Индивидуальный
предприниматель
Лутто Михаил Викторович
ИНН 100123026202

GROUP ARMAŠ
КАДАСТРОВЫЕ РЕШЕНИЯ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Республика Карелия, г. Петрозаводск,
ул. Антикайнена, д. 13, АН Метр
т. +7 (911) 430 82 05
e-mail: cadaster@armaskarjala.ru
WWW.ARMASKARJALA.RU

Проект планировки территории и проект межевания территории, в районе ул. Гидростроителей в городе Кемь, в границах кадастрового квартала 10:02:0080207

Шифр: ППТ и ПМТ 28-/26 -РК

2026

Индивидуальный
предприниматель
Лутто Михаил Викторович
ИНН 100123026202

GROUP ARMAŠ
КАДАСТРОВЫЕ РЕШЕНИЯ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Республика Карелия, г. Петрозаводск,
ул. Антикайнена, д. 13, АН Метр
т. +7 (911) 430 82 05
e-mail: cadaster@armaskarjala.ru
WWW.ARMASKARJALA.RU

Проект планировки территории и проект межевания территории, в районе ул. Гидростроителей в городе Кемь, в границах кадастрового квартала 10:02:0080207

Шифр: ППТ и ПМТ 28-/26 -РК

м.п

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ИНН 100123026202
Лутто Михаил Викторович
ОГРНИП 319100100028245
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ г. ПЕТРОЗАВОДСК

ИП_____/Лутто М..В/

2026

Содержание

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
1. Основная (утверждаемая) часть
1.1. Введение 2
1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории 3
1.3. Плотность и параметры застройки территории 5
1.4. Характеристика объектов капитального строительства 5
1.5. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры 5
1.6. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры 5
1.7. Положение об очередности планируемого развития территории 5
Графические материалы
1. Чертеж планировки территории Лист 1
2. Материалы по обоснованию 7
2.1 Введение 7
2.2 Планировочные и объемно пространственные решения 22
2.3 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций 22
2.4 Мероприятия по охране окружающей среды 22

Графические материалы 13
1. Фрагмент карты планировочной структуры (с территориальными зонами) Лист 2
2. Инженерно-топографический план Лист 3
3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории и особо охраняемыми природными территориями Лист 4
4. Схема существующего использования территории Лист 5

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Текстовая часть 24
2. Графическая часть 25
3. Чертеж межевания территории М 1:1900 Лист 6

Приложения

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Основная (утверждаемая) часть

1.1. Введение

Проект планировки территории и проект межевания территории, в районе ул. Гидростроителей в городе Кемь, в границах кадастрового квартала 10:02:0080207 (далее - ППТ), разработан для размещения многоквартирного жилого дома:

ППТ разработан ИП Лутто Михаилом Викторовичем на основании:

- Технического задания заказчика АО «Специализированный Застройщик «КСМ»;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Карелия (Приказ от 25 ноября 2020г №378 «О внесении изменений в приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики РК от 25 апреля 2016 года №111»);
- Генерального плана Кемского городского поселения Кемского муниципального района Республики Карелии;
- Правил землепользования и застройки Кемского городского поселения Кемского муниципального района Республики Карелии (далее ПЗЗ);
− Иных действующих технических регламентов, санитарных и строительных норм и правил.

1.2.Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проект планировки разрабатывается в целях установления границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома с пред проектной этажностью – 5 (далее МКД).

Согласно ПЗЗ планируемая территория расположена в зонах:

Статья 27.2. Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)

территориях общего пользования, предназначенными преимущественно для размещения улично-дорожной сети.

Планировочное решение застройки планируемой территории осуществлено с учетом местоположения существующих зданий и сооружений, соответствующих градостроительному регламенту, земельных участков для их эксплуатации, подъездных и пешеходных путей и существующего благоустройства территории.

Объекты общественного назначения.

Существующие объекты общественного назначения жилой застройки размещаются в пределах транспортной и пешеходной доступности.

Наименование вида объекта	Расчетный уровень обеспеченности по Региональным нормативам	Обеспеченность и территориальная доступность планируемой территории	Значение максимально допустимого уровня пешеходной доступности
Дошкольные образовательные организации	47 мест на 1 тыс. человек	Пешеходная доступность – 500 метров	Детский сад № 2 «Аленушка», ул. Мосорина, д. 7А (пешеходная доступность – 500 метров)
Общеобразовательные организации	90 учащихся на 1 тыс. человек	Пешеходная доступность – 500 метров	общеобразовательная школа № 1, ул. Вокзальная, д. 20 (пешеходная доступность – 500 метров) общеобразовательная школа № 1, пр. Пролетарский, д. 18 (пешеходная доступность – 500 метров)

Общедоступные библиотеки	250 экз. на 1 тыс. человек	Пешеходная доступность – 2500 метров	МБУ Межпоселенческая центральная районная библиотека Кемского муниципального района (пешеходная доступность – 570 метров)
Физкультурно-спортивные залы	350 кв. м на 1 тыс. человек	Пешеходная доступность – 500 метров	Спортивный комплекс «Хоккейный комплекс», пр. Пролетарский, д. 18 (пешеходная доступность – 500 метров)
Поликлиники и их филиалы		Радиус обслуживания – 1000 метров	Поликлиника для взрослых, ул. Энергетиков, д. 16/3 Кемская центральная районная больница ул. Энергетиков, д. 16
Аптеки		Радиус обслуживания – 500 метров	Аптека, пр. Пролетарский, д. 17 (пешеходная доступность – 500 метров), Аптека, пр. Пролетарский, д. 15Б (пешеходная доступность – 500 метров)
Предприятия торговли		Радиус обслуживания – 1000 метров	ТЦ пр. Пролетарский, д. 26 (пешеходная доступность – 490 метров) Магазин, ул. Гидростроителей, д. 60А (пешеходная доступность – 350 метров)
Предприятия общественного питания			Кафе, ул. Энергетиков, д. 22 Кафе, пр. Пролетарский, д. 27Б

1.3. Плотность и параметры застройки территории

1. Максимальный процент застройки

В соответствии с требованиями статьи 27.2, ПЗЗ. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, находящегося в границах территории, в отношении которой принято решение о разработки проекта планировки – 40%.

Процент застройки, в границах земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома составляет 1020/8790=12%.

2. Озеленение

Площадь озеленения территории квартала составляет не менее 25% общей площади квартала, в соотв. с п. 7.4 СП 42.13330.2016.

1.4. Характеристика объектов капитального строительства

В границах красных линий, на момент подготовки ППТ, отсутствуют объекты капитального строительства.

Проектируемое здание многоквартирного жилого дома 1 шт.

