

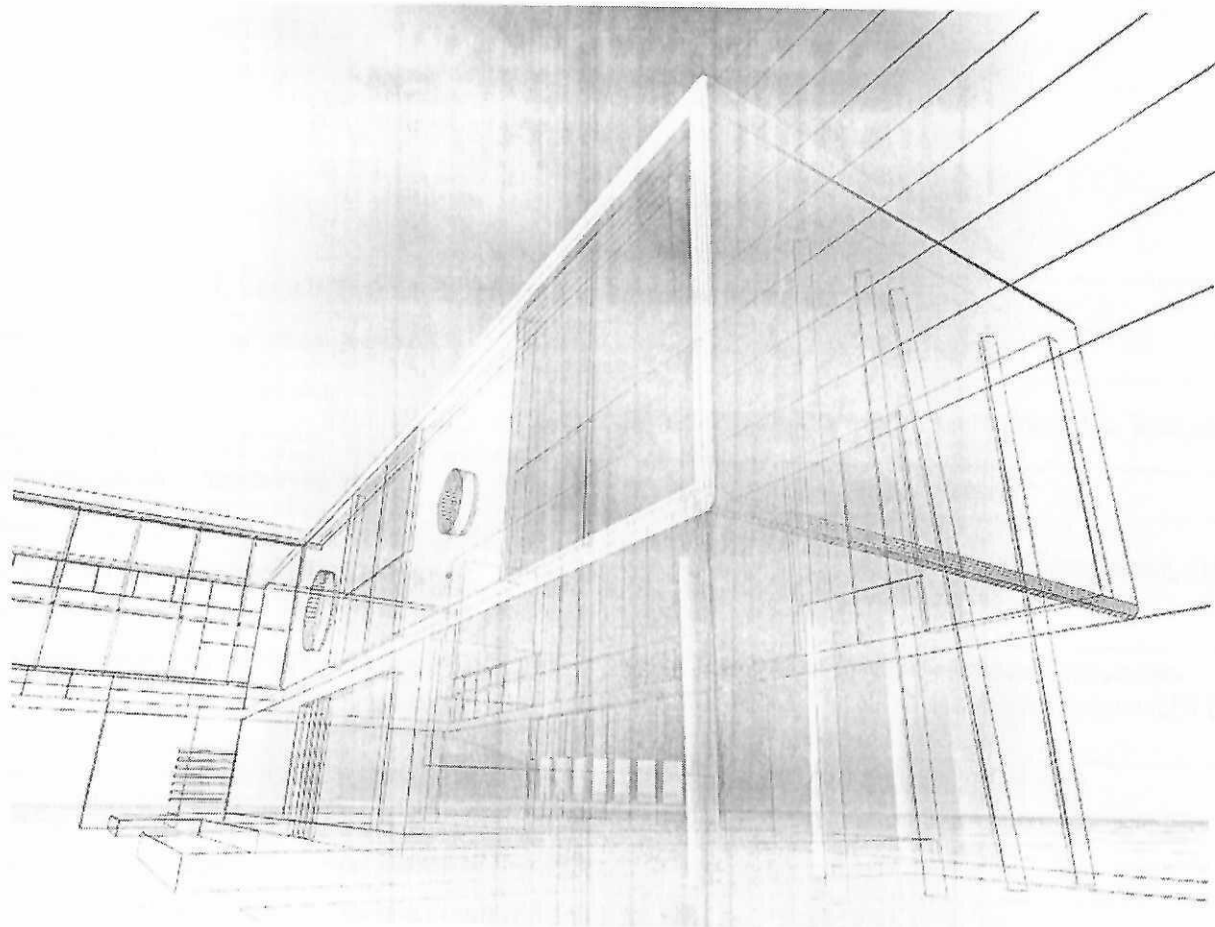
Краснодарский край

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального строительства

№ П-219-002303021733-0150

ООО «АРХПРОЕКТ»

