		0,3
	- индивидуальная жилая застройка		1,1
1.2	• зоны общественно-делового назначения	га	
	- туристическое обслуживание		30,3
	- гостиничное обслуживание		32,1
	- иное		2,1
1.3	• рекреационные территории	га	
	- благоустройство территории		3,8

1.5. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА

За основу вертикальной планировки приняты схема уличной сети, а также топографическая основа территории проекта планировки.

В целом рельеф спокойный, техногенное изменение практически отсутствует.

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства.

1.6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

По территории проходят ЛЭП-10 кВ и ЛЭП-0,4 кВ. В центральной части территории расположена трансформаторная подстанция.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

В настоящее время на территории проекта планировки отсутствует централизованная система водоснабжения.

ВОДООТВЕДЕНИЕ

В настоящее время на территории проекта планировки отсутствует централизованная система водоотведения.

ВОДООТВЕДЕНИЕ ДОЖДЕВЫХ ВОД

На момент разработки проекта планировки на данной территории отсутствуют централизованные сети водоотведения ливневой канализации.

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ, ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ И ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Территория проекта планировки не газифицирована, централизованная система теплоснабжения от городских сетей отсутствует.