

*Республика Карелия  
Администрация Петрозаводского городского округа*

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

*Для строительства объектов малоэтажной  
многоквартирной жилой застройки  
в районе ул. Университетской  
(К№ 10:01:010 01 19:988)*

*Заказчик – ООО Специализированный  
застройщик «Равновесие»*

# Градостроительный план земельного участка

№

Р Ф - 1 0 - 3 - 0 1 - 0 - 0 0 - 2 0 2 2 - 5 8 3 2

## Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления от 13.04.2022 № 5.3.1-13-86 ООО Специализированный застройщик «Равновесие»,

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

### Местонахождение земельного участка

Республика Карелия

(субъект Российской Федерации)

Петрозаводский городской округ

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

### Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	343188.84	1518797.07
2	343119.30	1518698.02
3	343038.87	1518754.47
4	343041.00	1518757.50
5	343029.54	1518765.55
6	343024.77	1518768.88
7	343089.49	1518861.06
8	343096.04	1518856.47
9	343100.53	1518862.87
10	343093.99	1518867.47
11	343101.82	1518878.63
12	343185.92	1518816.80
13	343177.12	1518805.38
14	343188.84	1518797.07
1	343188.84	1518797.07
15	343058.05	1518797.79
16	343065.00	1518792.90
17	343085.26	1518821.74
18	343078.31	1518826.63
19	343058.05	1518797.79
15	343058.05	1518797.79

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

10:01:0100119:988

Площадь земельного участка  
15481 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Информация отсутствует.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
—	—	—

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Проект планировки территории и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 10:01:0100119:707, общей площадью 212425 кв.м, предоставленного для его комплексного освоения утверждены постановлением Администрации Петрозаводского городского округа от 23.06.2021 № 1588 (далее – Проект планировки).

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

**Градостроительный план подготовлен**

Комитетом градостроительства и землепользования Администрации Петрозаводского городского округа, заместитель главы Администрации Петрозаводского городского округа – председатель комитета градостроительства и землепользования Администрации Петрозаводского городского округа А.Н. Россыпнова

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)



М.П.  
(при наличии)

(подпись)

/ А.Н. Россыпнова /  
(расшифровка подписи)

Дата выдачи

25.04.2022

(ДД.ММ.ГГГГ)

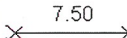




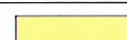
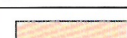


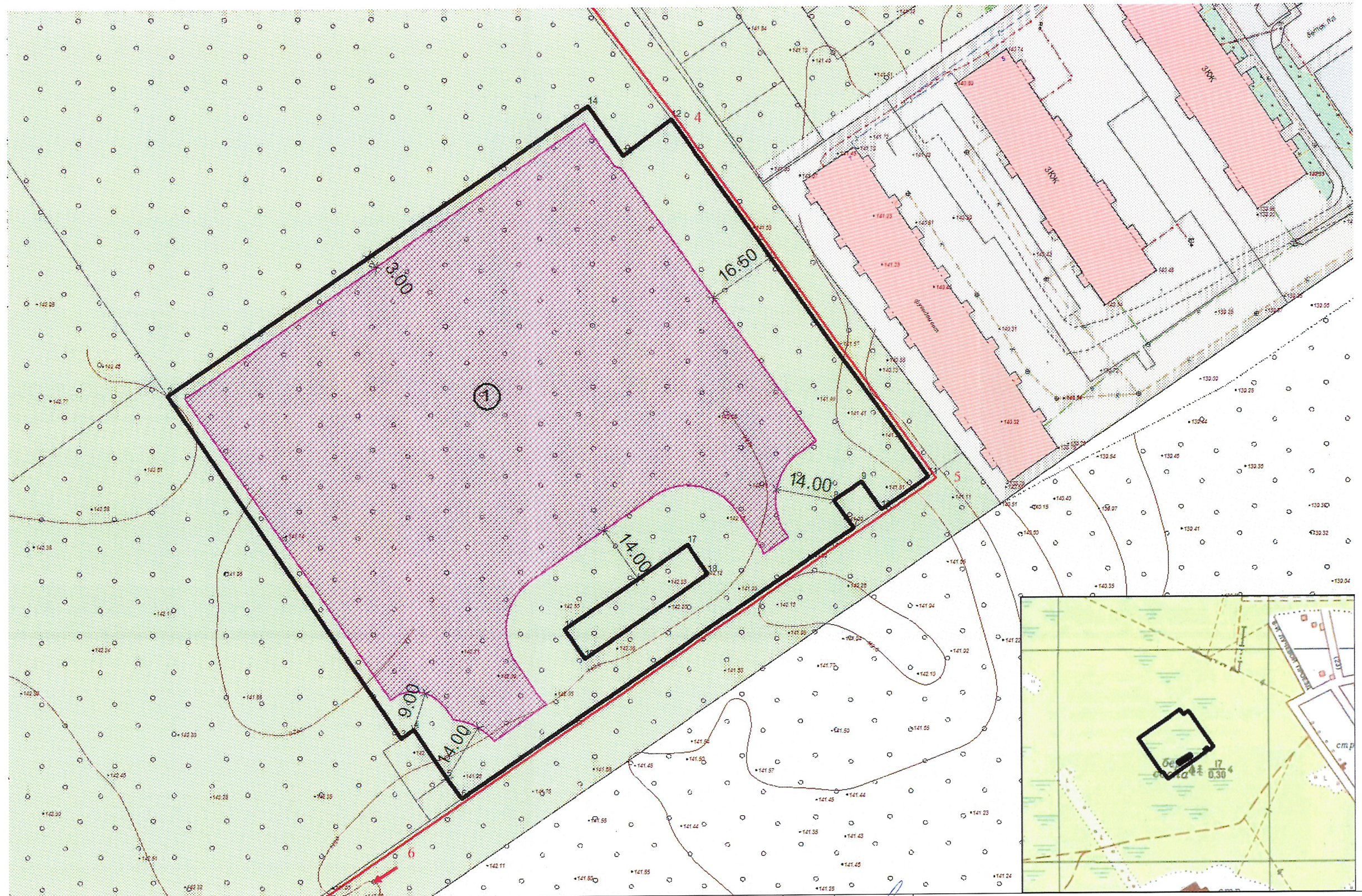
# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Площадь земельного участка  
15481 кв.м

