

F O S T E R

ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ

ООО «ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ ФОСТЕР»

Договор №2 от 07.02.2025г.

Шифр: 1 (1-25)

Заказчик: **Индивидуальный предприниматель
Зебзеев Б.П.**

**Наименование
объекта:** **Проект внесения изменений в Правила землеполь-
зования и застройки Луговатского сельсовета
Енисейского района в д. Безымянка в части
изменения территориальной зоны «Ж-1» зоны
«Жилая усадебная застройка» на территориальную
зону «СХ» зона «Сельскохозяйственного использо-
вания» для дальнейшего формирования земель-
ного участка по ул. Кедровой между участками с
кадастровым номером 24:12:0310702:476 и
24:12:0310702:479**

Обоснование к проекту внесения изменений в действующие
Правила землепользования и застройки д. Безымянка Луговатского
сельсовета Енисейского района

F O S T E R

ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ

ООО «ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ ФОСТЕР»

Договор №2 от 07.02.2025г.

Шифр: 1 (1-25)

Заказчик:

**Индивидуальный предприниматель
Зебзеев Б.П.**

**Наименование
объекта:**

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Луговатского сельсовета Енисейского района в д. Безымянка в части изменения территориальной зоны «Ж-1» зоны «Жилая усадебная застройка» на территориальную зону «СХ» зона «Сельскохозяйственного использования» для дальнейшего формирования земельного участка по ул. Кедровой между участками с кадастровым номером 24:12:0310702:476 и 24:12:0310702:479

Обоснование к проекту внесения изменений в действующие
Правила землепользования и застройки д. Безымянка Луговатского
сельсовета Енисейского района

Директор ООО «ПМ ФОСТЕР»

Слесарева А.В.

Главный инженер проекта

Кузик О.А.

Состав проекта:

1.Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	№ листа
1	Карта градостроительного зонирования д. Безымянка. Карта зон с особыми условиями использования территорий.	М 1:5000	1
2	Карты градостроительного зонирования д. Безымянка. Карты зон с особыми условиями использования территорий (без изменений и с изменениями)	б/м	2

2.Текстовые материалы:

1. Правила землепользования и застройки Луговатского сельсовета (в новой редакции);
2. Обоснование к проекту внесения изменений в действующие Правила землепользования и застройки д. Безымянка Луговатского сельсовета Енисейского района.

3. Электронная версия (СД диск) - 2 экземпляра в следующем составе:

Графические материалы и растровом формате (JPEG).

Текстовые материалы в формате WORD,PDF.

Содержание:

Введение	6
1. Анализ действующей документации.	7
2. Современное использование территории.	12
3. Обоснование изменения территориальной зоны.	14
Приложение 1- Заявление заказчика от 06.02.2025г.	18
Приложение 2- Постановление администрации Енисейского района №168--п от 27.02.2025г.	19
Приложение 3- Техническое задание №02/2025 от 07.02.2025 г.	21
Приложение 4- Выписка из ЕРС о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательства	23

Введение

Поводом к подготовке обоснования к внесению изменений в действующие Правила землепользования и застройки д. Безымянка Луговатского сельсовета Енисейского района (далее Правила), в части изменения территориальной зоны «Ж-1» зоны «Жилая усадебная застройка» на территориальную зону «СХ» зона «Сельскохозяйственного использования» для дальнейшего формирования земельного участка по ул. Кедровой между участками с кадастровым номером 24:12:0310702:476 и 24:12:0310702:479 для установления основного вида разрешенного использования: сельскохозяйственное использование – (код 1.0), являются личное обращение индивидуального предпринимателя Зебзеева Б.П. (Приложение 1) и Постановление администрации Енисейского района Красноярского края №168-п от 27.02.2025 г. (Приложение 2).

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 №74ФЗ.
4. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 №200-ФЗ.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
6. Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
7. Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 07.07.2003 N 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;
9. Федеральный закон от 11.06.2003 N 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».
10. Федеральный закон РФ от 09.02.2009 № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления».
11. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую».
12. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон.
13. Постановление Правительства РФ от 12.04.2012 № 289 «О федеральной государственной информационной системе территориального планирования».
14. Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 года №1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13, 15 статьи 32 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».
15. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793».

16. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».

17. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 02.04.2013 № 123 «Об утверждении технико-технологических требований к обеспечению взаимодействия федеральной государственной информационной системы территориального планирования с другими информационными системами».

18. Приказ Министерства экономического развития РФ от 19 сентября 2018 г. N 498 "Об утверждении требований к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования".

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

20. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов».

21. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр.

22. Региональные нормативы градостроительного проектирования Красноярского края, утвержденные Постановлением Правительства Красноярского края от 23 декабря 2021 г. №631-п.

23. Местные нормативы градостроительного проектирования Луговатского сельсовета Красноярского края.

24. Иные нормативно-правовые документы, необходимые для подготовки документации по территориальному планированию.

1. Анализ действующей документации.

Правила землепользования и застройки Луговатского сельсовета Енисейского района были утверждены Решением Луговатского сельского Совета депутатов от 20.12.2012 г. №31-58р.

