



ООО "А-СТИЛЬ"  
ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ



СРО АСП СОЮЗ "ПРОЕКТЫ СИБИРИ" СРО-П-009-05062009 П-009-002465148035-0261

Шифр: 2023-08/С-ПМТ

**Заказчик: Пац Лариса Владимировна**

**Наименование объекта: Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 24:07:1201007:51 Красноярский край, район Богучанский, с. Богучаны, ул. Строителей, д. 19"А"**

**ТОМ II**

**Материалы по обоснованию  
проекта межевания территории**

Красноярск



ООО "А-СТИЛЬ"  
ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ



СРО АСП СОЮЗ "ПРОЕКТЫ СИБИРИ" СРО-П-009-05062009 П-009-002465148035-0261

Шифр: 2023-08/С-ПМТ

Заказчик: **Пац Лариса Владимировна**

Наименование **Проект межевания территории земельного**  
объекта: **участка с кадастровым номером 24:07:1201007:51**  
**Красноярский край, район Богучанский, с.**  
**Богучаны, ул. Строителей, д. 19"А"**

ТОМ II

Материалы по обоснованию  
проекта межевания территории

Директор ООО «А-Стиль»



Ф.В. Сиделев

Главный инженер проекта

В.А. Чирин

## Состав проекта:

### Проект межевания территории

#### **А. Графические материалы**

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Номер листа
1	Чертеж межевания территории	1:500	1
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства.	1:500	2

#### **Б. Текстовые материалы**

**Том I.** Положения проекта межевания территории

**Том II.** Материалы по обоснованию проекта межевания территории

#### III. Электронная версия

**СД-диск** – материалы формата JPEG, MicrosoftWord

## Содержание:

Введение .....	5
1. Положение рассматриваемой территории в плане с. Богучаны. Анализ действующей документации применительно к рассматриваемой территории .....	7
2 Принципы подготовки проекта межевания территории.....	10
3 Характеристика образуемых и изменяемых земельных участков.....	10

## Введение

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 24:07:1201007:51 расположенного по адресу: Красноярский край, район Богучанский, с.Богучаны, ул. Строителей, д. 19"А" выполнен на основании договора на проектные работы №2023-08/С от 20.01.2024 г., на основании Постановления администрации Богучанского района от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Целями и задачами разработки настоящего проекта является подготовка проекта межевания территории, в том числе для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; обеспечение устойчивого развития территорий; повышение градостроительной значимости и инвестиционной привлекательности планируемой территории, освоение нерационально используемых земель, создание предпосылок для застройки территорий, обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека.

Площадь в границах проектирования составляет 1544 м<sup>2</sup>.

При разработке проекта учитывались следующие документы территориального планирования и градостроительного зонирования:

1. Проект внесения изменений в генеральный план Богучанского сельсовета, утвержденный решением Богучанского сельского Совета депутатов № 22-79 от 05.12.2013.;
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования Богучанский сельсовет, утвержденные решением Богучанского районного совета депутатов от 28.10. 2022 № 32/1-236;
3. Иная информация, необходимая для принятия проектных решений при разработке градостроительной документации.

Проект выполнен в соответствии с правовыми требованиями, санитарными нормами, действующими на момент проектирования.

Нормативные ссылки:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее-РФ) от 29.12.2004 №190-ФЗ;
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;
3. Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74 ФЗ;
4. Действующие законодательные и нормативные документы об охране объектов культурного наследия;
5. Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 №52-ФЗ и иные действующие законодательные и нормативные акты, связанные с санитарными и экологическими ограничениями;
6. Федеральный закон «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» от 21.12.1994 №68-ФЗ;
7. Региональные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные постановлением Правительства Красноярского края от 23.12.2014 № 631-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Красноярского края»;
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление правительства российской федерации от 19 января 2006 г. n 20»;
9. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержден приказом

Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 № 1034/пр;

10. Закон Красноярского края № 6-2143 от 01.11.2018 «Об отдельных вопросах правового регулирования подготовки и утверждения документации по планировке территории в Красноярском крае»;

11. Постановление Правительства Красноярского края от 02.07.2019 № 336-п «Об утверждении Порядка согласования органами исполнительной власти Красноярского края проекта задания на разработку документации по планировке территории, проекта задания на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, или пояснительной записки, содержащей обоснование отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий»;

12. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

13. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

14. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 февраля 2017 г. № 1с/МО «Об утверждении перечня сведений, подлежащих засекречиванию»;

15. Федеральные целевые программы, государственные программы Красноярского края, муниципальные программы;

16. Местные нормативы градостроительного проектирования Богучанского сельсовета Богучанского района Красноярского края;

17. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

18. СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи».