Ориентировочная площадь квартир проектируемого здания многоквартирного жилого дома - 4085 м2.

Расчетная численность проектируемого многоквартирного жилого дома – 4085/30=136 человек (табл. 5.1 СП Градостроительство, стандартное жилье) Количество квартир - 95.

1.5. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

На территории планируемого развития располагаются сети водоснабжения и водоотведения, сети электроснабжения и тепловые сети.

1.6. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Подъезды к планируемому жилому дому предусмотрен по ул. Гидростроителей. Планируемое развитие не предусматривает изменения существующих схем движения и изменения параметров существующей улично-дорожной сети.

Обслуживание жителей НПТОП предусматривается в соответствии с транспортной схемой г. Кемь. Ближайшие городские пассажирские автобусные маршруты проходят по ул. Загородной.

Требуемая обеспеченность стояночными местами

1) Расчет парковочных мест для жителей жилого дома производится в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Карелия 0,3 машино-место (Специализированный, социальный, показатель для жилья, строительство которого ведется в соответствии с утвержденными государственным и, региональными или муниципальными программами в целях расселения ветхого и (или)

аварийного фонда) машино-место на 1 квартиру: 95*0,3=29

Проектом предусмотрено 48 машино-мест на придомовой территории.

1.7 Положение об очередности планируемого развития территории

Проектом не предусматривается этапности и очередности развития территории.

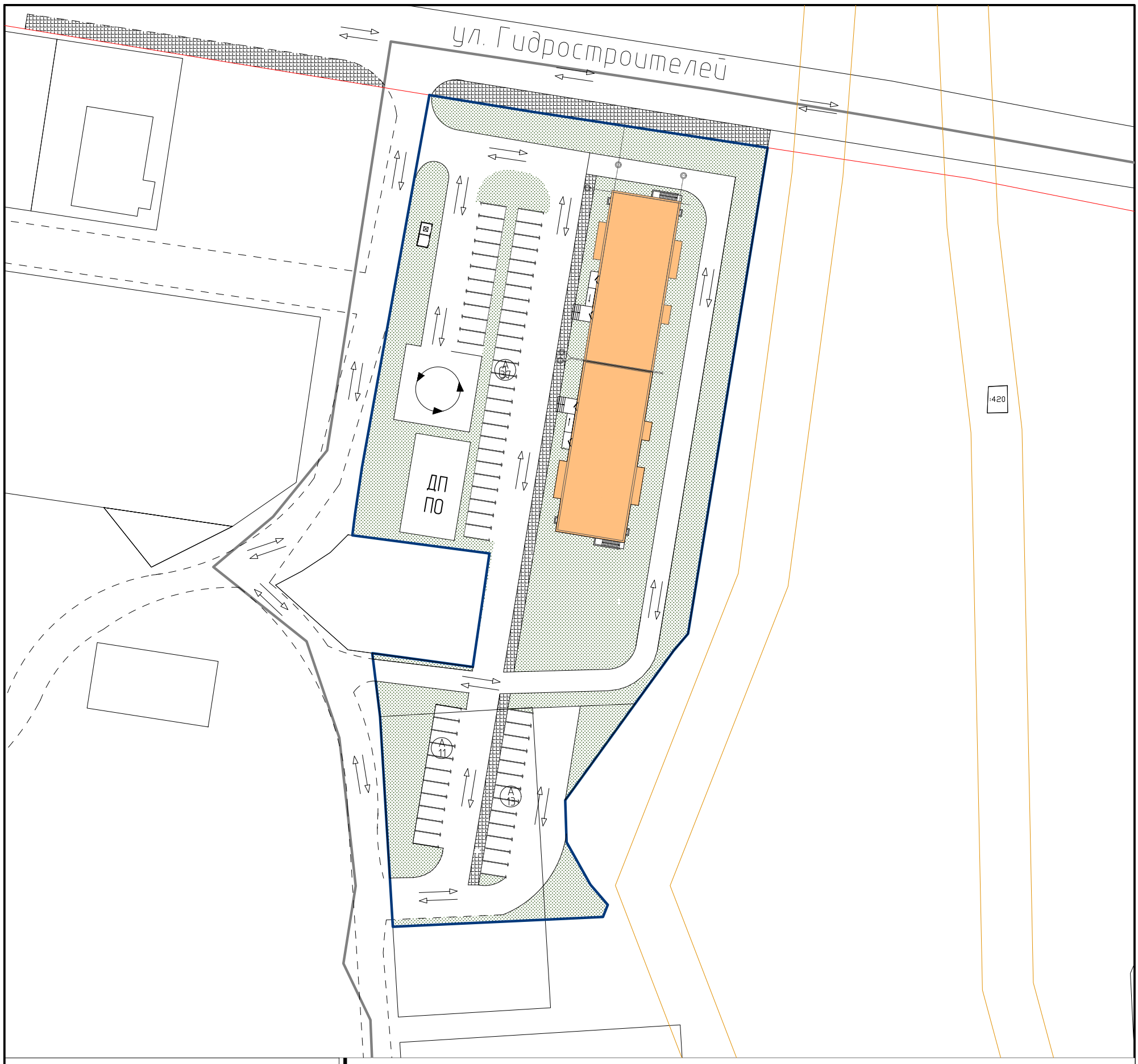
Проектом предусматривается размещение одного жилого дома, а также комплексное благоустройство территории, включающее:

• Устройство и оборудование детских игровых площадок, мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и крупногабаритных отходов, в границах земельного участка многоквартирного жилого дома;

• Устройство проездов, тротуаров, парковочных мест, установка малых архитектурных форм;

• Работы по озеленению (посадка деревьев, кустарников, газонов).

Чертеж планировки территории – Лист № 1.



Условные обозначения:

- границы кадастрового квартала
- красные линии
- границы планируемых земельных участков
- границы существующих земельных участков
- существующие здания и сооружения
- проектируемые здания и сооружения
- ЗОУИТ
- открытые автомобильные парковки

ДП – детская площадка
ФП – физкультурная площадка
ПО – площадка отдыха

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№	Наименование	Этажность	Площадь, м²		Примечания
			застройки	общая площадь	
1	Многоквартирный жилой дом	5*	1815		проект.