Экспликация объектов  
1 – объекты малоэтажной  
многоквартирной жилой  
застройки

### Условные обозначения

	7.50	Привязка мин. отступов
		Граница земельного участка
		Зона допустимого размещения объектов (подземная часть объекта в пределах земельного участка)
		Охранная зона инженерных сетей
		Объекты капитального строительства (жил.неогн.)
		Объекты капитального строительства (жил.огн.)
		Красные линии дорог



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан  
06.04.2022 МУП "Петрозаводское градостроительное бюро"

Должность	Фамилия	Дата	Подпись	Управление архитектуры и градостроительства Администрации Петрозаводского городского округа			
Зам.нач.управления	Мясникова А.Б.						
Нач. отдела	Назарова И.А.						
				Заказчик:	Дата заявки	№ заявки	Масштаб
				ООО Специализированный застройщик «Равновесие»	13.04.2022	5.3.1-13-86	M 1:1000
				Объект:	Архитектурно-планировочный отдел		
				Строительство объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки в районе ул. Университетской			



**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

Земельный участок расположен в территориальной зоне - Оу.

Оу. Зона Университетского городка.

Установлен градостроительный регламент.

---

**2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

Правила землепользования и застройки г. Петрозаводска в границах территории Петрозаводского городского округа утверждены Решением Петрозаводского городского Совета от 11 марта 2010 года № 26/38-771 в действующей редакции (далее – Правила)

---

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) - [01]
  - Блокированная жилая застройка (2.3) - [01]
  - Хранение автотранспорта (2.7.1)
  - Коммунальное обслуживание (3.1) - [01]
  - Оказание услуг связи (3.2.3)
  - Общежития (3.2.4) - [01]
  - Бытовое обслуживание (3.3) - [01]
  - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) - [01]
  - Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
  - Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)
  - Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) - [01]
  - Обеспечение научной деятельности (3.9)
  - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2) - [01]
  - Магазины (4.4) - [01]
  - Общественное питание (4.6) - [01]
  - Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) - [01]
  - Связь (6.8)
  - Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)
  - Трубопроводный транспорт (7.5)
  - Улично-дорожная сеть (12.0.1)
- 

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)
-



вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

- Служебные гаражи (4.9) - [01]
  - Площадки для занятий спортом (5.1.3)
  - Благоустройство территории (12.0.2)
- 

Условные обозначения (индексы) особенностей видов использования:

[01] – обслуживающие зону;

[02] – обслуживающие отдельные объекты зоны;

[03] – с размещением преимущественно на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов.