Заказчик – Самойлова О.С.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно - разрешенным видом использования и определения соответствия строительным нормам и правилам, а так же техническим регламентам планируемых объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский, улица Лесная, 8

г. Белореченск
2026 год

2303021733-20260114-1056

(регистрационный номер выписки)

14.01.2026

(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 "Архпроект"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1042301301327

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2303021733
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "Архпроект"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "Архпроект"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	352630, Россия, Краснодарский край, Белореченск, Ленина, 107, кв.108
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация Саморегулируемая Организация Проектировщиков «Развитие проектной отрасли» (СРО-П-219-17032021)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-219-002303021733-0150
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	05.04.2023
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, 05.04.2023	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	Протокол заседания Дисциплинарной комиссии №110/Д-24 от 11.09.2024, 11.09.2024
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	
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	Нет
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	Нет

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский



Краснодарский край

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние
на безопасность объектов капитального строительства

№ П-175-2303021733-02

ООО «АРХПРОЕКТ»

Заказчик проекта – Самойлова О.С.

Заказ № 48

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О возможности использования земельного участка в соответствии с
запрашиваемым условно - разрешенным видом использования и
определения соответствия строительным нормам и правилам, а так же
техническим регламентам планируемых объектов капитального
строительства на земельном участке, расположенном по адресу:
Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское
поселение, поселок Первомайский, улица Лесная, 8**

Стадия: Техническое заключение

КС-39-2026-48-ТЗ

Директор

Заказчик



Осипова Е.Е.

Самойлова О.С.

г. Белореченск
2026 год

ВВЕДЕНИЕ

Заключение в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский, улица Лесная, 8, подготовлено на основании обращения Самойловой Ольги Станислововны.

Настоящее заключение составлено специалистом ООО «Архпроект» для обоснования предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский, улица Лесная, 8.

Место производства и обследования объекта:

Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский, улица Лесная, 8.

Обработка результатов обследования и составление заключения:

г. Белореченск, ул. Ленина, № 107, кв. № 108 – ООО «Архпроект»

Допуск к проведению работ:

Выписка из реестра членов СРО АС «Развитие проектной отрасли» СРО-П-219-17032021 от 14.01.2026г.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-219-002303021733-0150 от 05.04.2023г.

Специалист: Осипов Евгений Александрович, должность: специалист-эксперт ООО «Архпроект».

Образование:

Квалификация - бакалавр, по специальности «Архитектура», диплом № ПП-1 № 852054 от 30.05.2012г.

Технический осмотр и обследование был произведен 27.07.2026г. Осиповым Е.А. по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский, улица Лесная, 8. Визуальное обследование выполнялось в дневное время при естественном освещении.

1. Пояснительная записка

Обоснование предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка:

1. Земельный участок с кадастровым номером: отсутствует.

Адрес земельного участка: Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский, улица Лесная, 8.

Категория земель: Земли населённых пунктов.

Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства.

Площадь: 1582,0 (Согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, постановление адм. МО Белореченский район № 371 от 06.04.2026).

Форма собственности: Собственность.

Подготовлено на основании:

- договора на выполнение работ;
- топографической съемки выполненной ИП Эдгардт С.В., в июле 2025г.;
- схемы планировочной организации, выполненной ООО "Архпроект".

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025) ГрК РФ.

Статья 39. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (далее - электронный документ, подписанный электронной подписью).

(см. текст в предыдущей редакции)

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 настоящего Кодекса, с учетом положений настоящей статьи.

(часть 2 в ред. Федерального закона от 29.12.2017 N 455-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания

проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. (в ред. Федерального закона от 29.12.2017 N 455-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции).

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2017 N 455-ФЗ, от 27.12.2019 N 472-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

5-6. Утратили силу. - Федеральный закон от 29.12.2017 N 455-ФЗ.