*-окончательная этажность формируется на стадии разработки проектной документации

Согласовано:

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	№уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
ГИП					
Разработал		Лутто			
Проверил					
Н. контроль		Лутто			

ППТ и ПМТ 28-/26-РК

ИП Лутто Михаил Викторович

Проект планировки территории и проект межевания территории, в районе ул. Гидростроителей в городе Кемь, в границах кадастрового квартала 10:02:0080207

Стадия	Лист	Листов
П	1	6

Проект планировки территории. Основная часть. Чертеж планировки территории

GROUP RMAŠ Кадастровые решения

2. Материалы по обоснованию

2.1 Введение

Проект планировки разрабатывается в целях установления границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома с пред проектной этажностью – 5 (далее МКД):

ППТ разработан ИП Лутто Михаилом Викторовичем на основании:

- Технического задания заказчика АО «Специализированный Застройщик «КСМ»;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Карелия (Приказ от 25 ноября 2020г №378 «О внесении изменений в приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики РК от 25 апреля 2016 года №111»);
- Генерального плана Кемского городского поселения Кемского муниципального района Республики Карелии;
- Правил землепользования и застройки Кемского городского поселения Кемского муниципального района Республики Карелии (далее ПЗЗ);
− Иных действующих технических регламентов, санитарных и строительных норм и правил.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства находится (см. графическую часть ППТ):

- в соотв. с ПЗЗ, зона Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства находится в пределах охранных зон инженерных коммуникаций с реестровыми номерами 10.02-6.23, 10.02-6.34.

Градостроительный регламент зоны Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (в сотв. с ПЗЗ).

№	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования				
1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	– Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); – обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; – размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка - 400 м^2; – максимальные размеры земельного участка – 100000 м^2. **2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:** – минимальные отступы от границ земельного участка до жилого дома – 3 м; – минимальные отступы от красных линий улиц – 5 м; – минимальные отступы от красных линий проездов – 3 м. **3. Максимальная высота здания (этажность):** – максимальное количество этажей – 3; – максимальная высота – 14 м. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

				– максимальный процент застройки земельного участка – 60. **5. Иные показатели:** – минимальный процент озеленения – 25 %
1.2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	– 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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка – 600 м^2; – максимальные размеры земельного участка – 1500 м^2. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка до объекта индивидуального жилищного строительства – 3 м; – минимальные отступы от красных линий улиц – 3 м; – минимальные отступы от красных линий проездов – 3 м; – минимальное расстояние от других построек (за исключением объекта индивидуального жилищного строительства) до границы смежного земельного участка – 1 м; – минимальное расстояние от границ -соседнего земельного участка до объекта индивидуального жилищного строительства – 3 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество этажей объекта индивидуального жилищного строительства – 3; – максимальное количество этажей бани – 2; – максимальное количество этажей вспомогательных построек (кроме бани) – 1; – максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства – 14 м; – максимальная высота бани – 8

				м; – максимальная высота вспомогательных построек (кроме бани) – 4 м. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** – максимальный процент застройки земельного участка – 60. **5. Иные показатели:** – максимальная высота ограждения земельного участка – 1,8 м
1.3	Блокированная жилая застройка	2.3	– Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; – разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; – размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; – обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка – 1000 м^2; – максимальные размеры земельного участка – 1500 м^2. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка до объекта жилищного строительства – 3 м; – минимальные отступы от красных линий улиц – 5 м; – минимальные отступы от красных линий проездов – 3 м; – минимальное расстояние от других построек (за исключением объекта жилищного строительства) до границы смежного земельного участка – 1 м; – минимальное расстояние от границ соседнего земельного участка до объекта индивидуального жилищного строительства – 3 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество этажей объекта жилищного строительства – 3; – максимальное количество этажей бани – 2;

				– максимальное количество этажей вспомогательных построек (кроме бани) – 1; – максимальная высота объекта жилищного строительства – 14 м; – максимальная высота бани – 8 м; – максимальная высота вспомогательных построек (кроме бани) – 4 м. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** – максимальный процент застройки земельного участка – 50. **5. Иные показатели:** – максимальная высота ограждения земельного участка – 1,8 м; – максимальное общее количество совмещенных домов блокированного жилого дома – 2
1.4	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	– 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	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению; – максимальные размеры земельного участка – 800 м^2. **2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:** – не подлежат установлению. **3. Максимальная высота здания (этажность):** – максимальное количество этажей объекта – 1. **4. Максимальный процент застройки земельного участка:** – не подлежит установлению
1.5	Площадки для занятий спортом	5.1.3	– Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения**

				допустимого размещения зданий, строений, сооружений: – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. **3. Максимальная высота здания (этажность):** – не подлежит установлению**.** **4. Максимальный процент застройки земельного участка:** – не подлежит установлению
1.6	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	– Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной, и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	**1. Предельные размеры земельных участков:** – не подлежит установлению. **2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:** – не подлежат установлению. **3. Максимальная высота здания (этажность):** – не подлежит установлению. **4. Максимальный процент застройки земельного участка:** – не подлежит установлению
1.7	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	– Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2	**1. Предельные размеры земельных участков:** – не подлежит установлению. **2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:** – не подлежат установлению. **3. Максимальная высота здания (этажность):** – не подлежит установлению. **4. Максимальный процент застройки земельного**

				участка: – не подлежит установлению
1.8	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	– 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	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка – 1000 м^2. **2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:** – минимальные отступы от границ земельного участка до жилого дома – 3 м; – минимальные отступы от красных линий улиц – 5 м; – минимальные отступы от красных линий проездов – 3 м. **3. Максимальная высота здания (этажность):** – максимальное количество этажей – 8; – максимальная высота – 34 м. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** – максимальный процент застройки земельного участка – 40
Условно разрешенные виды использования				
2.1	Оказание социальной помощи населению	3.2.1	– Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: – некоммерческих фондов,	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка – 700 м^2. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество этажей – 3. **4. Максимальный процент застройки в границах**

			благотворительных организаций, клубов по интересам	**земельного участка:** – максимальный процент застройки земельного участка – 70
2.2	Магазины	4.4	– Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м^2.	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка – 200 м^2. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество этажей – 3. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** **5.** максимальный процент застройки земельного участка – 80
2.3	Оказание услуг связи	3.2.3	– Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка – 700 м^2. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество этажей – 3. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** – максимальный процент застройки земельного участка

				– 70
2.4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	– Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка для аптек и стоматологических кабинетов – 500 м^2; – минимальные размеры земельного участка для поликлиник – 3000 м^2. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество этажей – 3. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** – максимальный процент застройки земельного участка – 70
2.5	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	– Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных	**1. Предельные размеры земельных участков:** – для объектов дошкольного образования минимальные размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта: а) при вместимости до 100 мест – 40 м^2 на 1 чел.; б) при вместимости свыше 100 мест – 35 м^2 на 1 чел. – для объектов общеобразовательного назначения минимальные размеры земельного участка при вместимости до 400 мест – 50 м^2 на 1 чел. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:**

			сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	– минимальный отступ от красной линии – 25 м – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество этажей для объектов дошкольного образования – 2; – максимальное количество этажей для объектов общеобразовательного назначения – 4. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** – максимальный процент застройки земельного участка для размещения объектов дошкольного образования – 20; – максимальный процент застройки земельного участка для размещения объектов общеобразовательного назначения – 40
2.6	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	– Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество этажей – 3. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

				– максимальный процент застройки земельного участка – 70
2.7	Государственное управление	3.8.1	– Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество этажей – 2. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** – максимальный процент застройки земельного участка – 70
2.8	Деловое управление	4.1	– 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)	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество

				этажей – 3. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** максимальный процент застройки земельного участка – 80
2.9	Банковская и страховая деятельность	4.5	– Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	**1. Предельные размеры земельных участков:** – для объектов административно-делового назначения минимальные размеры земельного участка – 700 м^2; **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество этажей – 3. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** максимальный процент застройки земельного участка – 80
2.10	Общественное питание	4.6	– Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений,**

				сооружений: – максимальное количество этажей – 3. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** – максимальный процент застройки земельного участка – 80
2.11	Площадки для занятий спортом	5.1.3	– Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. **3. Максимальная высота здания (этажность):** – не подлежит установлению**.** **4. Максимальный процент застройки земельного участка:** – не подлежит установлению
2.12	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	– Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; – размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 10 м. **3. Максимальная высота здания (этажность):** – подлежит установлению. **4. Максимальный процент**

				застройки в границах земельного участка: – не подлежит установлению
Вспомогательные виды разрешенного использования				
3.1	Хранение автотранспорта	2.7.1	– 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 вида разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество этажей – 1. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** – не подлежит установлению
3.2	Обслуживание жилой застройки	2.7	– Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. **3. Максимальная высота здания (этажность):** – не подлежит установлению. **4. Максимальный процент застройки земельного участка:** – не подлежит установлению

3.3	Оказание услуг связи	3.2.3	– Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	**1. Предельные размеры земельных участков:** – минимальные размеры земельного участка – 700 м^2. **2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений:** – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. **3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** – максимальное количество этажей – 3. **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** – максимальный процент застройки земельного участка – 70

2.2. Планировочные и объемно пространственные решения

Предполагаемая концепция застройки предусматривает размещение многоквартирного жилого дома, а так же комплексное благоустройство территории, включая устройство проездов, площадок и тротуаров с усовершенствованным типом покрытия и участков озеленения.

Размеры площадок и автостоянок определены в соответствии с требованиями действующих норм исходя из расчетной численности проживающих и общей площади квартир.

Расчет автостоянок представлен в п. 1.6 пояснительной записки основной части проекта планировки территории.

а) Расчет площадок для игр детей. Удельный размер площадки для игр детей принят в соответствии с п.8.3 СП 476.1325800.2020 из расчета 0,4 кв.м./чел:

136 чел. х 0,4 кв.м./чел = 54 кв.м.

б) Расчет площадок для отдыха взрослого населения. Удельный размер площадки для отдыха взрослого населения принят в соответствии с п.8.3 СП 476.1325800.2020 из расчета 0,1 кв.м./чел:

136 чел. х 0,1 кв.м./чел 14 кв.м.

2.3. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций

Территория расположена вне зон катастрофического затопления. Потенциально опасные объекты в районе расположения отсутствуют. Среди современных физикогеологических процессов и явлений, отрицательно влияющих на строительство объектов, отмечено сезонное промерзание грунтов и обусловленное этим морозное пучение и переувлажнение на пониженных участках.

Опасные геологические процессы, требующие специальной инженерной защиты сооружений и территории (карст, суффозии, оползни и т.д.), на планируемой территории отсутствуют.

Для защиты территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод предусматриваются следующие мероприятия:

- при проведении вертикальной планировки проектные отметки назначаются исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа и почвенного покрова, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Наиболее вероятной чрезвычайной ситуацией техногенного характера на планируемой территории является возникновение пожара. Наиболее распространенной причиной возникновения пожара является небрежность при эксплуатации электрооборудования и нарушение правил пожарной безопасности.

Подъезд пожарной техники к проектируемой территории осуществляется по городским улицам, что обеспечивает возможность беспрепятственного ввода пожарной техники на территорию объекта в любое время года. Водозабор для пожаротушения осуществляется из пожарных гидрантов существующего водопровода.

Строительство защитных сооружений гражданской обороны на территории проектируемого объекта не требуется.

2.4. Мероприятия по охране окружающей среды

Для защиты подземных вод и поверхностных водных объектов предусматривается организованный сброс хозяйственно-бытовых сточных вод в существующую городскую канализационную сеть.

Сброс ливневых вод предусматривается в существующую городскую ливневую сеть и естественным уклоном рельефа.

Организация озелененных площадей на планируемой территории обеспечивает снижение концентрации загрязнителей атмосферного воздуха.

