



Общество с ограниченной ответственностью
«Кадастровый центр»

660125, г. Красноярск, пр. Комсомольский, 18, офис 324
Ф-л Сибирский ПАО Банк "ФК Открытие"
КПП 246601001/ИНН 2465265797
БИК 045004867
Р/с 40702810295240025176
тел.: +7 (391) 205-07-37, +7 (391) 293-28-60
kadastr_centр@bk.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ, Р-Н СУХОБУЗИМСКИЙ, С.
СУХОБУЗИМСКОЕ, УЛ. ЛЕНИНА, 11А

Шифр: 1101 - 2023 – ПМ. 1.2

ТОМ I. Книга 2. Проект межевания территории.

Обосновывающая часть.

Заказчик: Торосян Александр Оганнесович

г. Красноярск, 2023



Общество с ограниченной ответственностью
«Кадастровый центр»

660125, г. Красноярск, пр. Комсомольский, 18, офис 324
Ф-л Сибирский ПАО Банк "ФК Открытие"
КПП 246601001/ИНН 2465265797
БИК 045004867
Р/с 40702810295240025176
тел.: +7 (391) 205-07-37, +7 (391) 293-28-60
kadastr_centр@bk.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ, Р-Н СУХОБУЗИМСКИЙ, С.
СУХОБУЗИМСКОЕ, УЛ. ЛЕНИНА, 11А

Шифр: 1101 - 2023 – ПМ. 1.2

ТОМ I. Книга 2. Положения проекта межевания.

Обосновывающая часть.

Заказчик: Торосян Александр Оганнесович

Главный инженер проекта

Герасименко А.В.

г. Красноярск, 2023

Шифр: 1101 - 2023 – ПМ. 1.2

Состав проекта

Номер и наименование тома	Номер и Наименование части	Марка
ТОМ I. Книга 1. Положения проекта межевания. Утверждаемая часть.		
	Пояснительная записка	1101 - 2023–ПМ.1.1
	Графические материалы	1101 - 2023–ПМ.1.1
ТОМ I. Книга 2. Проект межевания территории. Обосновывающая часть.		
	Пояснительная записка	1101 - 2023–ПМ.1.2
	Графические материалы	1101 - 2023–ПМ.1.2

Состав тома

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	№ листа	Инвентарный номер
Том I Книга 2.	Проект межевания территории. Обосновывающая часть.			
	Пояснительная записка			
	Графические материалы			
	Чертеж межевания территории. Обосновывающая часть.	1:200	1	
	На магнитных носителях:			
1	Пояснительная записка			
2	Графические материалы			

Содержание

Введение	5
1. Обоснование принимаемых проектных решений	8
2. Зоны с особыми условиями использования территории.....	14
Приложение А - Координатное описание границ проектирования.....	15

Введение

Проект межевания территории земельного участка выполнен на основании:

- договора на изготовление проекта межевания.

Проект выполнен в соответствии со следующей документацией:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ;

- Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007г. №221-ФЗ;

- Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» 13.07.2015г. №218-ФЗ.

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Правила землепользования и застройки с. Сухобузимское Сухобузимского сельсовета Сухобузимского района Красноярского края, утвержденные решением Сухобузимского сельского Совета депутатов от 29.09.2010 № 33 «Об утверждении Правил землепользования и застройки с. Сухобузимское» (в актуальной редакции утвержденной решением Сухобузимского районного Совета депутатов Красноярского края от 30.11.2021г. №14-6/114 «Об утверждении внесения изменений в Правила землепользования и застройки Сухобузимского сельсовета Сухобузимского района Красноярского края»);

- Генеральный план Сухобузимского сельсовета, утвержденный решением Сухобузимского районного Совета депутатов Красноярского края №8-6/85 от 29.06.2021 г. «Об утверждении генерального плана

Сухобузимского сельсовета Сухобузимского района Красноярского края»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Красноярского края (утвержденные постановлением Правительства Красноярского края от 23.12.2014г. №631-п);

- 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;

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10.11.2020 № П/0412.

Проект межевания осуществляется на основании Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004, статьи 43.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ, в связи с тем, что образуемые земельные участки расположены на территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, проект межевания территории подготовлен без проекта планировки территории.

Пояснительная записка выполнена в соответствии с договором на выполнение работ. Проект выполнен по заданию заказчика.