В процессе изменения нормативных документов, а также в связи с установлением зон с особыми условиями использования и активной жизнедеятельностью территории сельского поселения, в Правила вносились изменения как в графические, так и в текстовые материалы, о чем свидетельствуют Решения об утверждении градостроительной документации:

- Решение №37-70р от 20.08.2013г.;
- Решение №17-187р от 05.10.2017г.;
- Решение №20-256р от 14.02.2018г.;
- Решение № 24-316р от 22.08.2018г.;
- Решение № 36-467р от 20.12.2019г.;
- Решение №25-239р от 15.12.2022г.;

- Решение №33-357р от 14.12.2023г.

Действующая редакция Правил землепользования и застройки Луговатского сельсовета утверждена Решением Луговатского сельского Совета депутатов от 19.12.2024г. № 44-442р. В данной редакции Правил, планируемый к формированию земельный участок с видом разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» (код 1.0), расположен в территориальной зоне «Ж-1» зона «Жилая усадебная застройка» и расположен по ул. Кедровой между существующими участками с кадастровыми номерами 24:12:0310702:476 и 24:12:0310702:479. Для территориальной зоны «Ж-1» зона «Жилая усадебная застройка» виды разрешенного использования отражены в статье 37.

Ст. 37 «Ж-1» Зона «Жилая усадебная застройка»

Основные виды разрешенного использования:

-«Для ведения личного подсобного хозяйства» (размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных(код 2.2);

-«Блокированная жилая застройка» (размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами(количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха(код 2.3)»;

- для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) (2.1);

- «-дома социального обслуживания (код 3.2.1) в части размещения зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пункты ночлега для бездомных граждан; -оказание социальной помощи (код 3.2.2) в части размещения 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;».

- бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) (3.3);

- «-объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1) в части размещения домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;».

- «-коммунальное обслуживание (код 3.1) в части содержания данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования: -предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1) в части размещения зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, отвода канализационных стоков; - административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2) в части размещения зданий, предназначенных для приема физических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг;».

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (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) (3.5.1);

- стационарное медицинское обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно- медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре) (3.4.2);

- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м) (4.4);

- «-земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) в части содержания данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования Улично-дорожная сеть (код 12.0.1.); Благоустройство территории (код 12.0.2);».

Условно разрешенное использование:

- «-дома социального обслуживания (код 3.2.1) в части размещения зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пункты ночлега для бездомных граждан; -оказание социальной помощи (код 3.2.2) в части размещения 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;».

- общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);

- «-осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1), в части размещения зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний, в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги);».

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений) (2.1);

- «-служебные гаражи (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) (код 4.9);».

- специальное пользование водными объектами (использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) (11.2).

Предельные параметры разрешенного строительства:

- этажность жилых домов – до 3-х этажей;

- площадь приусадебных земельных участков – от 600 до 2000 кв. м, включая площадь застройки;

- коэффициент интенсивности использования территории не более - 0,3;

- коэффициент застройки не более - 0,3;

- коэффициент свободных территорий не менее - 0,7;

- ширина вновь отводимых участков в новой застройке со стороны улицы должна быть не менее 25 м;

- ширина вновь отводимых участков в старой застройке со стороны улицы должна быть не менее 20 м;

- расстояние от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках - в соответствии с противопожарными требованиями от 6м до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

- расстояние для подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам - от 5м до 8 м;

- расстояние от хозяйственных построек для скота и птицы до окон жилых помещений дома: от одиночных или двойных построек - не менее 15 м, от построек, имеющих до 8 блоков - не менее 25 м, от построек, имеющих от 9 до 30 блоков - не менее 50 м, свыше 30 блоков - не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая;

- расстояние от окон жилых помещений дома до дворовых туалетов – от 8 до 12 м;

- расстояние до границ соседнего участка: от основного строения - не менее 3-х метров, от хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража – не менее 1 м;

- допускаются сдвоенные блокированные гаражи на смежных земельных участках;

- допускаются сдвоенные блокированные жилые дома на смежных земельных участках;

- величина отступа от красной линии до линии регулирования застройки

- не менее 6 метров;

- в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка, с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.

Для территориальной зоны «СХ» зона «Сельскохозяйственного использования» виды разрешенного использования отражены в статье 39.

Ст.39 «СХ» Зона «Сельскохозяйственного использования»

«Предельные параметры разрешенного строительства»:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка не подлежат установлению.

Основные виды разрешенного использования:

- животноводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанное с производством продукции животноводства, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.) (1.7);

- птицеводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства) (1.10);

- растениеводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанное с выращиванием сельскохозяйственных культур) (1.1);

- ведение садоводства (осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений) (13.2);

Основные виды условно разрешенного использования:

- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.) (4.4).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции) (1.15);

- коммунальное обслуживание (код 3.1) в части содержания данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования: -предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1) в части размещения зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, отвода канализационных стоков; - административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2) в части размещения зданий, предназначенных для приема физических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

Запрещается:

- строительство любых зданий и сооружений, за исключением разрешенных и условно разрешенных;

- обработка сельскохозяйственных полей пестицидами и агрохимикатами авиационным способом;

- обработка пестицидами и агрохимикатами с применением тракторов участков сельскохозяйственных полей, расположенных ближе 300 м до нормируемых объектов.