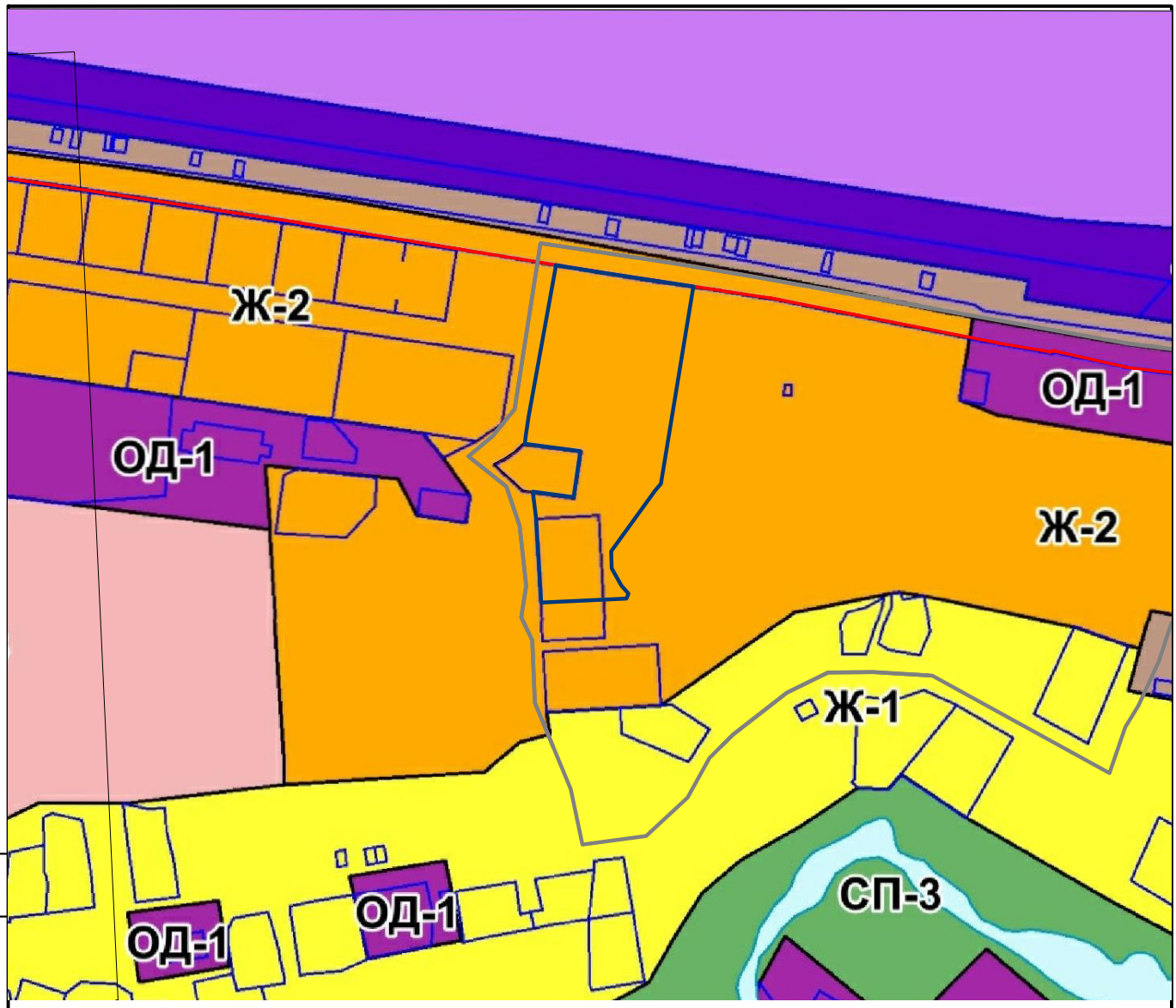
Организация вывоза твердых бытовых отходов с территории обеспечивается специализированными организациями.

2.5. Графические материалы

2.5.1. Фрагмент карты планировочной структуры (с территориальными зонами)– Лист № 2.

2.5.2. Схема границ зон с особыми условиями использования территории и особо охраняемыми природными территориями – Лист № 3.

2.5.3. Схема существующего использования территории – Лист № 4.



Условные обозначения

Красные линии

границы кадастрового квартала

граница территории проекта планировки территории

Ж–2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)

ОД–1 Многофункциональная общественно–деловая зона

Ж–1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

СП–3 Зона озелененных территорий специального назначения

Согласовано:

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	№уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
ГИП					
Разработал		Лутто			
Проверил					
Н. контроль		Лутто			

ППТ и ПМТ 28–/26–РК

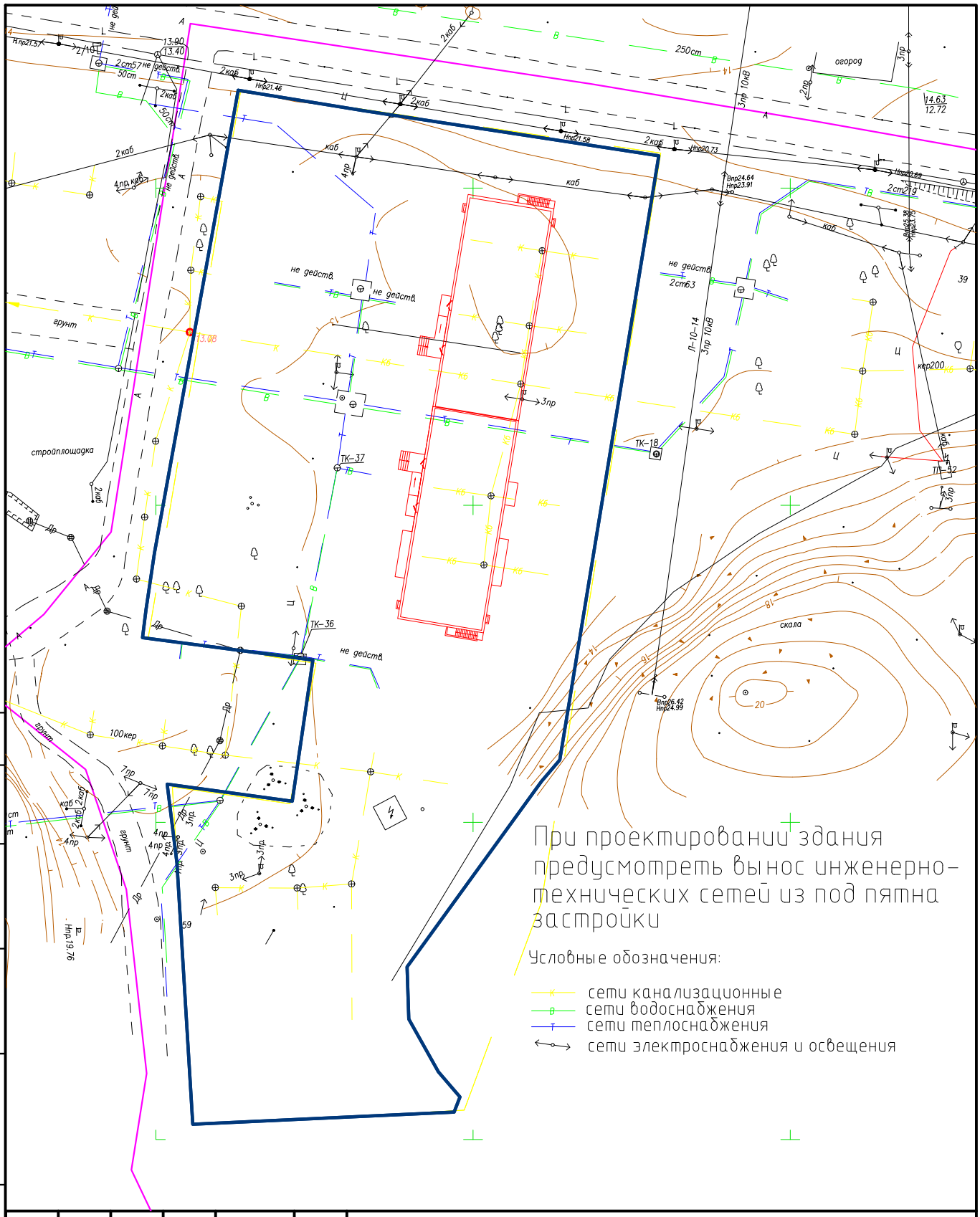
ИП Лутто Михаил Викторович

Проект планировки территории и проект межевания территории, в районе ул. Гидростроителей в городе Кемь, в границах кадастрового квартала 10:02:0080207

