



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНСТИТУТ РЕГИОНАЛЬНОЙ СТРАТЕГИИ»**

---

Муниципальный заказчик:  
Администрация Пряжинского  
национального муниципального  
района Республики Карелия

Муниципальный контракт:  
№ 02/2012 от 28.03.2012 г.

## **Правила землепользования и застройки территорий поселений Пряжинского национального муниципального района Республики Карелия**

**Ведлозерское сельское поселение**

### **Сбор исходных данных и подготовительные материалы**

#### **Пояснительная записка**

#### **Том 1**

Генеральный директор

А.И. Шарыгин

Главный архитектор проекта

Л.И. Шарыгина

## Содержание

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	4
<b>РАЗДЕЛ 1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ</b> .....	5
<b>1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПОСЕЛЕНИИ</b> .....	5
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b> .....	7
<b>2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b> .....	8
<b>2.1. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ, СТРУКТУРА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И         ЗАСТРОЙКИ</b> .....	9
<b>РАЗДЕЛ 3. ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЦЕССА РАЗРАБОТКИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b> .....	11
Приложения .....	13
Приложение №1 .....	13
Приложение №2 .....	17
Приложение №3 .....	18
Приложение №4 .....	19
Приложение №5 .....	20

## СОСТАВ ПРОЕКТА

### I. Текстовые материалы

№№ п/п	Наименование материалов	Гриф секретности
1	2	3
1	Правила землепользования и застройки территорий поселений Пряжинского национального муниципального района Республики Карелия. Пояснительная записка, том I	Несекретно
2	Правила землепользования и застройки территорий поселений Пряжинского национального муниципального района Республики Карелия. Материалы по обоснованию проекта. Пояснительная записка, том II	Несекретно
3	Правила землепользования и застройки территорий поселений Пряжинского национального муниципального района Республики Карелия. Пояснительная записка, том III	Несекретно

### II. Графические материалы

№№ п/п	Наименование чертежей	Масштаб	Гриф секретности
1(I)	Правила землепользования и застройки территорий поселений Пряжинского национального муниципального района Республики Карелия. Карта градостроительного зонирования.	1:2000	Несекретно

## ВВЕДЕНИЕ

Разработка правил землепользования и застройки поселений Пряжинского национального муниципального района Республики Карелия выполняется в соответствии с контрактом № 02/12 от 28 марта 2012 г., заключенного между администрацией муниципального района Пряжинского национального муниципального района Республики Карелия и ООО «Институт Региональной стратегии».

Проект правил землепользования и застройки территорий поселений Пряжинского национального муниципального района выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом (ГрК) РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ и Инструкцией, утвержденной постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 г. № 150 «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», а также с соблюдением технических условий и требований государственных стандартов, соответствующих норм и правил в области градостроительства.

В техническом задании к контракту определен состав поселений, на которые разрабатываются правила землепользования и застройки: Пряжинское городское поселение, Чалнинское, Ведлозерское, Крошнозерское, Матросское Святозерское, Эссойльское сельские поселения.

Работа выполняется в соответствии с условиями контракта и технического задания на проектирование в три этапа.

## **РАЗДЕЛ 1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**

### **1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПОСЕЛЕНИИ**

Ведлозерское сельское поселение является муниципальным образованием, образованным в составе Пряжинского муниципального района.

Граница Ведлозерского сельского поселения утверждена Законом Республики Карелия от 01.11.2004 года № 813-ЗРК «О городских, сельских поселениях в Республике Карелия».

Территория Ведлозерского сельского поселения граничит с территориями Суоярвского, Питкярансткого районов, Крошнозерского и Эссойльского поселений.

Ведлозерское сельское поселение граничит:

- ◆ на востоке – с Крошнозерским сельским поселением;
- ◆ на северо-востоке – с Эссойльским сельским поселением и территориями Суоярвского района Республики Карелия;
- ◆ на западе – с территориями Суоярвского и Питкярантского районов Республики Карелия;
- ◆ на юге – с территориями Олонецкого района Республики Карелия.

В соответствии с Законом Республики Карелия от 01.11.2004 года № 813-ЗРК «О городских, сельских поселениях в Республике Карелия» Ведлозерское поселение надёлено статусом сельского поселения.

В соответствии с законом, в состав Ведлозерского сельского поселения входят 35 населённых пунктов:

- 1) село Ведлозеро - административный центр Ведлозерского сельского поселения;
- 2) поселок Кинелахта;
- 3) поселок Койвусельга;
- 4) село Колатсельга;
- 5) деревня Савиново;
- 6) деревня Юргилица;
- 7) деревня Каскессельга;
- 8) деревня Хлебозеро;
- 9) деревня Лахта;
- 10) деревня Ламбисельга;

- 11) деревня Черная Ламба;
- 12) деревня Койвусельга;
- 13) деревня Ламбинаволок;
- 14) деревня Сыссойла;
- 15) деревня Куккойла;
- 16) деревня Щеккила;
- 17) деревня Палалахта;
- 18) деревня Кинерма;
- 19) ;деревня Паннила;
- 20) деревня Репное озеро;
- 21) деревня Щукнаволок;
- 22) деревня Симанова Сельга;
- 23) деревня Кохтусельга;
- 24) деревня Мандера;
- 25) деревня Кукойваара;
- 26) деревня Кутчезеро;
- 27) деревня Пунчойла;

Административным центром Пряжинского национального муниципального района является п. Пряжа

Общая площадь Ведлозерского сельского поселения составляет 1198,6 га.

Общая численность постоянного населения Ведлозерского сельского поселения на 01.01.2009 г. составляет 2,1 тыс. человек. Средняя плотность населения – 1,8 человека на 1 га.

По типологии хозяйственных структур Ведлозерское поселение относится к лесозаготовительным и сельскохозяйственным районам.

Агропромышленный комплекс поселения представлен одним сельскохозяйственным предприятием. Сельское хозяйство специализируется на животноводстве растениеводстве, начинают развиваться форелеводческие хозяйства.

Жилищный фонд Ведлозерского поселения на 01.01.2008 г. составил 42,20 тыс. кв.м. Средняя жилищная обеспеченность населения в 2008 г. составила 19,7 кв. м./чел.

Современная обеспеченность жителей поселения основными видами социального и культурного обслуживания (объектами спорта, учреждениями

культуры, образования, здравоохранения, предприятиями общественного питания и др.) ниже нормативной. Недостаточно объектов физической культуры и спорта, торговли, некоторые населенные пункты не имеют никаких предприятий социального и культурно-бытового обслуживания.

Центральное место на территории сельского поселения занимает озеро Ведлозеро, на прибрежной территории которой находятся основные населенные пункты.

Территория Ведлозерского сельского поселения обладает большим рекреационным потенциалом.

На данное время функционирует большое количество баз отдыха, туристических объектов, исторических поселений.

Определены зоны в Ведлозерском сельском поселении использования под туристско-рекреационную функцию:

- в районе оз. Тулмозеро (Лахта, Колатсельга, Кохтусельга, река Тулемайоки)

- в районе оз. Ведлозеро (Куккойла, Юрпилица, Ведлозеро, историческое поселение Кинерма)

- в районе оз. Синемукса (Кинелахта, река Видлица)

- в районе исторического поселения Пунчойла.

В западной части сельского поселения находятся заболоченные территории которые являются памятниками природы.

В настоящее время в сельском поселении идет активное освоение территории под индивидуальное жилищное строительство за счет земель лесного фонда и сельскохозяйственного назначения.

## **РАЗДЕЛ 2. ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Правила землепользования и застройки поселений, согласно Градостроительного кодекса РФ, являются документами муниципального уровня.

2. Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

3. Порядок утверждения Проектов Правил землепользования и застройки поселений: Пряжинское городское поселение, Чалнинское, Ведлозерское, Крошнозерское, Матросское Святозерское, Эссойльское сельские поселения, устанавливается Статьей 32 Градостроительного кодекса.

4. Согласно действующему законодательству правила землепользования и застройки поселений применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;

- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;

- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;

- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

5. Состав и содержание проекта отвечают требованиям Технического



задания, утвержденным заказчиком проекта.

6. Проекты Правил землепользования и застройки поселений разработаны в соответствии с проектами Генеральных планов соответствующих поселений.

## **2.1. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ, СТРУКТУРА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

1. Правила землепользования и застройки вводятся в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основная задача правил землепользования и застройки - обеспечение благоприятных условий проживания на территории поселений.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и

застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

5. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

6. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **РАЗДЕЛ 3. ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЦЕССА РАЗРАБОТКИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Процесс технологического обеспечения разработки Правил землепользования и застройки поселений можно разбить на ряд взаимосвязанных этапов, выполнение которых позволит значительно повысить оперативность разработки и качество градостроительной документации.

Согласно технического задания, работа выполняется в три этапа.

#### **1. Этап 1- подготовительный.**

*1.1. Получение исходных данных в администрации муниципального района, в районных и республиканских службах путем опроса и анкетирования:*

- Материалы генеральных планов поселений Пряжинского муниципального района.

- Материалы корректировки схемы территориального планирования Республики Карелия.

- Материалы Схемы территориального планирования Пряжинского национального муниципального района.

- Схема территориального планирования Республики Карелия.

- Стратегия социально-экономического развития Республики Карелия до 2020 года, Концепция социально-экономического развития Республики Карелия на период до 2015 года

- Цифровые ортофотопланы для подготовки топографической основы на населенные пункты М 1:2000

- Сведения о фактическом землепользовании.

*1.2. Обзор нормативно-правовой документации в области градостроительства.*

#### **2. Этап 2 – аналитический.**

*2.1. Составление пояснительной записки – Порядок регулирования и застройки на основе градостроительного зонирования.*

*2.2. Составление пояснительной записки – Градостроительные регламенты. Благоустройство и дизайн среды поселения.*

*2.3. Выполнение графических схем:*

- Карта градостроительного зонирования на часть территории поселения в границах населенных пунктов. М 1:2 000

Формы предоставления документации заказчику:

- картосхема: на бумажном носителе в двух экземплярах, в электронном виде в двух экземплярах;

- пояснительная записка на бумажных носителях в двух экземплярах, в электронном виде в двух экземплярах.

### **3. Этап 3 -заключительный.**

*3.1. Внесение изменений в материалы проекта Правил: текст пояснительной записки и схемы градостроительного зонирования по поступившим замечаниям и предложениям Комиссии.*

*3.2. Методическое обеспечение публичных слушаний и участие в публичных слушаниях по проекту Правил с участием граждан, представителей общественности, деловых кругов, депутатов, подготовка открытых демонстрационных материалов для проведения слушаний, в том числе в электронном виде для размещения на сайте администрации.*

*3.3. Передача комиссии подготовленного с учетом принятых замечаний и предложений поступивших от заинтересованных лиц в ходе публичных слушаний, окончательной редакции проекта Правил.*

Дальнейшая процедура согласования и утверждения проекта должна выполняться в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса, технического задания и требованиями администрации.

## Приложения

### Приложение №1

Техническое задание  
на разработку проекта правил землепользования и застройки  
территорий поселений Пряжинского национального муниципального района

№ п/п	Наименование разделов	Содержание
1	Вид градостроительной документации	Проект правил землепользования и застройки территорий поселений Пряжинского национального муниципального района – документ градостроительного зонирования, регулирующий порядок землепользования и застройки на территории поселений Пряжинского национального муниципального района.
2	Основание для разработки градостроительной документации	Распоряжение Администрации Пряжинского национального муниципального района № 17 от 01.02.2012 г., Градостроительный кодекс РФ.
3	Источник финансирования работ	Средства бюджета Пряжинского национального муниципального района
4	Заказчик (полное и сокращенное наименование)	Администрация Пряжинского национального муниципального района
5	Разработчик градостроительной документации (полное и сокращенное наименование)	По результатам размещения муниципального заказа
6	Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации	1. Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004 года. 2. Закон Республики Карелия от 23.07.2007 N 1103-ЗРК "О некоторых вопросах градостроительной деятельности в Республике Карелия. 3. Федеральный закон №131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». 4. Региональные нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов Республики Карелия», утверждённые постановлением Правительства РК от 07.10.2008 N 210-П. 5. Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений, городских округов, утверждённые Приказом Министерства регионального

		развития РФ № 244 от 26.05.2011 г.
7	Описание проектируемой территории указанием наименования основных характеристик	<p>Площадь территории Пряжинского национального муниципального района 964,0 га, численность населения Пряжинского национального муниципального района 14 631, административный центр пгт Пряжа. В состав Пряжинского района входят 7 поселений: Пряжинское городское поселение, Чалнинское, Ведлозерское, Крошнозерское, Матросское Святозерское, Эссойльское сельские поселения, в составе которых – 81 населенный пункт.</p> <p>Границы Пряжинского национального муниципального района установлены Законом Республики Карелия от 01.11.2004 N 813-ЗРК «О городских, сельских поселениях в Республике Карелия».</p>
8	Цель разработки и задачи проекта	<p>1.Создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;</p> <p>2. Создания условий для планировки территорий поселений Пряжинского национального муниципального района;</p> <p>3.Реализация полномочий органов местного самоуправления Пряжинского национального муниципального района в области градостроительной деятельности;</p> <p>4.Обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;</p> <p>5. Создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>
9	Требования к составу разрабатываемой градостроительной документации	<p>1.Правила землепользования и застройки</p> <p>1.1. Правила землепользования и застройки территорий поселений включают в себя: порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; карту градостроительного зонирования; градостроительные регламенты.</p> <p>1.2. Состав сведений, указывающихся в положении порядка применения и внесения изменений правил землепользования и застройки принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, т.е. сведения:</p> <p>1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;</p> <p>2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;</p>

		<p>3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;</p> <p>4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;</p> <p>5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;</p> <p>6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.</p> <p>1.3. Требования к составу информации, отображаемой на карте градостроительного зонирования и в градостроительных регламентах, принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, т.е. на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон; на карте градостроительного зонирования отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия; в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются: виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p>
10	Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходных данных для разработки градостроительной документации	<p>1. Перечень исходных данных указан в приложение №1 к настоящему Техническому заданию.</p> <p>2. Исполнитель самостоятельно при содействии Заказчика осуществляет сбор исходных данных, необходимых для разработки проекта. Исходные данные, предоставляемые Заказчиком в соответствии с Приложением №1, передаются Исполнителю.</p>
11	Основные требования к содержанию и форме представляемых материалов по этапам разработки градостроительной	<p>1. Первый этап:</p> <p>Сбор исходных данных</p> <p>Результат сбора исходных данных представить в виде отчета о выполненной работе в 2-х экз. в печатном сброшюрованном виде.</p>

	<p>документации, последовательность и сроки выполнения работы</p>	<p>2 Второй этап:          Разработка правил землепользования и застройки поселений территорий Пряжинского национального муниципального района.          Правила землепользования и застройки разработать на часть территории поселения в границах населенных пунктов Пряжинского национального муниципального района.          Карту градостроительного зонирования выполнить с использованием цифровых ортофотопланов М 1:2000.</p> <p>3. Третий этап:          Внесение изменений в материалы проекта Правил: текст пояснительной записки и схемы градостроительного зонирования по поступившим замечаниям и предложениям Комиссии.          Методическое обеспечение публичных слушаний и участие в публичных слушаниях по проекту Правил с участием граждан, представителей общественности, деловых кругов, депутатов, подготовка открытых демонстрационных материалов для проведения слушаний, в том числе в электронном виде для размещения на сайте администрации.          Передача комиссии подготовленного с учетом принятых замечаний и предложений поступивших от заинтересованных лиц в ходе публичных слушаний, окончательной редакции проекта Правил.          Сроки выполнения этапов принимаются согласно календарному плану выполнения работ.          Представить заказчику комплект материалов на электронном носителе в формате JPEG, пояснительную записку в формате DOC в ПО Microsoft Office Word.          Результат этапа – согласованный Заказчиком проект правил землепользования и застройки представить на электронном носителе в 2-х экз. и в печатном виде в 2-х экз.; карты выполнить в цифровой (векторной) графике в программном продукте InGEO или <a href="#">MapInfo</a>.</p>
<p>14</p>	<p>Иные требования и условия</p>	<p>1. При разработке проектов градостроительной документации учесть решения и предложения действующей и ранее разработанной градостроительной документации по планируемой территории.          2. Градостроительное зонирование правил землепользования и застройки территорий поселений учесть предложения по размещению инвестиционных проектов в соответствии со Стратегией социально-экономического развития Республики Карелия до 2020 года.</p>



**Приложение №2**

**Генеральный план Ведлозерского сельского поселения**



Приложение №3

Схема территориального планирования Пряжинского района  
Республики Карелия



## Приложение №4

### Схема территориального планирования Республики Карелия