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования Луговатского сельсовета Красноярского края утвержденных решением Луговатского сельского совета депутатов № 10-23р от 06.11.2015 года согласно п. 3 «Нормативы градостроительного проектирования в сфере обеспечения условий для развития сельскохозяйственного производства» и пп.3.2 нормативный размер земельного участка сельскохозяйственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки. Минимальная плотность застройки принимается в соответствии с таблицей 54 и составляет для прочих предприятий по переработке или хранению сельскохозяйственной продукции -50%.

В соответствии с СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий. Актуализированная редакция. СНиП II-97-76*» на участках сельскохозяйственных предприятий, свободных от застройки и покрытий, а также по периметру площадки предприятия следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15 % площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50 % - не менее 10 %.

Правила землепользования и застройки Луговатского сельсовета д.Безымянка

Карта градостроительного зонирования

Карта зон с особыми условиями использования территорий

Масштаб 1:5000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ:



Граница населенного пункта

Территориальные зоны и их кодовое обозначение

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:



Ж-1 Зона "Жилая усадебная застройка"

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:



ОД-1 Зона "Административно-деловая"



ОД-2 Зона "Учреждений здравоохранения"



ОД-3 Зона "Учебных учреждений"

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:



ОН-1 Зона "Существующее кладбище"

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:



Л-1 Зона "Ландшафтная"



Р-2 Зона "Рекреационная лесопарковая"

Территориальные зоны, на которые не распространяются градостроительные регламенты

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:



ИТ-1 Зона "Автомобильный транспорт"



ИТ-3 Зона "Инженерная инфраструктура"

ПОВЕРХНОСТНЫЕ ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ:



ТВО Территория "Водные объекты"

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ:



ВЗ Зона "Водоохранная"



СЗ-3 Санитарно-защитная зона кладбищ



СЗ-10 Санитарно-защитная зона электростанций

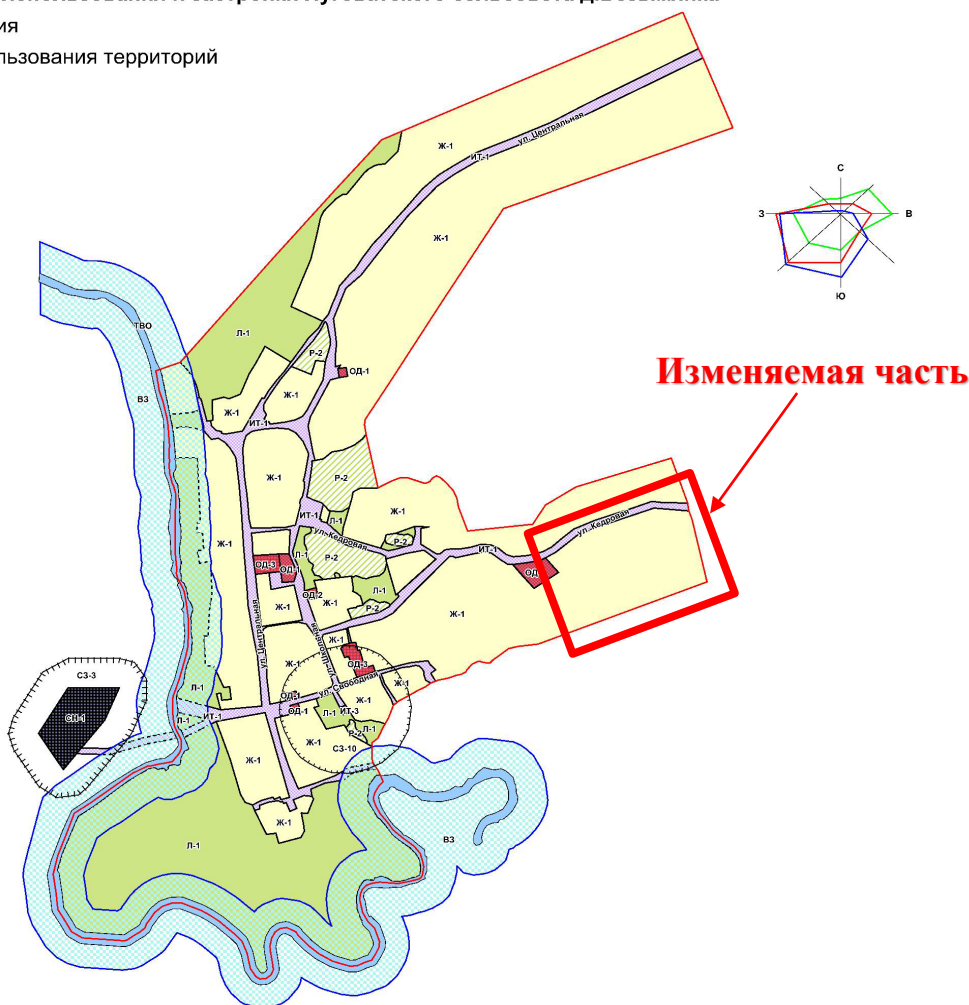


Рисунок 1. Расположение участка в существующей структуре д. Безымянка
Луговатского сельсовета

Вывод:

В действующей редакции Правил землепользования и застройки Луговатского сельсовета в основных видах разрешенного использования зоны «СХ» зона «Сельскохозяйственного использования» не учтен вид «сельскохозяйственное использование» с кодом 1.0, согласно Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». Так же необходимо учитывать требования МНГП и СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при дальнейшей эксплуатации участка.

2. Современное использование территории.

Испрашиваемая территория расположена в восточной части населенного пункта деревни Безымянка, на улице Кедровая, между существующими земельными участками с кадастровыми номерами 24:12:0310702:476 и 24:12:0310702:479, имеющими категорию «Земли населенных пунктов».

Формируемый участок расположен на уже сформировавшейся территории, внутри застройки:

- с севера территория ограничена ул. Кедровая;
- на востоке земельным участком с кадастровым номером 24:12:0310702:476 предназначенным для размещения и эксплуатации вертолетной площадки;
- на юге границей населенного пункта д. Безымянка;
- на западе земельным участком с кадастровым номером 24:12:0310702:479 для предоставления коммунальных услуг.

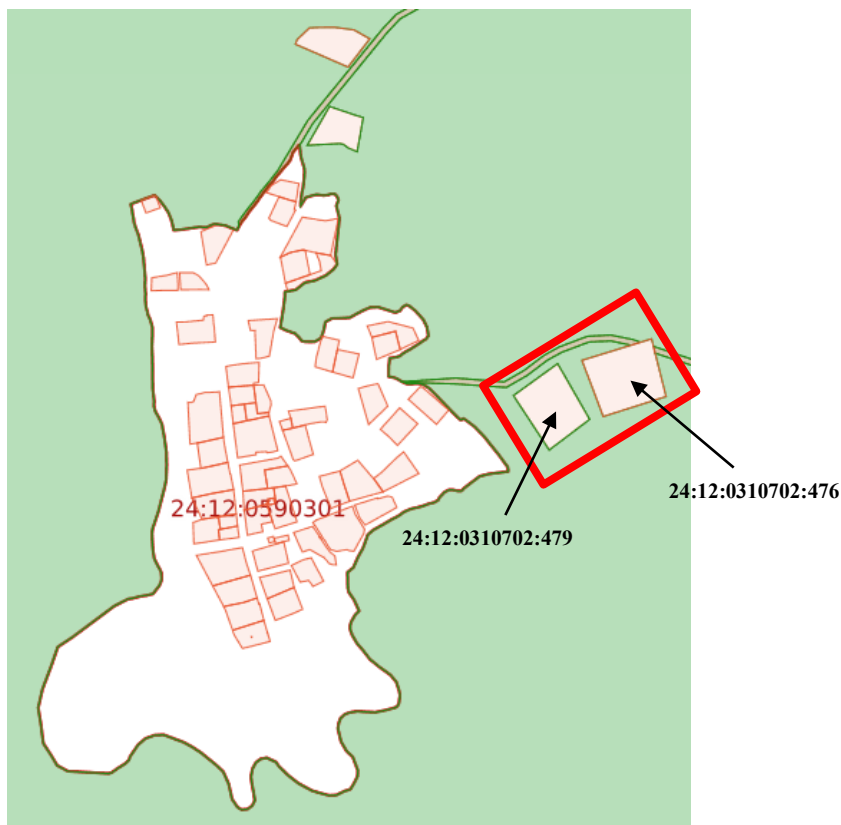


Рисунок 2. Существующее расположение территории на карте ЕГРН в структуре Луговатского сельсовета д. Безымянка

Участок проектирования расположен на ровной спланированной территории, свободной от лесных насаждений и построек, рядом есть автомобильная дорога (автозимник). В настоящее время территория не эксплуатируется, по территории не проходит транзитных высоковольтных ЛЭП. Площадь планируемого участка ориентировочно составляет 3323 кв.м.

3.Обоснование изменения территориальной зоны.

Согласно утвержденной муниципальной программы Енисейского района «Экономическое развитие Енисейского района» до 2027 года, экономическое развитие района и его муниципальных единиц может осуществляться с помощью широкого спектра конкретных действий, посредством которых будет осуществляться стимулирование развития экономики района, создание новых рабочих мест, увеличение налоговой базы, расширение возможностей для тех видов экономической активности, в которых заинтересовано местное сообщество. Одним из таких действий является улучшение инвестиционного климата, которое играет важнейшую роль в поддержании и наращивании экономического потенциала и, следовательно, реализация инвестиционной политики, основным направлением которой является формирование благоприятной среды, способствующей привлечению и повышению эффективности использования инвестиционных ресурсов в развитии экономики и социальной среды на территории района.

В соответствии с задачами муниципальной программы, на территории Енисейского района, в том числе Луговатского сельсовета, возможно создание условий для развития малого и среднего предпринимательства в содействии развитию сельскохозяйственного производства, как направления экономики.

В связи с имеющейся программой Енисейского района и при поддержке центра «Мой бизнес» в рамках нацпроекта «Малое и среднее предпринимательство», индивидуальный предприниматель Зебзеев Б.П. планирует открыть на территории Луговатского сельсовета, на базе населенного пункта деревня Безымянка (административный центр), объект для заготовки и переработки дикоросов, которыми богат данный сельсовет.

. К дикоросам относят - пищевые лесные ресурсы (ягоды, орехи, грибы, папоротник и др.) и лекарственные травы. Заготовительный пункт дикоросов представляет собой сооружение с расположенным в нем оборудованием для мойки, сушки, резки, заморозки, упаковки собранной продукции «даров природы». Данную продукцию можно использовать для изготовления варенья, джемов, салатов, чая и добавки к ним, икры и муки грибной, масла, сиропов, начинки для пряников и кексов, свежей выпечки и многого другого

На территории Енисейского района уже имеется практика по созданию такого заготовительного пункта, в настоящий момент он функционирует в городе Енисейске и расположен на ул.Чкалова 4а стр.2.