Стадия	Лист	Листов
П	2	6

Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Фрагмент карты планировочной структуры (с территориальными зонами)

GROUP RMAŠ Кадастровые решения



При проектировании здания предусмотреть вынос инженерно-технических сетей из под пятна застройки

Условные обозначения:

- К — сети канализационные
- В — сети водоснабжения
- Т — сети теплоснабжения
- сети электроснабжения и освещения

Согласовано:

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	№уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
ГИП					
Разработал		Лутто			
Проверил					
Н. контроль		Лутто			

ППТ и ПМТ 28-/26-РК

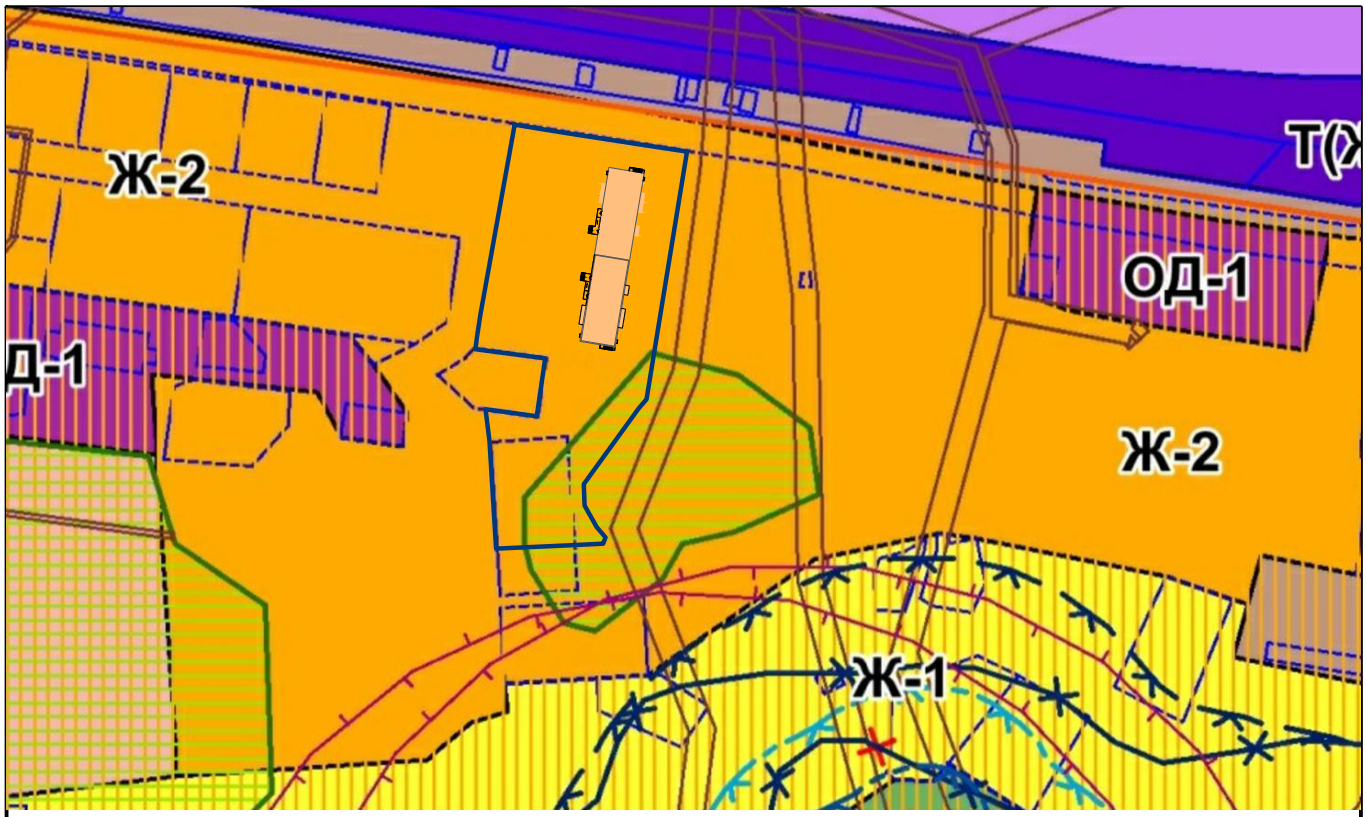
ИП Лутто Михаил Викторович

Проект планировки территории и проект межевания территории, в районе ул. Гидростроителей в городе Кемь, в границах кадастрового квартала 10:02:0080207

Стадия	Лист	Листов
П	3	6

Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Инженерно-топографический план

GROUP RMAŠ Кадастровые решения



Условные обозначения

границы кадастрового квартала

Защитная зона объекта культурного наследия

Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)

Охранная зона линий и сооружений связи

Охранная зона гидроэнергетического объекта

Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением

Прибрежная защитная полоса

Водоохранная зона

Зона затопления

Зона подтопления

Санитарно-защитная зона

Охранная зона объекта культурного наследия

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Зона охраняемого природного ландшафта

Придорожная полоса

Другие зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

Согласовано:

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	№уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
ГИП					
Разработал		Лутто			
Проверил					
Н. контроль		Лутто			