19. СП 2.1.3678-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг».

20. Иные действующие нормативно-правовые документы, необходимые для подготовки документации по планировке территории.

# 1. Положение рассматриваемой территории в плане с. Богучаны. Анализ действующей документации применительно к рассматриваемой территории

Территория расположена в юго-западной части с. Богучаны, и ограничена: на севере и на юге – ул. Строителей, на востоке – ул. Мира, на западе -территорией общего пользования. Площадь в границах проектирования составляет 1544 м<sup>2</sup>.

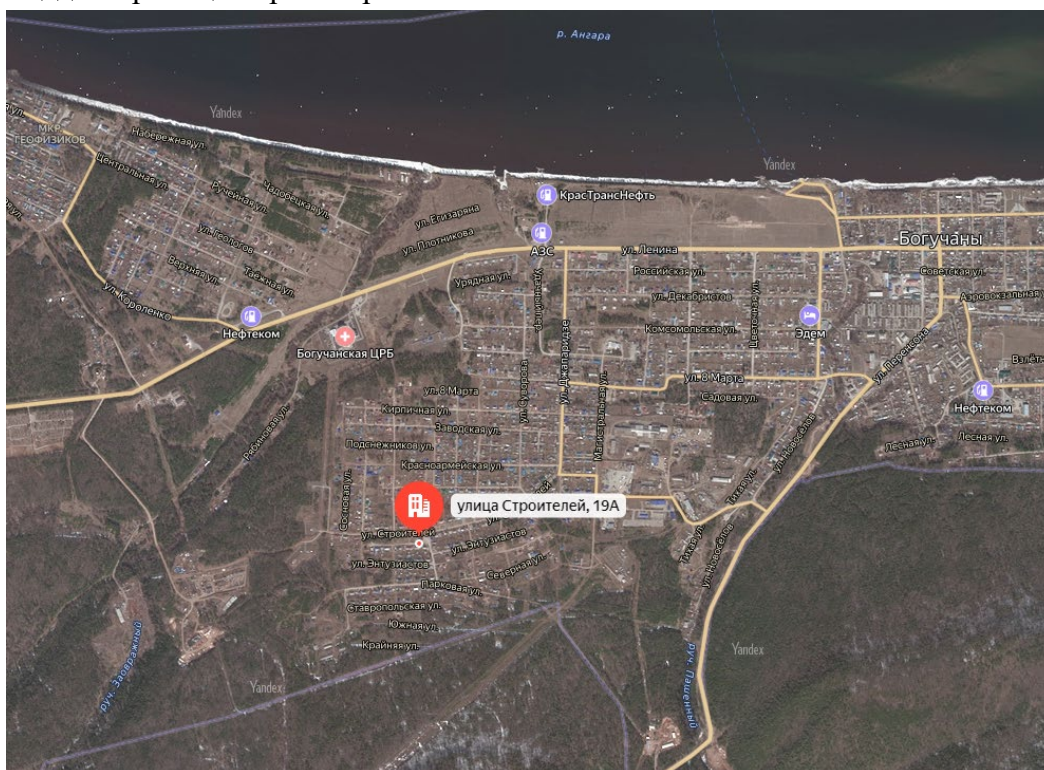


Рисунок 1 – Положение рассматриваемой территории в структуре села.

Утвержденным генеральным планом на рассматриваемой территории размещение объектов местного значения не предусмотрено.

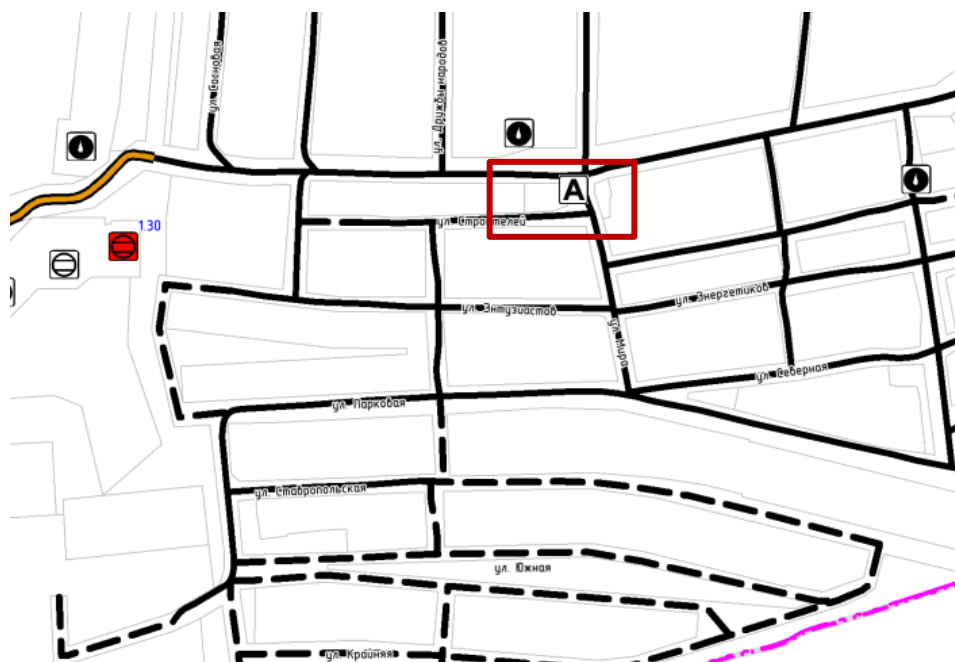


Рисунок 2 – Фрагмент «Карта планируемого размещения объектов местного значения» Генерального плана с.Богучаны.

По данным Схемы территориального планирования Красноярского края на рассматриваемой территории размещение объектов регионального значения не предусмотрено.

Действующими документами территориального планирования РФ строительство объектов федерального значения на рассматриваемой территории не предусмотрено.

***1. Проект внесения изменений в генеральный план Богучанского сельсовета, утвержденный решением Богучанского сельского Совета депутатов № 22-79 от 05.12.2013***

Рассматриваемая территория, в соответствии с Генеральным планом Богучанского сельсовета относится к многофункциональной общественно-деловой зоне.