Цель разработки проекта:

1. Установление границ образуемого земельного участка путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 24:35:0450238:21 и земель, находящихся в муниципальной

собственности;

2. Установление правового регулирования земельного участка;

3. Установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков для передачи в пользование заинтересованным лицам;

4. Повышение эффективности использования территории населенного пункта;

5. Проведение реконструкции существующего нежилого здания с кадастровым номером 24:35:0450238:57 (магазин).

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию вновь формируемого земельного участка.

Используемые исходные материалы:

- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в Едином государственном реестре недвижимости;

- геодезическая съемка (выполненная геодезистом ООО «Кадастровый центр» Сыроквашем Евгением Викторовичем в сентябре 2022г. в системе координат МСК 167 (зона 4);

- ортофотоплан с. Сухобузимское.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости – МСК 167. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

Площадь территории в границах проектирования составляет 322 кв.м. В границах проектируемой территории расположено нежилое

здание с кадастровым номером 24:35:0450238:57, принадлежащее на праве собственности Торосяну А.О.

1. Обоснование принимаемых проектных решений.

Рассматриваемая территория сформирована следующим образом:

- расположена в границах территории муниципального образования сельского поселения Сухобузимский сельсовет с. Сухобузимское, в границах кадастрового квартала 24:35:0450238.

- на севере граничит с неразграниченными землями (ул. Ленина);

- на востоке граничит с неразграниченными землями (ул. Сурикова);

- на юге и западе с неразграниченными землями.

Проектом межевания предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 24:35:0450238:21, расположенного по адресу: Красноярский край, р-н Сухобузимский, с. Сухобузимское, ул. Ленина, 11А, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Перераспределение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, предусмотренное настоящим проектом межевания территории, выполнено в соответствии со статьей 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации, при этом площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения.

Выбор земельных участков осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации. Вариантность выбора места размещения испрашиваемых объектов не предусматривается. Обременения и ограничения при выборе земельных участков не установлены.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в с. Сухобузимское Сухобузимского района Красноярского края. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения Сухобузимский сельсовет Сухобузимского района Красноярского края, территория расположена в территориальной зоне градостроительного регулирования.

В соответствии с графическим документом «Карта градостроительного зонирования с. Сухобузимское» Правил землепользования и застройки муниципального образования Сухобузимского сельсовета Сухобузимского района территория проекта межевания относится к следующей территориальной зоне (рисунок 1):

- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2).

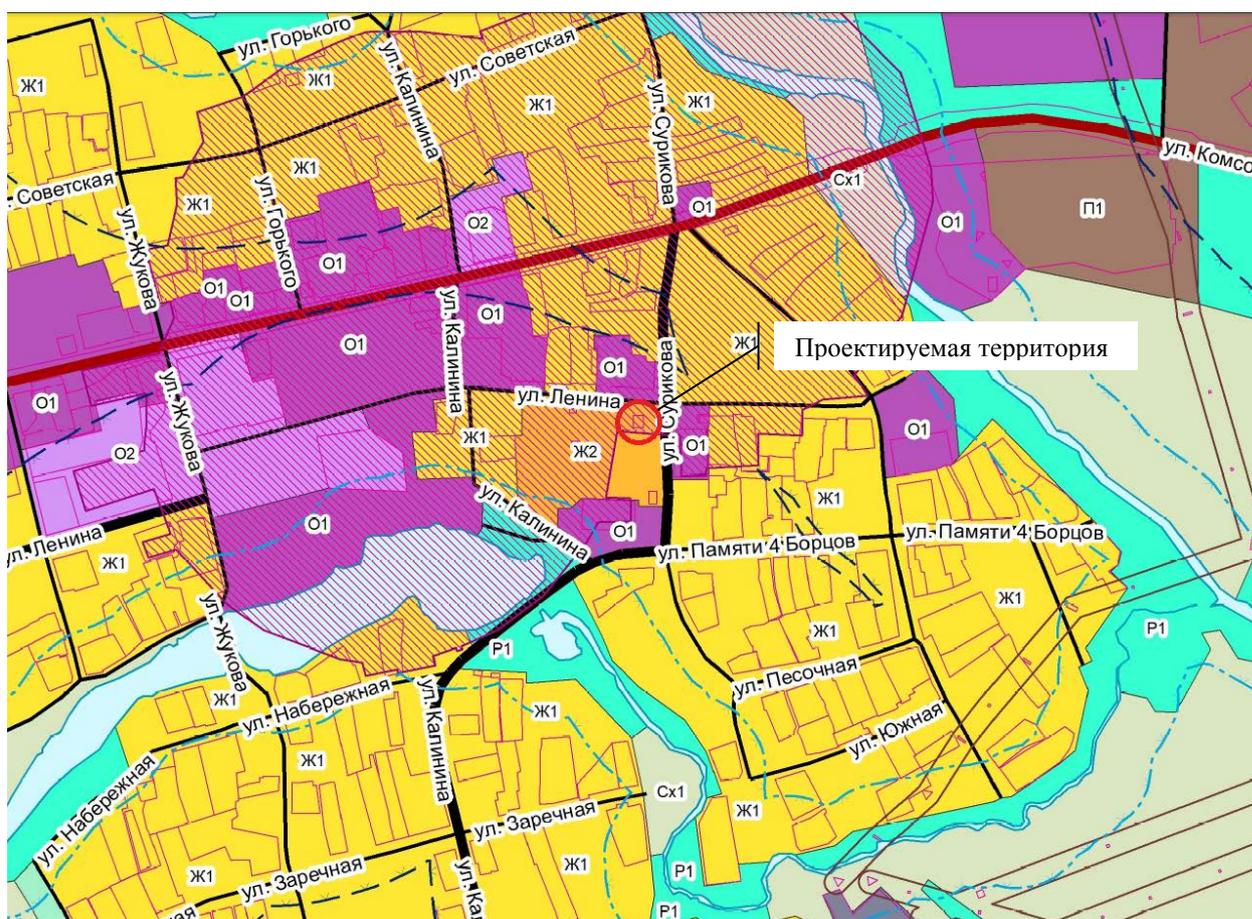


Рисунок 1 - Фрагмент карты градостроительного зонирования территории с. Сухобузимское Сухобузимского района Красноярского края

Развитие территории осуществляется в соответствии с положениями действующего проекта генерального плана и градостроительными регламентами действующих Правил землепользования и застройки муниципального образования Сухобузимский сельсовет Сухобузимского района Красноярского края.

В соответствии с текстовыми материалами документа «Правила землепользования и застройки муниципального образования Сухобузимский сельсовет» градостроительный регламент предполагает следующие виды использования на рассматриваемой территории:

Статья 26. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2).

1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами включает в себя территории населенного пункта, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности высотой до четырех надземных этажей, включая мансардный, блокированных жилых домов и объектов обслуживания жилой застройки.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1);
- 2) Блокированная жилая застройка (код –2.3);
- 3) Хранение автотранспорта (код – 2.7.1);
- 4) Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
- 5) Бытовое обслуживание (код – 3.3);
- 6) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код – 3.4.1);
- 7) Объекты культурно- досуговой деятельности (код 3.6.1);
- 8) Магазины (код 4.4);
- 9) Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
- 10) Оказание услуг связи (код 3.2.3);
- 11) Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);
- 12) Площадки для занятий спортом (код 5.1.3);

13) Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);

14) Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);

15) Улично- дорожная сеть (код 12.01);

16) Общественное управление (код 3.8).

3. Условно разрешенные виды использования:

1) Дома социального обслуживания (код 3.2.1);

2) Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2);

3) Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1);

4) Общественное питание (код 4.6);

5) Развлекательные мероприятия (код 4.8.1);

6) Гостиничное обслуживание (код 4.7);

7) Площадки для занятий спортом (код 5.1.3).

5.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для видов разрешенного использования составляют:

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) минимальный 400 кв.м., максимальный не устанавливается;

- Блокированная жилая застройка (код –2.3) минимальный 75 кв.м., максимальный 3000 кв.м.;

- Хранение автотранспорта (код – 2.7.1) минимальный 180 кв.м., максимальный 1000 кв.м;

- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) минимальный 400 кв.м., максимальный 10000 кв.м.;

- Бытовое обслуживание (код – 3.3) минимальный 100 кв.м., максимальный 2500 кв.м.;

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код – 3.4.1) минимальный 100 кв.м., максимальный 1000 кв.м.;

- Объекты культурно- досуговой деятельности (код 3.6.1) минимальный 400 кв.м., максимальный 10000 кв.м;
- Магазины (код 4.4) минимальный 100 кв.м., максимальный 5000 кв.м;
- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1) минимальный 10 кв.м., максимальный 10000 кв.м;
- Оказание услуг связи (код 3.2.3) минимальный 300 кв.м., максимальный 1000 кв.м.;
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1) минимальный 100 кв.м., максимальный 2000 кв.м;
- Площадки для занятий спортом (код 5.1.3) минимальный (максимальный) размер земельного участка не устанавливается;
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) минимальный (максимальный) размер земельного участка не устанавливается;
- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) минимальный (максимальный) размер земельного участка не устанавливается;
- Улично-дорожная сеть (код 12.01) минимальный (максимальный) размер земельного участка не устанавливается;
- Общественное управление (код 3.8) минимальный 500 кв.м., максимальный 10000 кв.м.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) Дома социального обслуживания (код 3.2.1) минимальный 500 кв.м., максимальный 20000 кв.м.;
- деловое управление (код – 4.1) минимальный 500 кв.м., максимальный 5000 кв.м.;
- Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2) минимальный 500 кв.м., максимальный 20000 кв.м.;

- Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1). минимальный 1500 кв.м., максимальный 20000 кв.м.;
- Общественное питание (код 4.6) минимальный 1000 кв.м., максимальный 10000 кв.м.;
- Развлекательные мероприятия (код 4.8.1) минимальный 1000 кв.м., максимальный 10000 кв.м.;
- Гостиничное обслуживание (код 4.7) минимальный 500 кв.м., максимальный 5000 кв.м.;
- Площадки для занятий спортом (код 5.1.3) минимальный (максимальный) размер земельного участка не устанавливается;

Территория проектирования установлена в виде прямоугольной трапеции в плане. На участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 24:35:0450238:57.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектирования публичные сервитуты не установлены.

На момент проектирования в границах территории отсутствуют линии электропередач, элементы водопроводно-канализационного и энергетического хозяйства.

Территорию, входящую в проектируемый земельный участок, предполагается использовать под реконструкцию существующего магазина, а также благоустройство прилегающей территории. Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, проходят в границах территориальной зоны «Ж2».

Подъезд к проектируемой территории осуществляется с дорог местного значения (ул. Ленина, ул. Сурикова) по неразграниченным землям.

2. Зоны с особыми условиями использования территории

В границах проектируемого земельного участка на государственном кадастровом учёте учтены границы зон с особыми условиями использования территорий:

- 24:35-6.595 - Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Троицкая», 1793–1817 гг. (Красноярский край, Сухобузимский район, с. Сухобузимское, ул. Ленина, 29);

- 24:35-6.528 - Граница защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Братская могила четырех партизан-коммунистов, погибших при ликвидации бандгруппы в 1922 году", Сухобузимский район, с. Сухобузимо, у Дома культуры (Сухобузимский район, с. Сухобузимское 50 м от Дома культуры (ул. Ленина, 33))

- 24:35-6.525 - Граница защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Дом, в котором жил В.И. Суриков в с. Сухобузимо 1854-1859 гг.", Сухобузимский район, с. Сухобузимо, пересечение улиц Сурикова и Ленина (Сухобузимский район, с. Сухобузимское, ул. Комсомольская, 4)

- 24:35-6.523 - Граница защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Сидельникова, рубеж XIX–XX вв.", Сухобузимский район, с. Сухобузимо, ул. Комсомольская, 22 (Сухобузимский район, с. Сухобузимское, ул. Комсомольская, 20)

Настоящим проектом межевания территории не предусмотрено установление границ зон с особыми условиями использования территорий.

Сведения о проектируемой границе территории и о ранее образованном участке отражены в графической части проекта межевания в масштабе 1:200.

Приложение А - Координатное описание границ проектирования

Номер точки	Координаты, м	
	X, м	Y, м
н1	686367.87	124253.14
н2	686367.46	124264.76
н3	686358.57	124275.64
н4	686350.77	124275.64
н5	686351.67	124252.75
н6	686353.89	124252.83
н7	686364.47	124253.08
н1	686367.87	124253.14

Нумерация характерных точек границы проектирования территории производится от северной точки по ходу часовой стрелки.

Каталог координат приведен в местной системе координат МСК 167 (зона 4).