(см. текст в предыдущей редакции)

7. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

(часть 7 в ред. Федерального закона от 29.12.2017 N 455-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

8. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2017 N 455-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования

(при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет" (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)
(см. текст в предыдущей редакции).

10. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2017 N 455-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2017 N 455-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

11.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

(часть 11.1 введена Федеральным законом от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

2. Основные характеристики земельного участка

1. Объект: Земельный участок.

Адрес земельного участка: Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский, улица Лесная, 8.

Категория земель: Земли населённых пунктов.

Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства.

Площадь: 1582,0 (Согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, постановление адм. МО Белореченский район № 371 от 06.04.2026).

Форма собственности: Собственность.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории Первомайского сельского поселения в северо-восточной части кадастрового квартала 23:39:0203002, ограниченном с северо-западной стороны улицей Лесная.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Согласно правил землепользования и застройки Первомайского сельского поселения Белореченского района, утвержденных решением Совета муниципального образования Белореченский район от 19.02.2026 года № 254 «Об утверждении правил землепользования и застройки Первомайского сельского поселения Белореченского муниципального района Краснодарского края», рассматриваемая территория расположена в зоне "Ж2". Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж2 выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Исходя из намерений правообладателя земельного участка, предполагается формирование земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для эксплуатации индивидуального жилого дома и иных потребностей, в соответствии с данным видом использования. Данный вид разрешенного использования земельного участка, в соответствии с Правилами землепользования и застройки Первомайского сельского поселения Белореченского района, в зоне Ж2 определен как условно-разрешенный вид использования земельного участка:

Условно-разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства.

-2.1 Индивидуальное жилищное строительство.

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самосто-

тельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3500 кв. м;
- предельный коэффициент плотности жилой застройки – 0,7;
- минимальная ширина вновь образуемых земельных участков, подлежащих застройке – 12 м;
- минимальная ширина земельных участков, образующих проезд из общих земельных участков – 5 м;
- максимальное количество надземных 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) – не более 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;

Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:

- жилых зданий - 3 м;
- хозяйственных построек - 1 м;
- построек для содержания скота и птицы – 4 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.

Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – до 2 этажей.

Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли - 6 метров, высота помещения не менее 2,4 м.

Раздел земельного участка на два и более, к которым отсутствует доступ с территории общего пользования, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории.

Примечание:

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 метров и менее)
- для общественных зданий 1 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;
- 2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий - 3 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий - 3 м;
- 5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц, с учетом сложившейся линии застройки.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные

противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники в размере 15 x 15 метров.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4м.

При строительстве, реконструкции многоквартирных жилых домов учитывать их обеспеченность объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами. Указанная информация должна отражаться в градостроительном плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка...».

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров. Допускается размещение парковочных мест на прилегающей территории городских улиц, ширина которых от границы земельного участка, подлежащего застройки, и до края проезжей части не менее 10 м.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. Изменение рельефа земельного участка допускается по согласованию с органами местного самоуправления, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

При благоустройстве дворовой территории, выполненной в твердом покрытии (бетон, асфальт, плитка и т.п.), следует осуществлять мероприятия по водоотведению, исключаящие подтопление смежных земельных участков.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006 Ю ВСН-62-91*, РДС 35-201-99. Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участках, зданий, строений и сооружений, включенных в адресный реестр адресный аншлаг на металлической основе.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 42 настоящих Правил.

Установка некапитального строения на территории земельного участка, принадлежащего лицу, осуществляющего его размещение, должно соответствовать градостроительному регламенту и п.1 ст. 48 ГрК РФ.

Возможность размещения вышек сотовой связи рассматривается на публичных слушаниях.

Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не устанавливаются в случаях образования земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства, огородничества путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, если площадь образуемого земельного участка меньше минимальной площади земельных участков, установленной градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

Действия градостроительного регламента в части установления минимальной площади земельных участков для мало-; средне-; многоэтажной жилой застройки не распространяется на случаи формирования земельных участков под существующим объектом капитального строительства (многоквартирный дом).