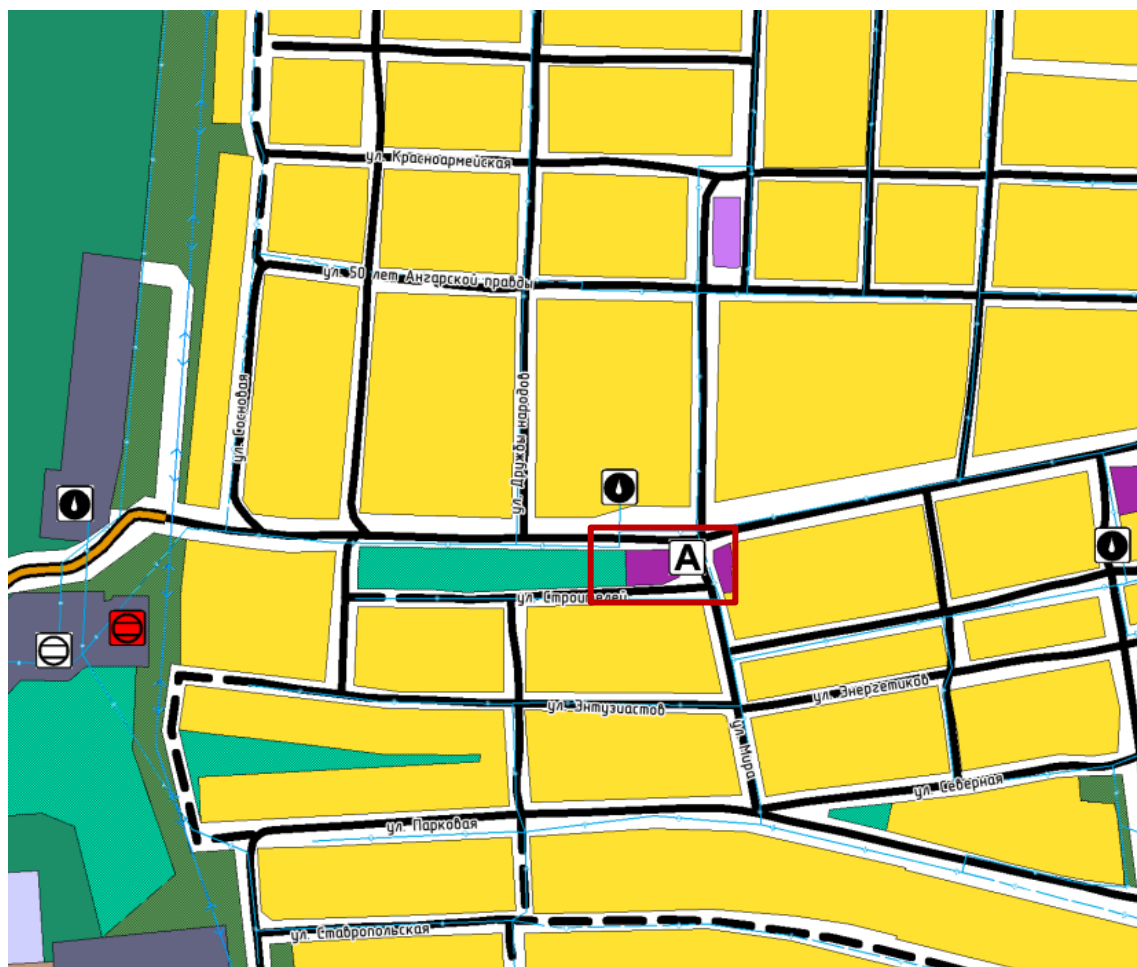


Рисунок 3 -. Фрагмент «Карта функциональных зон» Генерального плана с.Богучаны.

***2. Правила землепользования и застройки муниципального образования Богучанский сельсовет, утвержденные решением Богучанского районного совета депутатов от 28.10.2022 № 32/1-236***

Согласно утвержденным правилам землепользования и застройки МО Богучанского сельсовета в границах рассматриваемой территории расположена зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1).