\* – в скобках указан код (числовое обозначение) согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2019. № 540 «Об утверждении «классификатора видов разрешенного использования земельных участков».



**2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

1		2		3		4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га								
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь		Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений		Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений		Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения или федерального или регионального значения	Иные показатели		
		<p><i>Минимальная площадь земельного участка:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для строительства многоквартирного дома</li> <li>- этажностью в 4 этажа, включая мансардный, и менее принимается из расчета - 17,5 кв. м на человека;</li> <li>- не устанавливается для вспомогательных видов использования.</li> </ul> <p><i>Максимальная площадь земельного участка</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>не устанавливается</li> </ul>		<p><i>Минимальные отступы от границ земельного участка:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- устанавливаются проектом планировки территории;</li> <li>- до выступающих частей объекта капитального строительства принимается в соответствии с требованиями строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, но не менее 1 метра;</li> <li>- для вспомогательных видов использования устанавливается в соответствии с проектными решениями, обеспечивающими соблюдение законодательства в части строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.</li> </ul>		<p><i>Минимальное количество надземных этажей:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 этажа</li> <li>- не устанавливается для вспомогательных видов использования.</li> </ul> <p><i>Максимальное количество надземных этажей (применяется одновременно при условии соблюдения требований зон с особыми условиями использования территории):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 этажа, включая мансардный;</li> <li>- не устанавливается для вспомогательных видов использования.</li> </ul>	- 35% ; - не устанавливается для вспомогательных видов использования.	Без ограничений.	выделение участка ограждением не допускается	



Градостроительный план земельного участка выполнен для разработки проектной документации и строительства объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки (далее-объекты).

Объекты разместить в соответствии с Проектом планировки.

Для разработки проекта выполнить необходимый объем топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

Схему планировочной организации земельного участка разрабатывать в соответствии с Проектом планировки.

Схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объектов капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов разработать в границах земельного участка, в увязке с существующей и проектируемой прилегающей застройкой. Схему планировочной организации земельного участка разработать в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Обеспечить противопожарные разрывы (или мероприятия) до лесных насаждений.

Объемно-планировочное и конструктивное решение объектов принять в соответствии с действующими нормами и правилами, а также требованиями, предъявляемыми к теплозащите ограждающих конструкций, в т.ч. светопрозрачных.

Наружную отделку фасадов зданий определить проектом с применением современных отделочных облицовочных материалов.

Внутреннюю отделку помещений выполнить в соответствии с требованиями санитарных и противопожарных норм и правил с использованием современных отделочных материалов.

Проектирование вести, руководствуясь действующими нормативными документами в области строительства.

Проектирование вести с учетом требований Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

**Предварительные проработки объемно-планировочного решения объектов, фасадов зданий рекомендуется направить в промежуточной стадии разработки на рассмотрение Администрации Петрозаводского городского округа (далее – Администрация).**

В случае установки дорожных знаков необходимо учесть правила применения технических средств организации дорожного движения, изложенные в ГОСТ Р 52289-2019, а также ГОСТ Р 52290-2004. На основании статьи 18 Федерального закона от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» необходима разработка проекта организации дорожного движения. На основании статьи 11 вышеуказанного Федерального закона размещение на дороге технических средств организации дорожного движения, не предусмотренных документацией по организации дорожного движения, не допускается. Требования к составу проектов организации дорожного движения подробно изложены в приказе Минтранса России от 30.07.2020 № 274 «Об утверждении Правил подготовки документации по организации дорожного движения».

**Предварительные проработки схемы планировочной организации земельного участка, трасс внеплощадочных инженерных сетей в промежуточной стадии разработки согласовать с Администрацией.**

В случае необходимости в соответствии с действующим законодательством выполнить экспертизу проекта.

На основании ч.2 ст.47 и ч.4 ст.48 Градостроительного кодекса РФ, инженерные изыскания и подготовка проектной документации должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.



Готовую проектную документацию согласовать в установленном законодательством порядке.

В соответствии со ст.246, 247 Гражданского кодекса РФ и со ст.51 Градостроительного кодекса РФ для получения разрешения на строительство (реконструкцию) необходимо представить согласие всех правообладателей объекта капитального строительства на реконструкцию и правоустанавливающие документы собственника объекта капитального строительства на земельный участок.

До получения разрешения на строительство получить согласование Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (адрес: г. Петрозаводск, ул. Свердлова, д. 8, тел. 59-58-49).

До начала производства работ получить разрешение на строительство объекта в Управлении (пр. Ленина, 2, каб. 307, тел. 71-35-35) на основании ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Выполнить исполнительную съемку законченного строительством объекта и передать ее в Управление. Исполнительную съемку представить в виде технического отчета по инженерно-геодезическим изысканиям с графическим приложением в электронном виде (обменный формат Acad (dxf, dwg) или MapInfo (mif-mid) и на бумажном носителе.

Строительство зданий и сооружений без разрешения влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч.1 ст. 9.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия (ст. 52 Градостроительного кодекса РФ).







**2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:**

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации и по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)					Требования к размещению объектов капитального строительства		
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства		Требования к размещению объектов капитального строительства		
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	Функциональная зона	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11







## 5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

В соответствии со ст. 28, 30, 31, 32, 36, 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом части 56 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» обеспечить финансирование и организацию проведения историко-культурной экспертизы земельного участка путем археологической разведки в порядке, установленном ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, подготовить на основе археологических полевых работ документацию, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия и представить экспертизу указанной документации в Управление по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (адрес: г. Петрозаводск ул. Свердлова, д. 8, тел. 59-58-49).

В случае наличия на земельном участке лесных насаждений, собственнику (арендатору) земельного участка необходимо обратиться за разрешением на снос зеленых насаждений в управление благоустройства и экологии комитета жилищно-коммунального хозяйства Администрации Петрозаводского городского округа (тел. 71-35-72). Обращаем Ваше внимание, что действующим законодательством в области охраны окружающей среды за незаконную вырубку лесов предусмотрена уголовная ответственность.

Если в процессе строительства объекта возникнет необходимость использовать земельный участок, находящийся в собственности (в пользовании) третьих лиц, в целях прокладки коммунальных, инженерных линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, застройщик обязан получить согласие собственников (владельцев) данного земельного участка на его использование в заявленных целях в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ и (или) Жилищным кодексом РФ, до получения разрешения на строительство.

## 6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Отсутствует	—	—	—

## 7. Информация о границах публичных сервитутов:

Информация отсутствует.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
—	—	—



## **8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

Кадастровый квартал 10:01:0100119. Район «Древлянка».

---

## **9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию.**

Объекты запроектировать с полным необходимым инженерным обеспечением, предусмотрев установку современного инженерного и технологического оборудования.

Подключение к наружным инженерным коммуникациям выполнить в соответствии с техническими условиями городских инженерных служб.

До начала производства работ произвести переустройство инженерных коммуникаций, попадающих в зону производства работ, по техническим условиям их владельцев.

При необходимости производства работ и последующей эксплуатации объекта в охранных зонах инженерных коммуникаций на стадии проектирования требуется получить письменное разрешение о согласовании осуществления действий в охранных зонах у владельцев и эксплуатирующих служб.

---

## **10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

СП 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий», утвержденный приказом Минстроя России от 16 декабря 2016 года № 972/пр.

Правила благоустройства, обеспечения чистоты и порядка в Петрозаводском городском округе, утвержденные решением Петрозаводского городского Совета от 03 июня 2014 года N 27/27-414.

СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Карелия, утвержденные приказом Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия от 25 апреля 2016 года №111.

Вертикальной планировкой участка выполнить сбор поверхностных стоков закрытым способом со строительством дренажно-ливневой канализации, с последующей очисткой их до нормативных показателей. Место сброса очищенных стоков определить проектом и согласовать в установленном порядке.

В границах земельного участка запроектировать и выполнить благоустройство и озеленение (в увязке с существующим), предусмотрев устройство гостевых автостоянок для хранения автомобилей, необходимого набора хозяйственных площадок (в случае необходимости) в соответствии с действующими нормативами и площадок для отдыха детей и взрослых, оборудованных малыми архитектурными формами. Рассмотреть возможность устройства подземных паркингов.

Обеспечить наружное освещение участка, подъездов и подходов к зданию в соответствии с «СП 52.13330.2016 Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*».

Проезды, въезды и площадки запроектировать с асфальтобетонным покрытием с установкой бортового камня, при наличии возможности тротуары – мощением плиткой.

Конструкцию дорожной одежды проезжей части принять в соответствии с «СП 34.13330.2012 Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*».

---



**11. Информация о красных линиях:**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
4	343185.92	1518816.80
5	343101.82	1518878.63
6	342974.74	1518697.61