

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО  
КОМПЛЕКСА КОТТЕДЖНОГО ТИПА С ОБЪЕКТАМИ  
ДЕЛОВОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПО  
АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, БЕЛОРЕЧЕНСКИЙ  
РАЙОН, РОДНИКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ  
ПОСЕЛЕНИЕ, ПОСЕЛОК  
РОДНИКИ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО  
ОБОСНОВАНИЮ  
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ  
ЗАПИСКА)**

2022 г.

## **Состав проекта Утверждаемая часть**

1. Чертеж межевания с отображением красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории; линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границ образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условных номеров образуемых земельных участков; границ зон действия публичных сервитутов; образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

2. Текстовая часть

### **Материалы по обоснованию**

1. Пояснительная записка

2. Схемы

- Схема расположения элемента планировочной структуры
- Схема использования территории в период подготовки проекта

### **Электронная версия**

- Текстовая часть в формате docx.
- Графическая часть в виде рабочих наборов и слоев MapInfo9.0
- Графическая часть в виде растровых изображений.

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1. Характеристика современного использования территории .....	6
2. Анализ документации по планировке территории .....	6
2.1. Зонирование, объекты капитального строительства	
2.2. Красные линии, утвержденные проектом планировки территории	
3. Проектные предложения по межеванию территории .....	8
3.1. Описание проектного решения	
3.2. Перечень образуемых земельных участков, ведомость координат	
3.3. Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
3.4. Границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты	
3.5. Границы образуемых и изменяемых земельных участков	
3.6. образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	
3.7. Границы территорий объектов культурного наследия	
3.8. Границы зон с особыми условиями использования территории	
3.9. Границы зон действия публичных сервитутов	
3.10. Доступ к землям общего пользования образуемых и изменяемых земельных участков	
Приложения .....	4

## **Введение**

Проект межевания разработан в полном соответствии с положениями ранее разработанной градостроительной документации:

- Генеральным планом, утвержденным решением Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 30 августа 2011 г. №113 «Об утверждении генерального плана Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края»;

- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 28 июля 2014 г. №248 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края» (в редакции решения Совета муниципального образования Белореченский район от 27 сентября 2018 г. №10);

- Проектом планировки территории, утвержденного постановлением администрацией муниципального образования Белореченский район от 9 августа 2018 г. № 1761 «Об утверждении проекта планировки территории для строительства жилого комплекса коттеджного типа с объектами деловой и социальной инфраструктуры по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники»

Проект межевания разработан на основе следующих исходных данных:

- Технического задания заказчика работ
- Проект планировки территории
- Сведений Государственного кадастра недвижимости на проектируемую территорию за 2022 год.

Нормативной базой для проектирования является Градостроительный кодекс РФ, принятый федеральным законом № 191-ФЗ 29 декабря 2004 года; Местные нормативы градостроительного проектирования.

## **1. Характеристика современного использования территории**

Объектом проектирования является территория для строительства жилого комплекса коттеджного типа с объектами деловой и социальной инфраструктуры по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники. Площадь в границах элемента планировочной структуры составляет 50 га.

В настоящее время в границах элемента планировочной структуры в кадастровом квартале 23:39:0710001 расположено 9 территориальных зон.

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы; (Ж-1Б)
- Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах узлов (ОД-3)
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (ОД-2)
- Зона объектов здравоохранения (ТОД-1)
- Зона объектов образования и научных комплексов (ТОД-2)
- Зона инженерной инфраструктуры (ИТ-1)
- Зона транспортной инфраструктуры (ИТ-2)
- Зона озелененных пространств рекреационного назначения (Р-О)
- Зона объектов туризма, отдыха и спорта (Р-ТОС)