ППТ и ПМТ 28-/26-РК

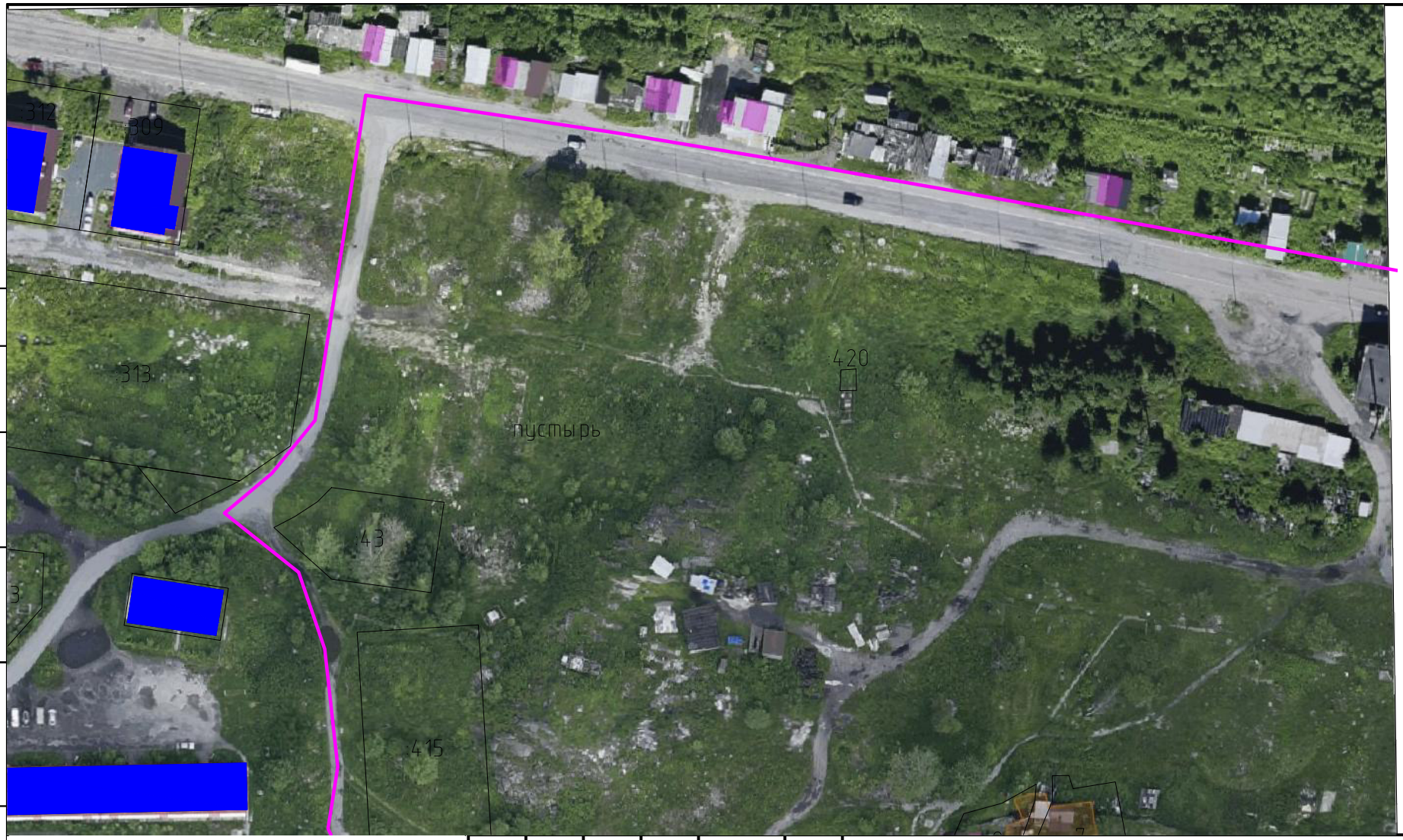
ИП Лутто Михаил Викторович

Проект планировки территории и проект межевания территории, в районе ул. Гидростроителей в городе Кемь, в границах кадастрового квартала 10:02:0080207

Стадия	Лист	Листов
П	4	6

Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Схема границ зон с особыми условиями использования территории и особо охраняемыми природными территориями. М 1:5000

GROUP RMAŠ Кадастровые решения



Согласовано:

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Условные обозначения:

- границы кадастрового квартала
- границы существующих земельных участков
- существующие здания и сооружения

Изм.	№уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
ГИП					
Разработал		Лутто			
Проверил					
Н. контроль		Лутто			

ППТ и ПМТ 28-/26-РК

ИП Лутто Михаил Викторович

Проект планировки территории и проект межевания территории, в районе ул. Гидростроителей в городе Кемь, в границах кадастрового квартала 10:02:0080207

Стадия	Лист	Листов
П	5	6

Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Схема существующего использования территории М 1:1000

GROUP RMAŠ Кадастровые решения

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Текстовая часть

Проект планировки разрабатывается в целях установления границ и площади земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома с пред проектной этажностью – 5.

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

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

Согласно ПЗЗ планируемая территория расположена в зонах:

Статья 27.2. Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)

территориях общего пользования, предназначенными преимущественно для размещения улично-дорожной сети.

Проектом межевания территории предлагается:

1. образование земельного участка с условным номером 10:02:0080207:ЗУ1 площадью 8790 кв. м. (:415/п1+:Т/п1) путем перераспределения части земельного участка с кадастровым номером 10:02:0080207:415 площадью 1240 кв. м. и землями, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 7550 кв. м. В процессе перераспределения часть земельного участка с кадастровым номером 10:02:0080207:415 (:415/п2), находящегося в муниципальной собственности, площадью 524 кв. м. переходит в земли, государственная собственность на которые не разграничена.

Земельный участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки, расположен в территориальной зоне «Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)».

Ведомость образуемого земельного участка					
№ п/п	Условный номер	Местоположение	Категория земель	Основной вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.
1.	:ЗУ1	Республика Карелия, Кемский муниципальный район, г. Кемь, район ул. Гидростроителей	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	8790

Каталог координат характерных точек границ образуемого земельного участка в системе координат МСК-10 приведен в таблице.