2.1 Ограничения использования земельного участка

Земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территории:

1. Зона подтопления территории.

3. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

На земельном участке по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский, улица Лесная, 8, предполагается проведение кадастровых работ и формирование земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для эксплуатации индивидуального жилого дома и иных потребностей, в соответствии с данным видом использования.

3.1 Техничко - экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	Кв.м.	-----
2	Площадь застройки	Кв.м.	216,6
3.	Процент застройки	%	13,7
4.	Площадь благоустройства	%	86,3

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 1582 кв.м. (Согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, постановление адм. МО Белореченский район № 371 от 06.04.2026), что соответствует предельным параметрам застройке в данной территориальной зоне;

На земельном участке размещен индивидуальный жилой дом площадью застройки- 61,0 кв.м. что соответствует основным видам разрешенного использования объектов в данной территориальной зоне;

Площадь застройки территории не превышает максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

Количество этажей жилого дома- 1 этаж, что не превышает параметры правил землепользования и застройки территории;

Минимальные отступы от границы смежных земельных участков, а также от красных линий до жилого дома соответствует требованиям правил землепользования и застройки территории;

Исследуемый земельный участок имеет выход на земли общего пользования.

На земельном участке планируется размещение необходимой инфраструктуры для ведения личного подсобного хозяйства, в том числе:

-Гараж для легкового автомобиля;

-Навесы; Бассейн; Хозяйственные постройки; Озеленение.

Испрашиваемый земельный участок, в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Первомайского сельского поселения Белореченского района расположен в границах населенного пункта (земельные участки находятся на землях населенных пунктов).

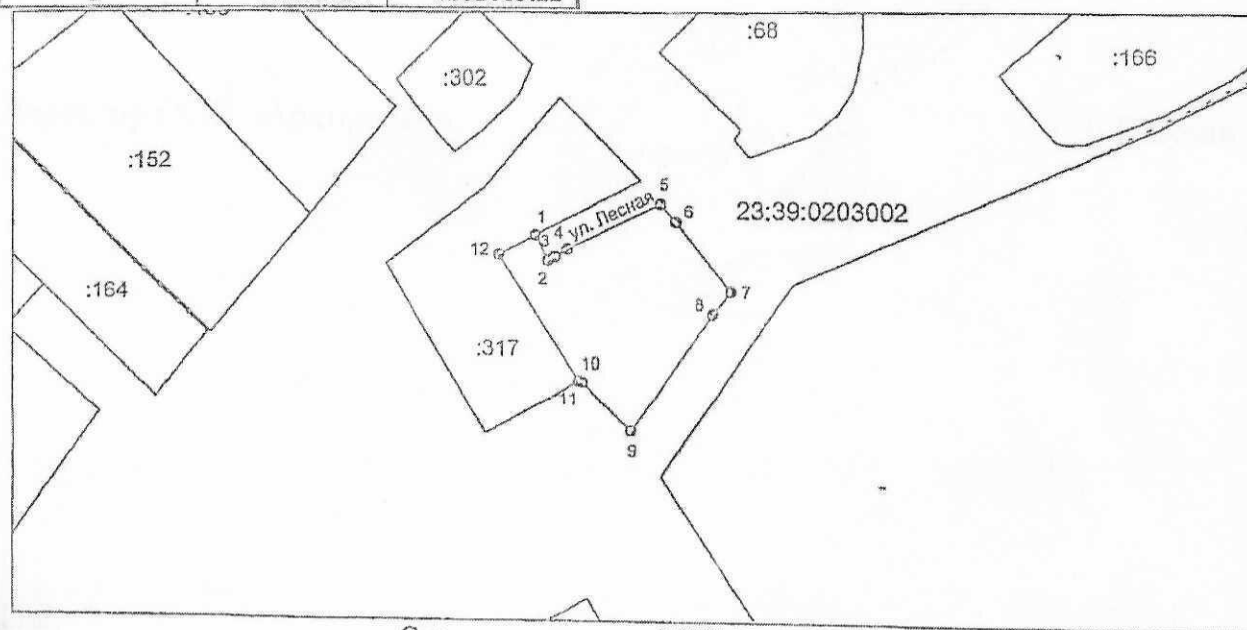
Границы и размеры земельного участка определены в результате кадастровых работ в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, с учетом красных линий, границ смежных земельных участков, земельный участок не зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости с уточненными координатами.

Координаты границ земельного участка приведены в схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка — (в соответствии со статьей 11.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 207-ФЗ)		
Площадь земельного участка 1582 м ² (указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисляемая с использованием федеральной государственной геодезической информации в соответствии с требованиями, обеспечивающей функционирование государственной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная геодезическая информационная система «Единая информационная платформа «Национальная система пространственных данных» (далее — «информационная система»), для таких технических и программных средств в соответствии с 1. настоящего раздела. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	463321.43	2202660.55
2	463315.35	2202663.60
3	463316.34	2202665.22

1	2	3
4	463318.18	2202668.22
5	463329.12	2202690.85
6	463324.78	2202694.64
7	463308.06	2202707.88
8	463302.49	2202703.42
9	463274.24	2202683.71
10	463286.10	2202671.86
11	463286.18	2202671.04
12	463316.80	2202651.64
1	463321.43	2202660.55



Земельный участок имеет выход на земли общего пользования.

Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта.

Объекты имеют возможность подключения к сетям инженерного обеспечения. (Необходимо получение технических условий на присоединение проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Противопожарные разрывы между общественными и жилыми зданиями обеспечиваются на стадии проектирования требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Блокировка зданий допускается согласно п.4.12 СП 4.13330.2013.

ВЫВОДЫ

Исходя из вышеизложенного, учитывая схему планировочной организации земельного участка на топографической основе, земельному участку, расположенному по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский, улица Лесная, 8, возможно предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка **-2.1 Индивидуальное жилищное строительство.**

Директор ООО «Архпроект»