## **2. Анализ документации по планировке территории**

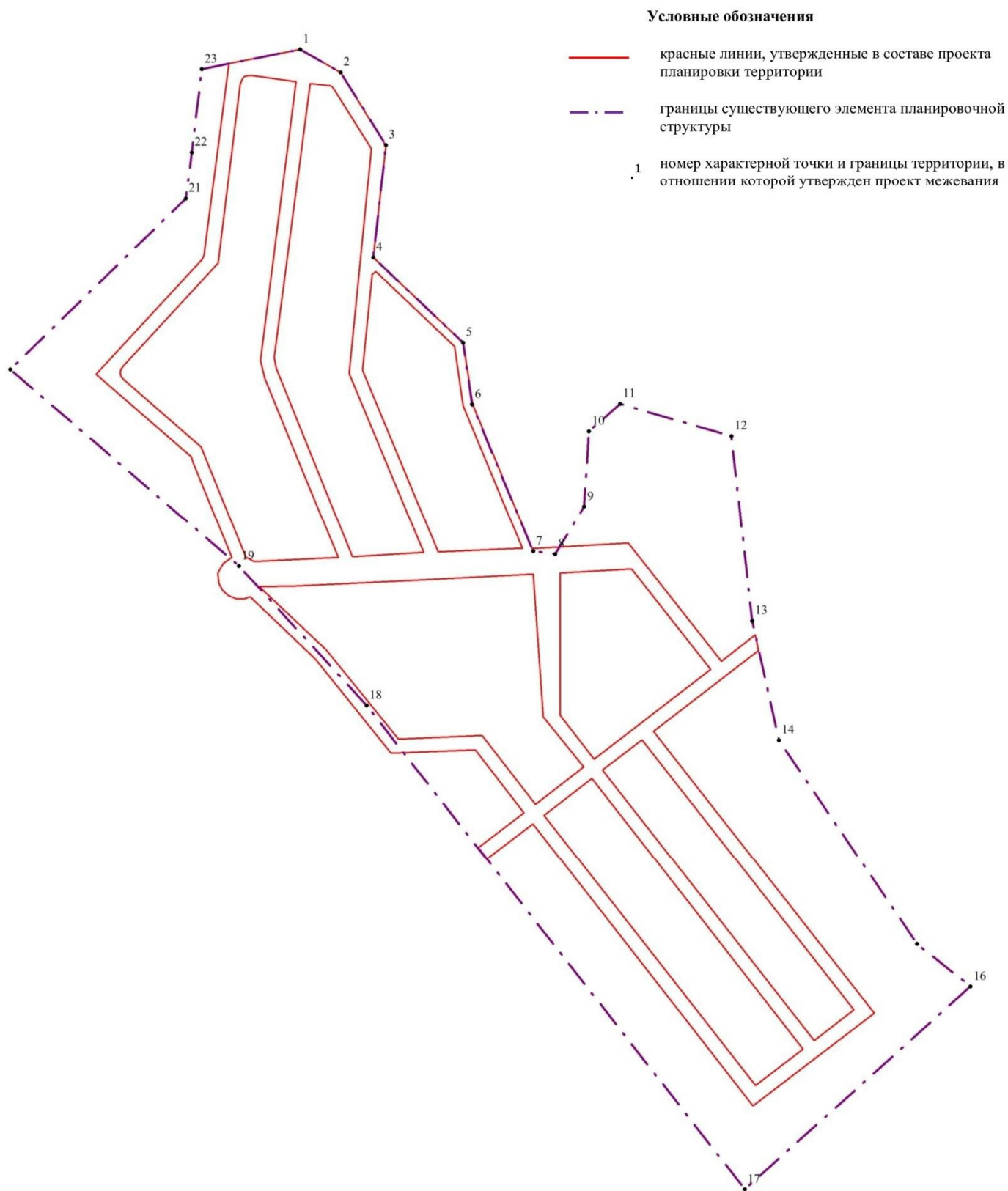
### **2.1. Зонирование, объекты капитального строительства**

Согласно проекту планировки территории, утвержденному постановлением администрацией муниципального образования Белореченский район от 9 августа 2018 г. № 1761 «Об утверждении проекта планировки территории для строительства жилого комплекса коттеджного типа с объектами деловой и социальной инфраструктуры по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники» в границах проектируемых кварталов сформирована зона для блокированной жилой застройки. Объекты капитального строительства отсутствуют.

## 2.2. Красные линии, утвержденные проектом планировки территории

### ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

проекта межевания территории для строительства жилого комплекса коттеджного типа с объектами деловой и социальной инфраструктуры  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники



### 3. Проектные решения по межеванию территории

#### 3.1. Описание проектного решения

В границах элемента планировочной структуры сформировано 10 образуемых участков с условным номером на чертеже ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10 в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж-1Б).

Размер земельного участка соответствует предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков для данной территориальной зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки.