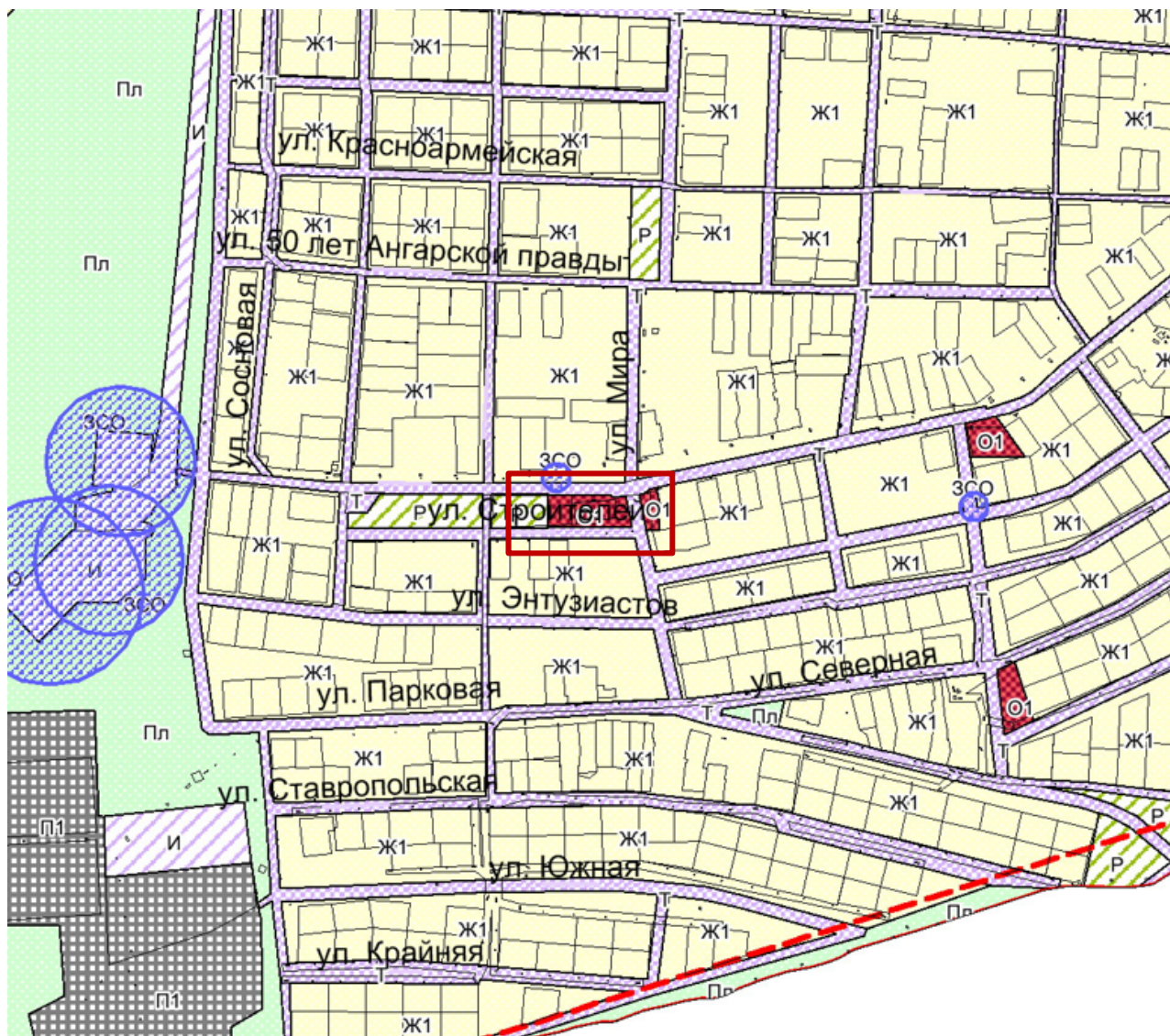


Рисунок 4 – Карта градостроительного зонирования территории с.Богучаны. Фрагмент.

***Анализ земельных участков стоящих на кадастровом учёте и находящиеся в границе рассматриваемой территории***

Таблица 1 - Перечень сформированных земельных участков, стоящих на кадастровом учете и расположенных в границах рассматриваемой территории

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка (ЗУ)	Площадь ЗУ, м <sup>2</sup> .	Адрес	Разрешенное использование (по документу)	Собственность	Правообладатель (правообладатели)	Вид права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
1	24:7:1201 007:51	951	Красноярский край, р-н Богучанский, с. Богучаны, ул. Строителей, д. 19"А"	для использования в целях эксплуатации и обслуживания здания магазина	Данные отсутствуют	Данные о правообладателе отсутствуют	Данные отсутствуют	сведения отсутствуют

Примечание: информация представлена по данным публичной кадастровой карты

## **2 Принципы подготовки проекта межевания территории**

Для проекта межевания Градостроительным кодексом РФ статьей 43, установлено следующее:

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В составе проекта выполнен чертеж межевания территории, на котором отображены:

- 1) красные линии;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- 4) границы зон с особыми условиями использования территорий;

## **3 Характеристика образуемых и изменяемых земельных участков**

Границы территории для размещения объектов установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

В таблице 2 приведены основные параметры застройки для земельного участка.

В таблице 3 приведен перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Таблица 2 – Основные параметры застройки земельных участков

Условный / кадастровый номер земельного участка	Тип земельного участка	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Назначение ОКС	Наименование ОКС	Территориальный статус объекта	Максимальный процент застройки <sup>1)</sup> (по ПЗЗ), %	Максимальная площадь застройки <sup>1)</sup> , м <sup>2</sup>	Общая площадь здания <sup>1)</sup> , м <sup>2</sup>	Вместимость <sup>1)</sup> ОКС (полезная площадь, м <sup>2</sup> / машиномест)	Земельный участок общего пользования (да, нет)
24:07:1201007:51_ЗУ1	Образуемый	1544	Здание магазина	ОКС торгового назначения	без статуса	не более 50	772	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	нет

Примечание:

1) Предельные параметры разрешенного строительства планируемых объектов капитального строительства являются максимально допустимыми для каждого объекта, предусмотренного для размещения в данном проекте

2) отношение общей площади всех зданий к площади участка

Таблица 3 - Перечень и сведения о площади **образуемых земельных участков**, включая образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. Возможные способы их образования вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования	Способы образования	Кадастровый номер участка, участвующего в формировании образуемого ЗУ	Площадь кадастр. Участка , м <sup>2</sup>	Условный номер части земельного участка/ неразграниченной собственности	Площадь части участка, участвующего в формировании ЗУ, м <sup>2</sup>	Участки под территории общего пользования (да, нет)	Изъятие для государственный или муниципальных нужд (да, нет)
24:07:1201007:51_ЗУ1	1544	Магазины (4.4)	перераспределение	24:07:1201007:51	951	НС1	593	нет	нет