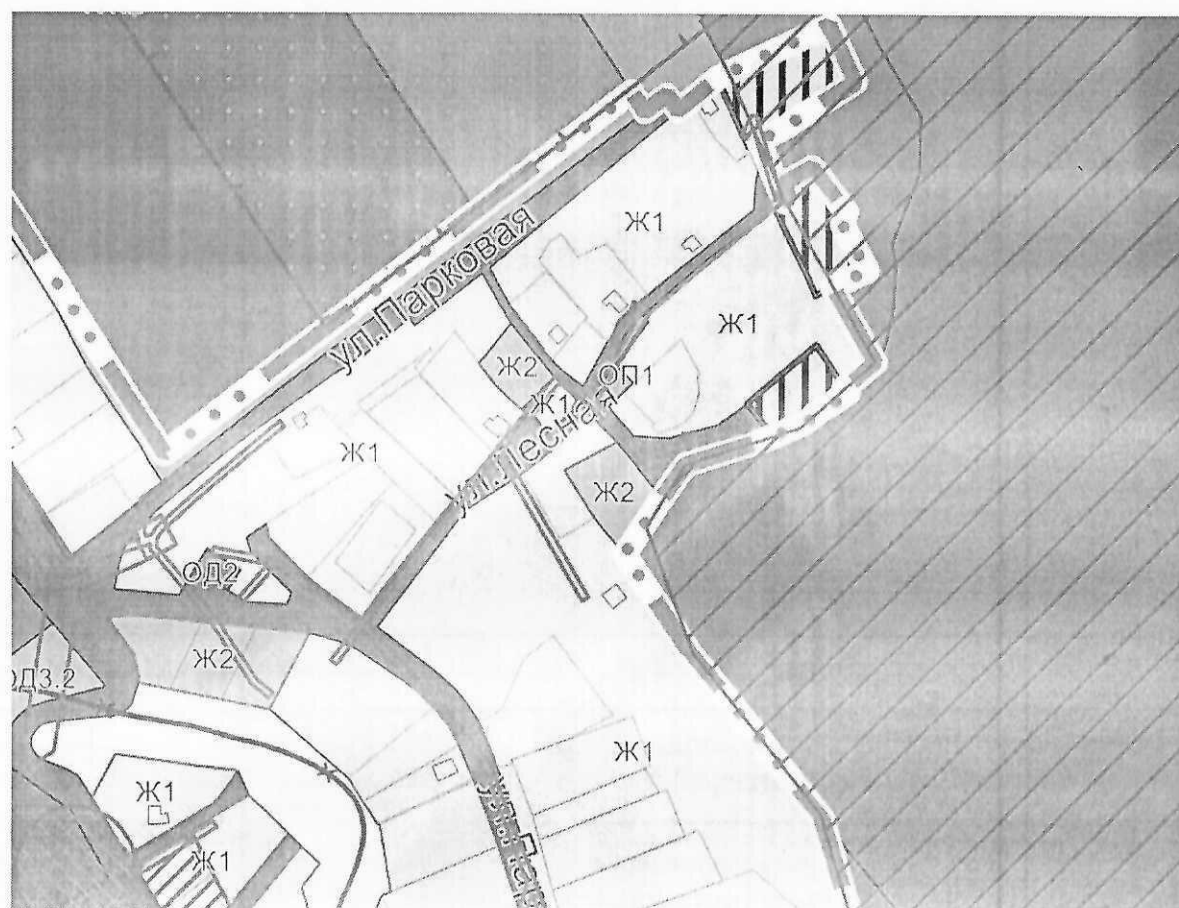
Е.Е.Осипова

4. ПРИЛОЖЕНИЯ

4.1 Схема расположения земельных участков на публичной кадастровой карте территории Первомайского сельского поселения



4.2 Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования Первомайского сельского поселения.



Ведомость зданий и сооружений

	Наименование и обозначение	Этажность	Количество	Площадь застройки, м2
1	индивидуальный жилой дом (сущ.)	1	1	61,0

Технико-экономические показатели
земельного участка

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь земельного участка всего	м2	1582.0
Площадь застройки существующего здания жилого дома	м2	61,0
Площадь застройки зем.уч./Процент застройки зем.участка	кв.м./%	216,6/13.7
Площадь дополнительного благоустройства (подъезд, подход, озеленение)	м2	1297,0
Площадь озеленения территории/ процент озеленения	м2/%	829.6/52.4

Экспликация зданий и сооружений:

- ① Существующий жилой дом
- ② Существующие вспомогательные здания и сооружения (хозяйственные постройки)
- ③ Парковка для остановки автомобилей (для личного пользования)
- ④ Озеленение (клумбы, газоны)
- ⑤ Автомобильные дороги, проезды, подъезды
- ⑥ Пешеходные площадки, тротуар
- ⑦ Площадка для контейнеров ТКО

Условные обозначения:

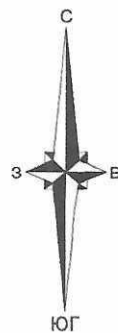
	Ориентировочные границы земельного участка
	Проектируемая застройка
	Существующая застройка
	Проектируемое асфальтобетонное покрытие автомобильной парковки
	Проектируемое плиточное покрытие тротуара
	Участки озеленения

Инженерные сети
и коммуникации:

	Линии электропередач
	Сети водопровода
	Сети канализации
	Сети газопровода
	Сети теплоснабжения

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

овочной организации ного участка



						КС-2026-074-ПЗУ			
						Краснодарский край, Белореченский район, п.Первомайский , ул.Лесная 8			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Индивидуальное жилищное строительство	стадия	лист	листов
ГАП	Осипов						П	1	1
Исполн.	Хлыстова					Схема планировочной организации земельного участка	ООО "Архпроект"		