В частности, для индивидуального жилищного строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 8 м;
- минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 3,5 м;
- максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;

Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:

- жилых зданий - 3 м;
- хозяйственных построек- 1 м;
- построек для содержания скота и птицы – 2 м;
- при реконструкции существующего здания – не менее 1 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:

- для одноэтажного – 1 м.;
- для двухэтажного – 1,5 м.;
- для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на – 3 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Значение показателя
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	50,000
2	Территории, подлежащие межеванию	га	50,000
	В том числе:		
2.1	существующих земельных участков	га	47,9849
2.2	образуемых земельных участков	га	2,0151
2.3	из них:	га	-
	для размещения объектов капитального	га	1,6746



№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Значение показателя
	строительства		
	для размещения объектов федерального, регионального и местного значения	га	-
	территории общего пользования	га	0,3405

### 3.2. Перечень образуемых и изменяемых земельных участков

#### СВЕДЕНИЯ

об образуемых земельных участках на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь образуемого земельного участка и его частей, кв. м	Возможный способ образования земельного участка
1	2	3	4
ЗУ1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	445	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:0000000:2462 и 23:39:0000000:2463
ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	3261	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:0000000:2462 и 23:39:0000000:2463
ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	3269	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:0000000:2462 и 23:39:0000000:2463
ЗУ4	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	878	Раздел с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 23:39:0000000:2465 в измененных границах
ЗУ5	Коммунальное обслуживание (3.1)	229	Раздел с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером

			23:39:0710001:247 в измененных границах
ЗУ6	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	1853	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:0710001:273, 23:39:0710001:274, 23:39:0710001:275, 23:39:0710001:276
ЗУ7	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	1841	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:0710001:273, 23:39:0710001:274, 23:39:0710001:275, 23:39:0710001:276
ЗУ8	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	3093	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:0710001:273, 23:39:0710001:274, 23:39:0710001:275, 23:39:0710001:276
ЗУ9	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	3037	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:0710001:273, 23:39:0710001:274, 23:39:0710001:275, 23:39:0710001:276
ЗУ10	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	2245	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:0710001:273, 23:39:0710001:274, 23:39:0710001:275, 23:39:0710001:276

## СВЕДЕНИЯ

об изменяемых земельных участках на кадастровом плане территории

Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь изменяемого земельного участка, кв. м
23:39:0000000:2462	Для индивидуального жилищного строительства	3486
23:39:0000000:2463	Для индивидуального жилищного строительства	3489
23:39:0000000:2465	Для индивидуального жилищного строительства	2558
23:39:0710001:247	Блокированная жилая застройка	16529
23:39:0710001:273	Для индивидуального жилищного строительства	2996
23:39:0710001:274	Для индивидуального жилищного строительства	3259
23:39:0710001:275	Для индивидуального жилищного строительства	3225
23:39:0710001:276	Для индивидуального жилищного строительства	2590

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

Номер точки	X	Y
1	2	3
Образуемый земельный участок № 4		
1	445461.738	2215794.838
2	445508.489	2215740.253
3	445499.924	2215731.518
4	445481.140	2215753.470
5	445463.590	2215773.970
6	445452.850	2215786.670
Образуемый земельный участок № 1		
7	445598.240	2215832.140
8	445603.079	2215837.092
9	445553.400	2215879.280
10	445548.424	2215874.699
Образуемый земельный участок № 6		
11	444753.659	2216714.446
12	444760.990	2216723.730
13	444726.160	2216750.830
14	444683.560	2216702.150
15	444639.990	2216652.020
16	444600.240	2216606.290
17	444570.110	2216571.840
18	444610.800	2216540.080
19	444616.290	2216536.010
20	444623.592	2216545.580
21	444578.906	2216580.200
22	444601.519	2216605.277
23	444642.123	2216650.306
24	444686.587	2216699.616
25	444722.267	2216739.183
Образуемый земельный участок № 5		
26	445418.176	2215951.293
27	445405.028	2215965.253
28	445398.887	2215950.935
29	445407.672	2215941.530
Образуемый земельный участок № 2		
9	445553.400	2215879.280
8	445603.079	2215837.092
30	445614.621	2215848.901
31	445634.798	2215869.552
32	445614.490	2215890.540