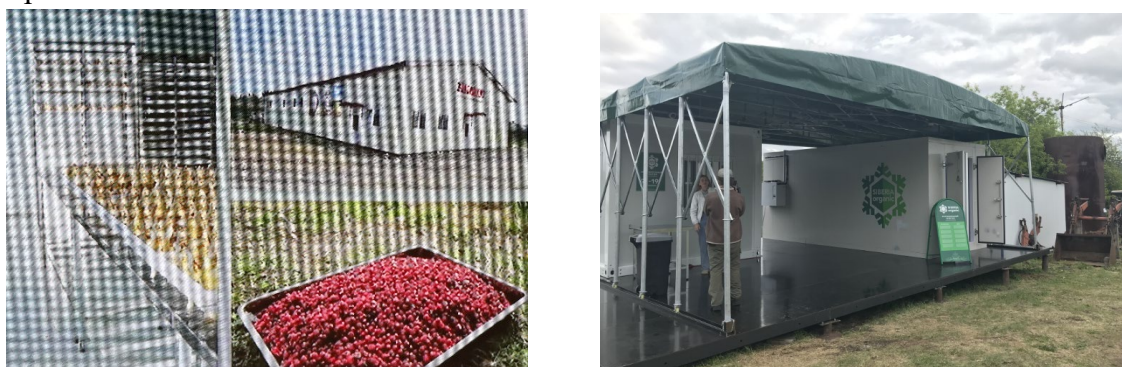


Рисунок 3. Пример заготовительного пункта

Основным приёмщиком заготавливаемой продукции станет Красноярский крайпотребсоюз. Красноярский крайпотребсоюз по праву можно считать одной из старейших организаций Красноярского края, давшей развитие сегодняшнему красноярскому бизнесу в сферах оптовой и розничной торговли, общественного питания, производства продовольственных и непродовольственных товаров, заготовке и переработке дикорастущей продукции, оптовой торговле и оказания платных услуг населению. В состав Красноярского крайпотребсоюза входит 21 потребительское общество. В системе крайпотребсоюза заготовительную деятельность осуществляют более 30 организаций – потребительские общества, универсально-заготовительные базы, заготконторы, коопзверопромхозы.

География заготовок Красноярского краевого союза потребительских обществ широка: с юга края до северных территорий Красноярского края, в Енисейском, Богучанском районах, а также в Кемеровской, Томской, Иркутской областях, республиках Хакасии, Тыве, Горном Алтае, Алтайском крае. Число приемозаготовительных пунктов, с учетом сезонных, насчитывает до 105 единиц. По праву, Красноярский крайевой союз потребительских обществ можно назвать обладателем крупнейшей сети заготовительных пунктов в Сибирском Федеральном округе. Продолжено развитие внешнеэкономической деятельности по поставке дикорастущей продукции - папоротника, черемши соленой, грибов в Японию, Китай, Европейские страны, а также лекарственно-технического сырья в Южную Корею.

В настоящее время заготовленная, закупленная и переработанная дикорастущая и сельскохозяйственная продукция представлена в крупных федеральных сетях: «МЕТРО», «О'Кей» и региональных: «Красный яр», «Командор», «ROSA» и др., а также поставляется в п. Ванкор, в города Козинск, Игарку, Норильск, Северо-Енисейск. За пределы края поставки осуществляются в Иркутскую, Томскую область, в г. Усть-Илимск, Екатеринбург и др.

Луговатский сельсовет располагается в центральной части Енисейского района Красноярского края и не имеет общих границ с другими сельскими поселениями, находится вдали от основных транспортных потоков и крупных населенных пунктов, в связи с чем, территория сельсовета и межселенная территория района окружающая Луговатский сельсовет богата природными ресурсами.

Площадь Луговатского сельсовета составляет 2092,7 га, климат территории резко континентальный с характерными для него низкими зимними температурами, застоем холодного воздуха в долинах рек и котловинах. В границах Луговатского сельсовета представлены леса Нижне-Енисейского и Енисейского лесничества богатые разнообразной фауной и флорой, в том числе предназначенной для сбора дикоросов в больших объемах.

Территория, для формирования будущего земельного участка, для осуществления деятельности по заготовке дикоросов, выбиралась исходя из следующих факторов:

- возможность транспортной доступности и вывоз готовой продукции,
- свободная от застройки территория,
- максимальное вовлечение населения сельского поселения.

Оценив все возможные факторы, территориально, был выбран свободный земельный участок в д. Безымянка, расположенный между участками с кадастровыми номерами 24:12:0310702:476 и 24:12:0310702:479, как наиболее многочисленного населенного пункта Луговатского сельсовета. Участок свободен от застройки, расположен в непосредственной близости от автозимника (автомобильный зимний транспорт) и взлетно-посадочной вертолетной площадки (воздушный транспорт), что позволит круглогодично осуществлять вывоз заготавливаемой продукции.

Открытие заготовительного пункта вовлечет местное население, повысит уровень заработка населения проживающего на территории сельсовета и даст толчок для развития территории в целом.

Для реализации целей индивидуального предпринимателя Зебзеева Б.П в рамках муниципальной программы Енисейского района по созданию условий для развития малого и среднего предпринимательства на территории д. Безымянка Луговатского сельсовета необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки в части указания кода «сельскохозяйственное использование – (код 1.0)», как основного вида использования для территориальной зоны «СХ» - зона «Сельскохозяйственного использования».

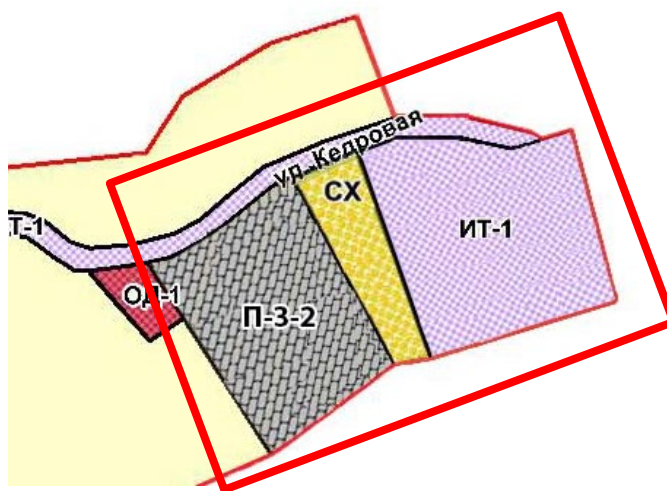


Рисунок 4. Существующее расположение проектируемой территории в структуре д. Безымянка с установленной территориальной зоной

Относительно границ зон с особыми условиями использования территории.

В действующей редакции Правил д. Безымянка Луговатского сельсовета на Карте зон с особыми условиями использования территории были отражены ориентировочные границы зон с особыми условиями в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов». В соответствии с пунктом 3.3. Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, далее - промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

Согласно Правил, отображенные на карте ориентировочные зоны с особыми условиями использования территории **не попадают** в зону размещения испрашиваемого участка.

В статье 30 Градостроительного кодекса РФ пункт 5 указано, что «На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения». При этом статья 1 пункт 4 дает определение: «зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Согласно данных Единого государственного реестра недвижимости на территории деревни Безымянка нет установленных зон с особыми условиями использования территории.

Испрашиваемая территория расположена в 450 м от берега ближайшего водного объекта – река Безымянка и не попадает в водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов.

При установлении территориальной зоны СХ, зоны сельскохозяйственного назначения, установление границы зоны с особыми условиями - не требуется.

Вывод:

Размещение заготовительного пункта в д. Безымянка Луговатского сельсовета Енисейского района на участке по ул. Кедровой между существующими участками с кадастровым номером 24:12:0310702:476 и 24:12:0310702:479 возможно, при установлении территориальной зоны «СХ» зона «Сельскохозяйственного использования» и определения для формируемого земельного участка основного вида использования: «сельскохозяйственное использование – (код 1.0)».

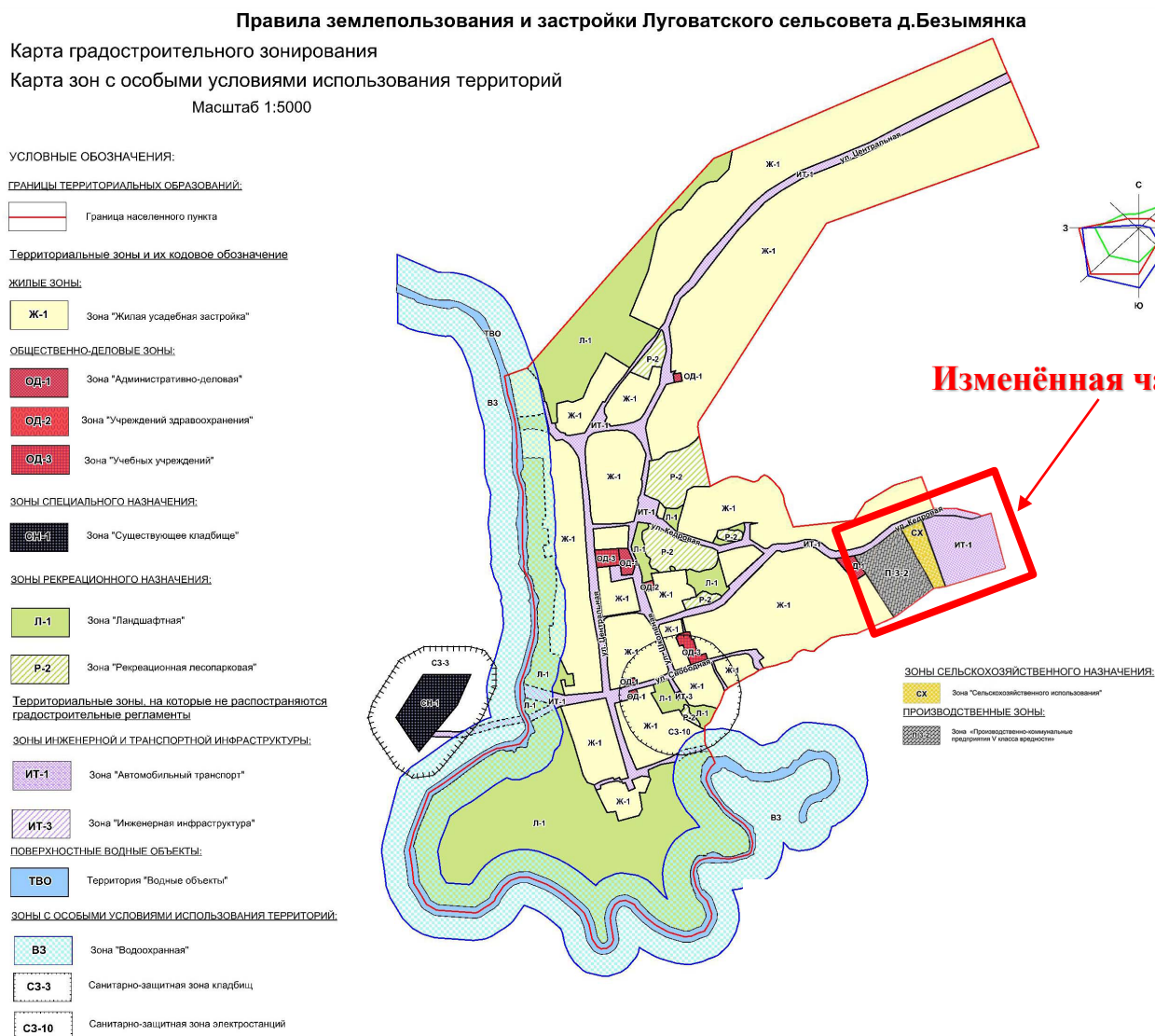


Рисунок 5.Правила землепользования и застройки д. Безымянка Луговатского сельсовета (с изменениями).

Карта градостроительного зонирования.

Карта зон с особыми условиями использования территории.

Приложение 1- Заявление заказчика от 06.02.2025г.

Директору ООО «ПМ ФОСТЕР»
Слесаревой А.В.

660064, Красноярский край,
г. Красноярск ул. Парусная, д. 3,
пом.168
Тел.: + 7 (933) 338-41-42
E-mail: info@pm-foster.ru

от ИП Зебзеева Б.П.

663176, Красноярский край,
Енисейский район, д. Безымянка,
ул. Центральная, д.14

E-mail: Kedr.bor@mail.ru

Уважаемая Анастасия Викторовна!

Прошу Вас выполнить работы по внесению изменений в правила землепользования и застройки д. Безымянка Луговатского сельсовета Енисейского района Красноярского края в части изменения территориальной зоны «Ж-1» зоны «Жилая усадебная застройка» на территориальную зону «СХ» зона «Сельскохозяйственного использования» для дальнейшего формирования и эксплуатации земельного участка по ул. Кедровой между участками с кадастровым номером 24:12:0310702:476 и 24:12:0310702:479.

«06» февраля 2025г.



/Б.П. Зебзеев
(Ф.И.О)



АДМИНИСТРАЦИЯ ЕНИСЕЙСКОГО РАЙОНА
Красноярского края
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27.02.2025

г. Енисейск

№ 168-п

О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения Луговатского сельского совета

В связи с поступлением предложения Зебзеева Бориса Петровича о внесении изменений в текстовую и графическую части правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения Луговатского сельсовета, на основании статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Енисейского района, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. До 01.05.2025 подготовить проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения Луговатского сельсовета, утвержденные решением Луговатского сельского Совета депутатов Енисейского района от 20.12.2012 № 30-58р (далее-Правила) в части внесения изменений в графическую часть Правил д. Безымянка в части изменения территориальной зоны «Ж-1» зоны «Жилая усадебная застройка» на территориальную зону «СХ» зона «Сельскохозяйственного использования» для дальнейшего формирования земельного участка по ул. Кедровой между участками с кадастровым номером 24:12:0310702:476 и 24:12:0310702:479 и текстовую часть Правил Луговатского сельсовета в части установления основного вида разрешенного использования: сельскохозяйственное использование – (код 1.0), а так же приведение текстовых материалов в соответствие с ГК РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей редакции);

2. до 20.06.2025 обеспечить:

- проведение процедуры рассмотрения предложений физических и юридических лиц по проекту внесения изменений в Правила;
- рассмотрение подготовленного проекта внесения изменений в Правила на публичных слушаниях;
- представление подготовленного проекта внесения изменений в Правила по результатам рассмотрения на публичных слушаниях в порядке, установленном градостроительным законодательством.

3. МКУ «Центр архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Енисейского района»:

1) в 3-дневный срок с даты поступления проекта внесения изменений в Правила, обеспечить его проверку на соответствие требованиям технических регламентов, схеме территориального планирования Енисейского района, схеме территориального планирования Красноярского края, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

2) не позднее 10 дней с даты принятия настоящего постановления разместить на официальном информационном Интернет-сайте Енисейского района Красноярского края сообщение о принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила.

Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке правил землепользования и застройки утверждён постановлением администрации Енисейского района от 02.08.2022 № 643-п «О создании комиссий по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельских поселений Енисейского района».

4. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя Главы района А.Ю. Губанова.

5. Постановление вступает в силу после официального опубликования (обнародования) и подлежит размещению на официальном информационном Интернет-сайте Енисейского района Красноярского края.

Исполняющий полномочия
Главы района



А.Ю. Губанов

Приложение № 1 к договору
№ 02/2025 от «07» февраля 2025г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

к договору оказания услуг по подготовке проекта внесения изменений
в Правила землепользования и застройки Луговатского сельсовета Енисейского района в д.
Безымянка в части изменения территориальной зоны «Ж-1» зоны «Жилая усадебная застройка»
на территориальную зону «СХ» зона «Сельскохозяйственного использования» для дальнейшего
формирования земельного участка по ул. Кедровой между участками с кадастровым номером
24:12:0310702:476 и 24:12:0310702:479

№ п/п	Наименование разделов задания	Содержание разделов задания
1	Основание для внесения изменений	Личное заявление Заказчика
2	Заказчик	ИП Зебзеев Б.П.
3	Исходные данные	1. Действующие Правила землепользования и застройки Луговатского сельсовета, утвержденные решением Енисейского районного Совета депутатов от 14.12.2023 № 33-357р. Графические материалы в электронном виде в векторном и растровом формате. Текстовые материалы в электронном виде, с последними изменениями. 2. Решение об утверждении правил землепользования и застройки Луговатского сельсовета Енисейского района 3. Информация о материалах содержащихся в ЕГРН относительно кадастрового квартала рассматриваемого участка (<i>материалы запрашиваются заказчиком в Управлении Росреестра по Красноярскому краю</i>). 4. Местные нормативы градостроительного проектирования сельского поселения. 5. Перечень объектов, предполагаемых к размещению в границах проектирования. Порядок предоставления информации. Заказчик предоставляет и оказывает содействие в получении дополнительных исходных данных, необходимых Подрядчику работ для выполнения обязательств по договору.
4	Цели и задачи работы	В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки (далее Правила) Луговатского сельсовета Енисейского района, внести изменения в графическую часть Правил д. Безымянка в части изменения территориальной зоны «Ж-1» зоны «Жилая усадебная застройка» на территориальную зону «СХ» зона «Сельскохозяйственного использования» по ул. Кедровой между участками с кадастровым номером 24:12:0310702:476 и 24:12:0310702:479 для дальнейшего формирования земельного участка, строительства и эксплуатации. Внести изменения в текстовую часть Правил, установив основной вид использования для зоны «СХ»: сельскохозяйственное использование – (код 1.0).
5	Нормативно-методическая и правовая база	Подготовка проекта должна осуществляться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с применением следующих нормативных правовых актов. 1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее-РФ) от 29.12.2004 №190-ФЗ. (с изм. и доп. на 01.09.2023г)* 2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ. 3. Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74ФЗ. 4. Воздушный кодекс РФ от 19.03.1997 №60-ФЗ. 5. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 №200-ФЗ. 6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной

		регистрации недвижимости». 7. Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды». 8. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». 9. Приказа Минэкономразвития России от 09.01.2018 г. № 10 (с изм. и доп. на 01.10.2023г)*. 10. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов». 11. Региональные нормативы градостроительного проектирования Красноярского края, утвержденные Постановлением Правительства Красноярского края от 23 декабря 2014 г. №631-п. 12. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа. 13. Иные нормативно-правовые документы, необходимые для подготовки документации по градостроительному зонированию. <i>*Примечание: в рамках работы не предусматривается отображение территориальных зон согласно Приказа Минэкономразвития России от 09.01.2018 г. № 10 (с изм. и доп. на 01.10.2023г.), а также не предусматриваются изменения, установленные ГрК РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изм. и доп. на 01.09.2023г) глава 4 ст.30.</i>
6	Требования к форме предоставляемых результатов работ	Документация передается Заказчику: - на бумажном носителе – в 1-м экземпляре в виде сброшюрованной книги А4 формата (в состав экземпляра должны входить текстовые и графические материалы, содержащие проектные предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Луговатского сельсовета Енисейского района предусмотренные п. 4 технического задания); - на бумажном носителе – в 1-м экземпляре Правила землепользования и застройки Луговатского сельсовета в виде сброшюрованной книги А4 формата; - на электронном носителе – в 2-х экземплярах (в состав экземпляра в электронном виде должны входить материалы проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Луговатского сельсовета Енисейского района, в т.ч. графические материалы в растровом формате (JPEG), в векторном формате в обменных файлах и текстовые материалы в формате WORD, PDF
7	Сроки выполнения работ	Устанавливаются договором.

Заказчик:
ИП Зебзеев Б.П.

 / Б.П. Зебзеев /
М.П.

Исполнитель:
ООО «ЦМ ФОСТЕР»



/А.В. Слесарева/

Приложение 4- Выписка из ЕРС о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательства



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

2464044298-20250310-1258

(регистрационный номер выписки)

10.03.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью «Проектная Мастерская ФОСТЕР»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1022402300194

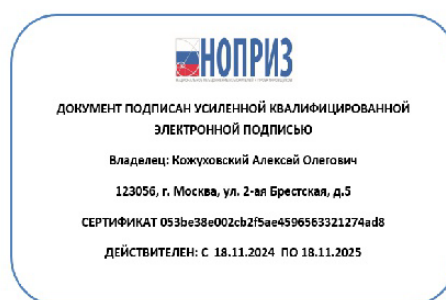
(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2464044298
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «Проектная Мастерская ФОСТЕР»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ПМ ФОСТЕР»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	660064, Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Парусная, д.3, пом. 168
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемый союз проектировщиков (СПО-П-018-19082009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-018-002464044298-0010
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	18.09.2009
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 18.09.2009	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	30.05.2023
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	3335185 руб.

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский