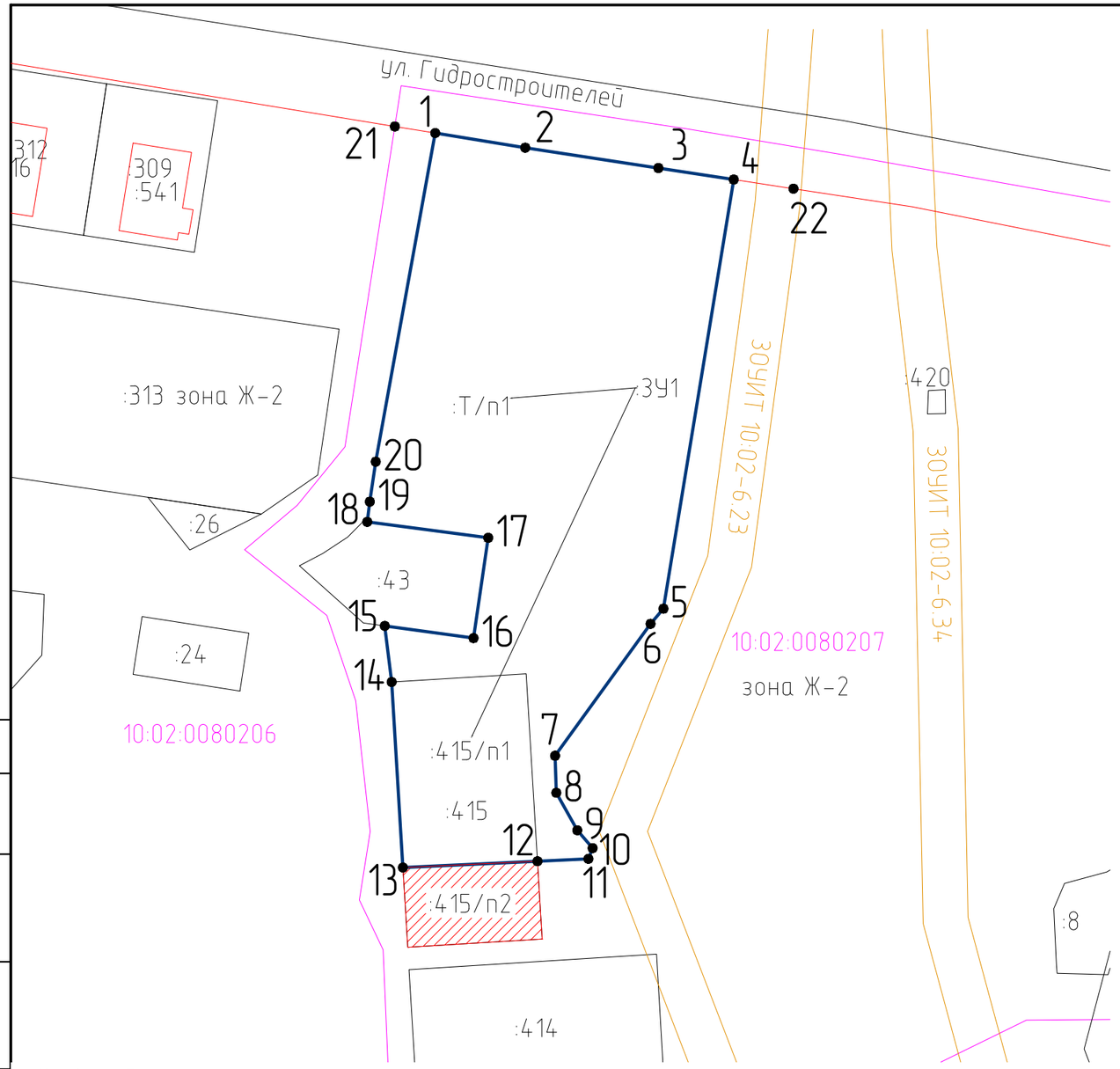
Характерная точка	Абсцисса (X), м	Ордината (Y), м
1	2	3
:ЗУ1		
1	698415.43	1521762.99
2	698412.17	1521782.98
3	698407.66	1521812.55
4	698405.10	1521829.27
5	698309.84	1521813.67
6	698306.49	1521810.81
7	698277.22	1521789.60
8	698268.98	1521789.88
9	698260.66	1521794.54
10	698256.71	1521797.95
11	698254.33	1521797.01
12	698253.80	1521785.70
13	698252.40	1521755.82
14	698293.58	1521753.32
15	698306.03	1521751.79
16	698303.33	1521771.50
17	698325.59	1521774.76
18	698329.13	1521747.89
19	698333.60	1521748.47
20	698342.47	1521749.79

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. Кемь.

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

2. Графическая часть

2.1 Чертеж межевания территории М 1:1900 – Лист № 5.



Координаты образуемого земельного участка в системе МСК-10

№ точки	X	Y
21	698416.89	1521754.03
1	698415.43	1521762.99
2	698412.17	1521782.98
3	698407.66	1521812.55
4	698405.10	1521829.27
22	698403.07	1521842.54

Координаты характерных точек красных линий в системе МСК-10

№ точки	X	Y
1	698415.43	1521762.99
2	698412.17	1521782.98
3	698407.66	1521812.55
4	698405.10	1521829.27
5	698309.84	1521813.67
6	698306.49	1521810.81
7	698277.22	1521789.60
8	698268.98	1521789.88
9	698260.66	1521794.54
10	698256.71	1521797.95
11	698254.33	1521797.01
12	698253.80	1521785.70
13	698252.40	1521755.82
14	698293.58	1521753.32
15	698306.03	1521751.79
16	698303.33	1521771.50
17	698325.59	1521774.76
18	698329.13	1521747.89
19	698333.60	1521748.47
20	698342.47	1521749.79

Согласовано:

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Условные обозначения:

- Граница зон с особыми условиями использования
- Граница водоохранных зон
- 10:0000000 – Граница кадастрового квартала
- Границы земельных участков, установленные в соответствии с требованиям действующего земельного законодательства
- граница образуемого земельного участка
- :7 – Обозначение земельных участков по сведениям ЕГРН
- :ЗУ1 – Обозначение образуемых земельных участков
- граница красных линий

Ведомость образуемых земельных участков

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.
:ЗУ1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	8790

Изм.	№уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
ГИП					
Разработал		Лутто			
Проверил					
Н. контроль		Лутто			

ППТ и ПМТ 28-/26-РК

ИП Лутто Михаил Викторович

Проект планировки территории и проект межевания территории, в районе ул. Гидростроителей в городе Кемь, в границах кадастрового квартала 10:02:0080207

Стадия	Лист	Листов
П	6	6

Проект межевания территории. Чертеж межевания территории.Основной чертеж.

GROUP RMAŠ Кадастровые решения

ПРИЛОЖЕНИЯ

Российская Федерация
Республика Карелия
Администрация Кемского муниципального округа

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20 августа 2026 года № 772
г. Кемь

О подготовке документации по планировке территории

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 20 части 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании заявления Акционерного общества «Специализированный застройщик «КАРЕЛСТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ» от 20.08.2026 о подготовке документации по планировке территории,

администрация Кемского муниципального округа ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Акционерному обществу «Специализированный застройщик «КАРЕЛСТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ»:

за счет собственных средств обеспечить подготовку Проекта планировки территории и Проекта межевания территории в районе ул. Гидростроителей в городе Кемь, в границах кадастрового квартала 10:02:0080207;

предоставить в отдел архитектуры и градостроительства администрации Кемского муниципального округа подготовленный проект планировки территории и проект межевания территории для последующей проверки.

2. В течение пяти дней со дня опубликования настоящего постановления физические или юридические лица вправе представить предложения о порядке, сроках подготовки и содержания документации по планировке территории.

Предложения принимаются с понедельника по пятницу с 9.00 до 13.00 и с 14.00 до 17.00 по адресу: г. Кемь, Пролетарский проспект, д.30, каб. № 7, либо могут быть направлены по почте по адресу: 186610, г. Кемь, Пролетарский проспект, д.30.

3. Предложения принимаются с понедельника по пятницу с 9 час. 00 мин. до 13 час. 00 мин. и с 14 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин. по адресу: Республика Карелия, г. Кемь, Пролетарский пр., д.30, каб. №7, каб. №10 либо могут быть направлены по почте по адресу: 186610, Республика Карелия, г.Кемь, Пролетарский пр., д.30.

4. Опубликовать настоящее постановление в информационном бюллетене «Вестник Кемского муниципального округа» и разместить на официальном сайте администрации Кемского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава Кемского муниципального округа С.В. Долинина