33	445611.840	2215912.970
34	445589.510	2215909.920
35	445584.310	2215907.880
Образуемый земельный участок № 3		
36	445561.571	2215794.609
37	445575.074	2215808.428
38	445593.651	2215827.441
7	445598.240	2215832.140
39	445598.239	2215832.141
10	445548.424	2215874.699
40	445514.720	2215843.670
41	445553.391	2215879.272
9	445553.400	2215879.280
Образуемый земельный участок № 10		
42	444719.920	2216671.710
12	444760.990	2216723.730
11	444753.659	2216714.446
25	444722.267	2216739.183
24	444686.587	2216699.616
Образуемый земельный участок № 7		
43	444623.592	2216545.581
44	444643.670	2216571.900
22	444601.519	2216605.277
21	444578.906	2216580.200
Образуемый земельный участок № 9		
45	444680.130	2216619.760
42	444719.920	2216671.710
24	444686.587	2216699.616
23	444642.123	2216650.306
Образуемый земельный участок № 8		
44	444643.670	2216571.900
45	444680.130	2216619.760
23	444642.123	2216650.306
22	444601.519	2216605.277

Ведомость координат поворотных точек изменяемых земельных участков

Номер точки	X	Y
1	2	3
Изменяемый земельный участок с кадастровым номером 23:39:0710001:273		
1	444719.920	2216671.710
2	444760.990	2216723.730

3	444726.160	2216750.830
4	444683.560	2216702.150
Изменяемый земельный участок с кадастровым номером 23:39:0000000:2463		
5	445561.571	2215794.609
6	445575.074	2215808.428
7	445593.651	2215827.441
8	445598.240	2215832.140
9	445553.400	2215879.280
10	445514.720	2215843.670
Изменяемый земельный участок с кадастровым номером 23:39:0710001:276		
11	444616.290	2216536.010
12	444643.670	2216571.900
13	444600.240	2216606.290
14	444570.110	2216571.840
15	444610.800	2216540.080
Изменяемый земельный участок с кадастровым номером 23:39:0710001:274		
16	444680.130	2216619.760
1	444719.920	2216671.710
4	444683.560	2216702.150
17	444639.990	2216652.020
Изменяемый земельный участок с кадастровым номером 23:39:0000000:2462		
8	445598.240	2215832.140
18	445614.621	2215848.901
19	445634.798	2215869.552
20	445614.490	2215890.540
21	445611.840	2215912.970
22	445589.510	2215909.920
23	445584.310	2215907.880
9	445553.400	2215879.280
Изменяемый земельный участок с кадастровым номером 23:39:0710001:247		
24	445448.130	2215979.240
25	445368.710	2216011.250
26	445282.220	2216046.100
27	445240.510	2216011.920
28	445238.280	2215966.460
29	445241.540	2215961.660
30	445243.090	2215957.790
31	445370.270	2215906.660
Изменяемый земельный участок с		

кадастровым номером 23:39:0710001:275		
12	444643.670	2216571.900
16	444680.130	2216619.760
17	444639.990	2216652.020
13	444600.240	2216606.290
Изменяемый земельный участок с кадастровым номером 23:39:0000000:2465		
32	445499.924	2215731.518
33	445518.588	2215750.619
34	445525.577	2215757.774
35	445478.530	2215810.270
36	445452.850	2215786.670
37	445463.590	2215773.970

Ведомость координат поворотных точек существующего элемента планировочной структуры

Номер точки	X	Y
1	2	3
1	444752.310	2216784.070
2	444785.747	2216742.184
3	444800.950	2216723.140
4	445002.245	2216587.142
5	445034.530	2216565.330
6	445170.810	2216534.820
7	445382.550	2216511.490
8	445419.310	2216384.200
9	445388.000	2216348.890
10	445301.760	2216343.420
11	445247.070	2216310.330
12	445250.140	2216285.160
13	445418.640	2216215.430
14	445489.050	2216205.250
15	445586.590	2216102.940
16	445715.560	2216117.050
17	445798.370	2216065.580
18	445824.740	2216019.400
19	445802.060	2215907.070
20	445707.100	2215895.670
21	445653.860	2215889.060
22	445612.882	2215847.122
23	445575.074	2215808.428
24	445556.234	2215789.147

25	445556.230	2215789.152
26	445518.588	2215750.619
27	445499.460	2215731.044
28	445458.430	2215689.010
29	445306.491	2215864.758
30	445288.719	2215885.316
31	445237.397	2215944.681
32	445233.300	2215949.420
33	445074.050	2216095.160
34	444997.464	2216154.852
35	444997.463	2216154.852
36	444917.315	2216217.319
37	444896.052	2216233.892
38	444609.718	2216457.062
39	444588.360	2216473.708
40	444520.780	2216526.380
41	444567.351	2216578.213
42	444585.365	2216598.262
43	444621.665	2216638.664
44	444665.091	2216686.996
45	444665.128	2216687.038
46	444683.086	2216707.024
47	444701.046	2216727.014
48	445225.380	2216005.120
49	445225.390	2216004.920
50	445225.090	2216004.910
51	445225.080	2216005.110
52	445227.770	2216055.570
53	445227.780	2216055.370
54	445227.480	2216055.360
55	445227.470	2216055.560
56	445230.200	2216106.890
57	445230.200	2216106.690
58	445229.900	2216106.690
59	445229.900	2216106.890
60	445232.620	2216158.220
61	445232.630	2216158.020
62	445232.330	2216158.010
63	445232.320	2216158.210
64	445235.050	2216209.540
65	445235.060	2216209.340
66	445234.760	2216209.330
67	445234.750	2216209.530



68	445237.480	2216260.830
69	445237.480	2216260.630
70	445237.180	2216260.620
71	445237.180	2216260.820
72	445240.200	2216318.330
73	445240.200	2216318.130
74	445239.900	2216318.130
75	445239.900	2216318.330
76	445242.630	2216369.810
77	445242.640	2216369.610
78	445242.340	2216369.600
79	445242.330	2216369.800
80	445244.910	2216417.890
81	445244.910	2216417.690
82	445244.610	2216417.690
83	445244.610	2216417.890
84	445242.930	2216465.870
85	445247.120	2216465.620
86	445247.100	2216465.320
87	445242.910	2216465.570
88	445244.190	2216517.790
89	445244.190	2216517.590
90	445243.890	2216517.590
91	445243.890	2216517.790

### **3.3. Линии отступа от красных линий образуемых земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений**

Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлены 3 м.

### **3.4. Границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты**

Территория проектирования на момент подготовки проекта межевания не является свободной от застройки. Границы существующих земельных участков отображены в графических материалах проекта.

### **3.5. Границы образуемых и изменяемых земельных участков**

Границы образуемых и изменяемых земельных участков отражены в графических и текстовых материалах утверждаемой части проекта.

### **3.6. Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования**

В границах проектирования сформировано 4 земельных участков, (территорий) общего пользования с условными номерами на чертеже: ЗУ1, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6. Общей площадью 0,3405 га.

### **3.7. Границы территорий объектов культурного наследия**

В границах элемента планировочной структуры объекты культурного наследия и зоны их охраны отсутствуют.

### **3.8. Границы зон с особыми условиями использования территории**

В границах проектирования установлены следующие зоны с особыми условиями территории:

- Границы охранной зоны объектов электросетевого хозяйства;
- Водоохранная зона реки Келермес на территории Белореченского района

- Прибрежная защитная полоса реки Келермес на территории Белореченского района

В границах проектирования отсутствуют объекты культурного наследия.

В границах проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории.

### **3.9. Границы зон действия публичных сервитутов**

В границах проектирования не предусматриваются зоны действия публичного сервитута.

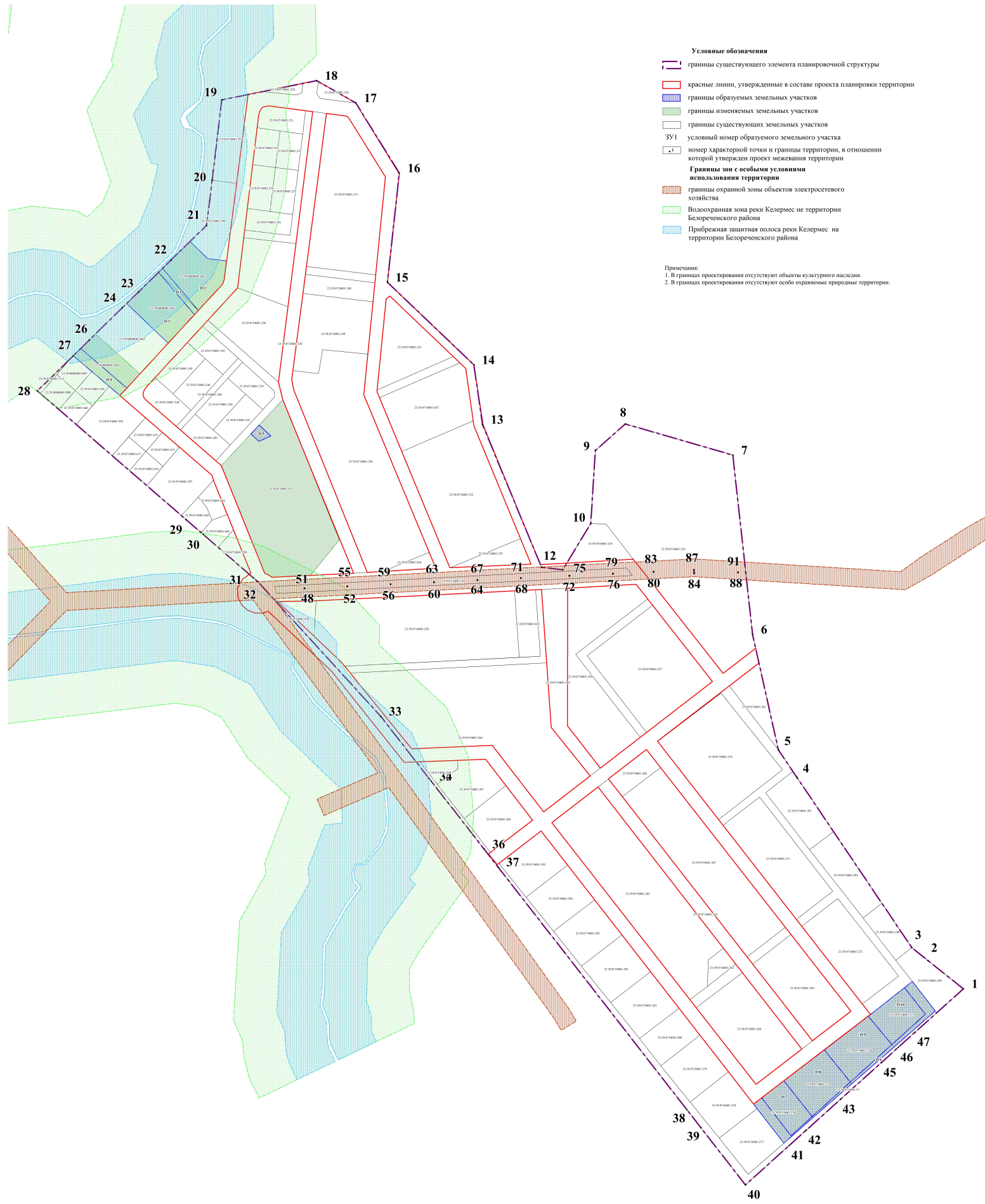
### **3.10. Доступ к землям общего пользования образуемых и изменяемых земельных участков**

Доступ к землям общего пользования земельных участков с условными номерами на чертеже: ЗУ1, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6 осуществляется через существующий земельный участок с кадастровым номером 23:39:0710001:57.

## ЧЕРТЕЖИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
М (1:2000)

проекта межевания территории для строительства жилого комплекса коттеджного типа  
с объектами деловой и социальной инфраструктуры по адресу: Краснодарский край,  
Белореченский район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники



- Условные обозначения**
- границы существующего элемента планировочной структуры
  - красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
  - границы образуемых земельных участков
  - границы изменяемых земельных участков
  - границы существующих земельных участков
  - ЗУ1  
условный номер образуемого земельного участка
  - номер характерной точки и границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории
- Границы зон с особыми условиями использования территории**
- границы охранной зоны объектов электросетевого хозяйства
  - Водоохранная зона реки Келермес не территории Белореченского района
  - Прибрежная защитная полоса реки Келермес на территории Белореченского района

Примечания:  
1. В границах проектирования отсутствуют объекты культурного наследия.  
2. В границах проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории.