

Индивидуальный предприниматель

Шпакова Светлана Витальевна

Ленина ул., д.111/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630

e-mail: schpakovaischpakova@yandex.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ АССОЦИАЦИИ  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ"  
А СРО "КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ"  
№40063 от 19.11.2024г.

Заказчик: Даниленко Василий Анатольевич

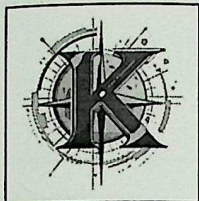
Склады

по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
Южненское сельское поселение, п.Южный,  
ул.Переездная. 18

Проект межевания территории

25-04-П/51 - ПМТ

2025 г.



Индивидуальный предприниматель  
Шпакова Светлана Витальевна

Ленина ул., д.111/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630  
e-mail: schpakovaischpakova@yandex.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ АССОЦИАЦИИ  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ"  
А СРО "КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ"  
№40063 от 19.11.2024г.

Заказчик: Даниленко Василий Анатольевич

Склады  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
Южненское сельское поселение, п.Южный,  
ул.Переездная. 18

Проект межевания территории

25-04-П/51 - ПМТ

Индивидуальный  
предприниматель




С.В.Шпакова

2025 г.

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
25-04-П/51-ПМТ-С	Содержание тома	2
<b>I. Основная часть проекта межевания территории (Утверждаемая часть)</b>		
Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть		
25-04-П/51-ПМТ-С	Содержание	3
ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	4
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть		
25-04-П/51-ПМТ-С	Текстовая часть	5
<b>II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		
25-04-П/51-ПМТ-С	Содержание	14
ПМТ-2	Карта планировочной структуры	15
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:500	16
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка		
25-04-П/51-ПМТ-С	Пояснительная записка	17

25-04-П/51-ПМТ- С

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Шпакова			04.25

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
ПМ	1	1
Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

**Раздел 1  
Проект межевания территории**

**Графическая часть**

**СОДЕРЖАНИЕ**

Обозначение	Наименование	Примечание
25-04-П/51-ПМТ-С	Содержание	3
ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	4

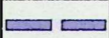
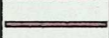

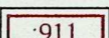
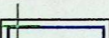
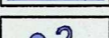
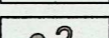
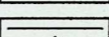
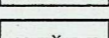
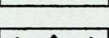
						<b>25-04-П/51-ПМТ- С</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть. Содержание	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шпакова		<i>Шпакова</i>	<i>04.25</i>		ПМ		1
							Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

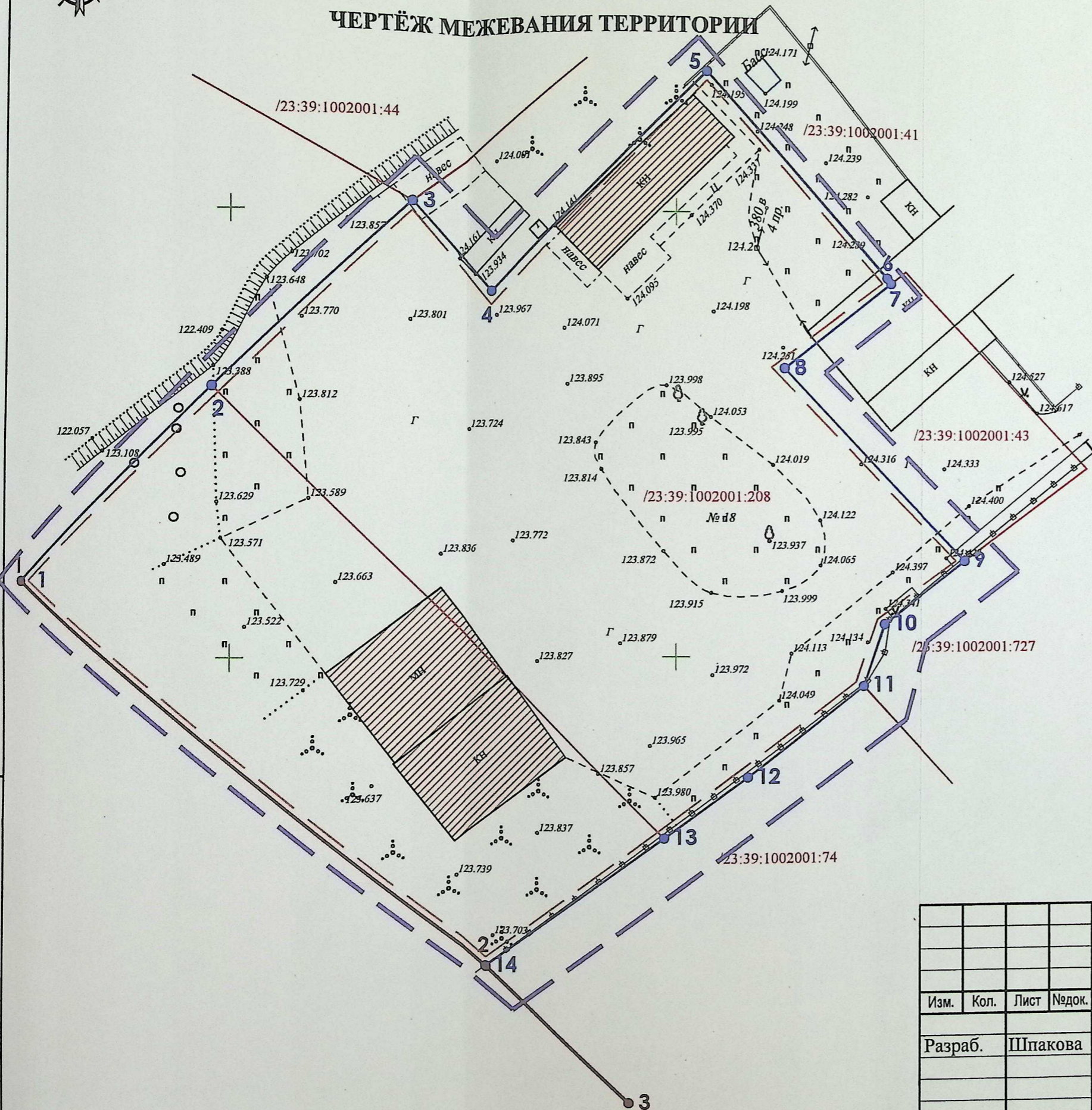
Изм. инв. №  
Подп. и дата  
Изм. инв. №



# ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

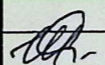
## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница проектирования
-  Устанавливаемые красные линии
-  Линия регулирования застройки
-  Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
-  Проектируемый земельный участок
-  Характерные точки проектируемого участка
-  Характерные точки красной линии
-  Дороги, проезды (сущ.)
-  Ограждение
-  Линии электропередачи ВЛ-0,4 кВ и ВЛ-10 кВ



Каталог координат  
характерных точек красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	445308.37	2210075.74
2	445264.68	2210128.26
3	445206.77	2210190.56

						<b>25-04-П/51 - ПМТ</b>			
						Склады			
						Краснодарский край, Белореченский район, Юженское сельское поселение, п.Южный, ул.Переездная, 18			
Изм.	Кол.	Лист	Модок.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
					04.25		ПМ		
						Чертеж межевания территории. М 1:500	Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

## Раздел 2

## I. Проект межевания территории

## Пояснительная записка

## СОДЕРЖАНИЕ


№ п/п	Наименование	Лист
1	Введение	6
2	Перечень образуемых земельных участков	10
3	Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка	11
4	Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	12
5	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории	13

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб		Шпакова			04.25	П	1	
Проект межевания территории						Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		
Пояснительная записка								

## ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разрабатывается для образования земельного участка под существующими объектами капитального строительства, расположенного на территории ул.Переездной, 18, п.Южного, Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, выполнен на основании:

- договора от 02.04.2025г. № П/51-ПМТ.

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район» в системе координат МСК-23.

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующей нормативной документацией:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
2. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ// Собрание законодательства РФ.-29.10.2001.-№44.- ст.4147;
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015г.;

- Генеральный план Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета Белореченского городского поселения;

- Правила землепользования и застройки Южненского сельского поселения, Белореченского района, утвержденный решением Совета администрации муниципального образования Белореченского района.

Проект межевания состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по его обоснованию.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя:

- раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»;
- раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»;

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включает в себя:

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

- раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»;

- раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».

Проекты межевания территорий являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть» включает в себя чертеж межевания территории, выполненный на цифровом топографическом плане, соответствующем требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

В составе проекта межевания разработаны чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, устанавливаемые, отменяемые в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

Изм.	Код	Пост.	Масш.	Подп.	Дата

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе расположенных или частично в границах зоны планируемого размещения линейного объекта, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, образование которых предусмотрено схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек.

Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть» включает в себя:

Перечень образуемых земельных участков, подготавливаемый в форме таблицы, содержащий следующие сведения:

- условные номера;
- номера характерных точек;
- площадь; способы образования;
- сведения об отнесения (неотнесении) к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества;
- сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель или сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории; перечень координат характерных точек;
- сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН;
- вид разрешенного использования.

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Лист

4

Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть» включают в себя чертежи, выполненные на цифровом топографическом плане, соответствующем требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства на которых отображаются:

- границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, в которых расположена территория;
- границы существующих земельных участков;
- границы публичных сервитутов, подлежащих установлению;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- местоположение существующих объектов капитального строительства;
- границы особо охраняемых природных территорий;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка» содержит:

- обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков;
- обоснование способа образования земельного участка;
- обоснование определения размеров образуемого земельного участка;
- обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст.41.2 и со ст.47 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2024) необходимость в проведении инженерно-геодезических изысканий отсутствует в связи с тем, что на образуемом земельном участке расположен существующий объект капитального строительства с кадастровым номером 23:39:1002001:790 (административное здание).

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Лист

5

# 1. Перечень образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	23:39:1002001:3У1
1	
Условный номер контура образуемого земельного участка	-
Номера характерных точек образуемых земельных участков	1-14
Кадастровый номер земельных участков, из которых образуются земельные участки	-
Площадь образуемого земельного участка кв.м. (контур 1)	5672 кв.м.
Способы образования образуемых земельных участков	образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1002001:208 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
Сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	образуемый контур земельного участка не относится к территории общего пользования
Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	образуемый контур земельного участка не находится в границах лесных участков
Условные номера образуемых земельных участков, кадастровые номера или иные ранее присвоенные государственным учетным номерам существующих земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости) резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков не предусматривается Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости)	-

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. ч.	Лист	№ лок.	Подп.	Дата

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Лист

6

Сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель (в том числе в случае, если земельный участок в связи с размещением линейного объекта подлежит отнесению к определенной категории земель в силу закона без необходимости принятия решения о переводе земельного участка из состава земель этой категории в другую) или сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую

земли населенных пунктов

### 2.Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка 23:39:1002001:ЗУ1  
площадь 5672 кв.м.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	445308.37	2210075.74
2	445330.26	2210097.94
3	445351.26	2210119.77
4	445341.24	2210128.88
5	445365.85	2210153.35
6	445342.92	2210174.08
7	445342.35	2210174.49
8	445332.53	2210162.21
9	445310.67	2210183.07
10	445303.49	2210173.75
11	445296.50	2210171.32
12	445286.31	2210158.10
13	445279.48	2210148.67
14	445264.68	2210128.26

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

3. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Перечень координат характерных точек границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания в системе координат МСК-23.

Таблица 3

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	445308.60	2210072.63
2	445356.44	2210120.32
3	445347.41	2210129.46
4	445369.87	2210152.56
5	445341.10	2210178.10
6	445332.29	2210167.01
7	445309.67	2210189.41
8	445301.62	2210178.82
9	445292.78	2210176.38
10	445259.96	2210131.52

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код	Лист	Мелок	Подп.	Дата

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Лист

8

**4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории**

Таблица 4

Условный номер образуемого земельного участка 23:39:1002001:3У1	Вид разрешенного использования – «Склады»
--	--

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Лист

9

**Раздел 3  
Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**Графическая часть**

**СОДЕРЖАНИЕ**

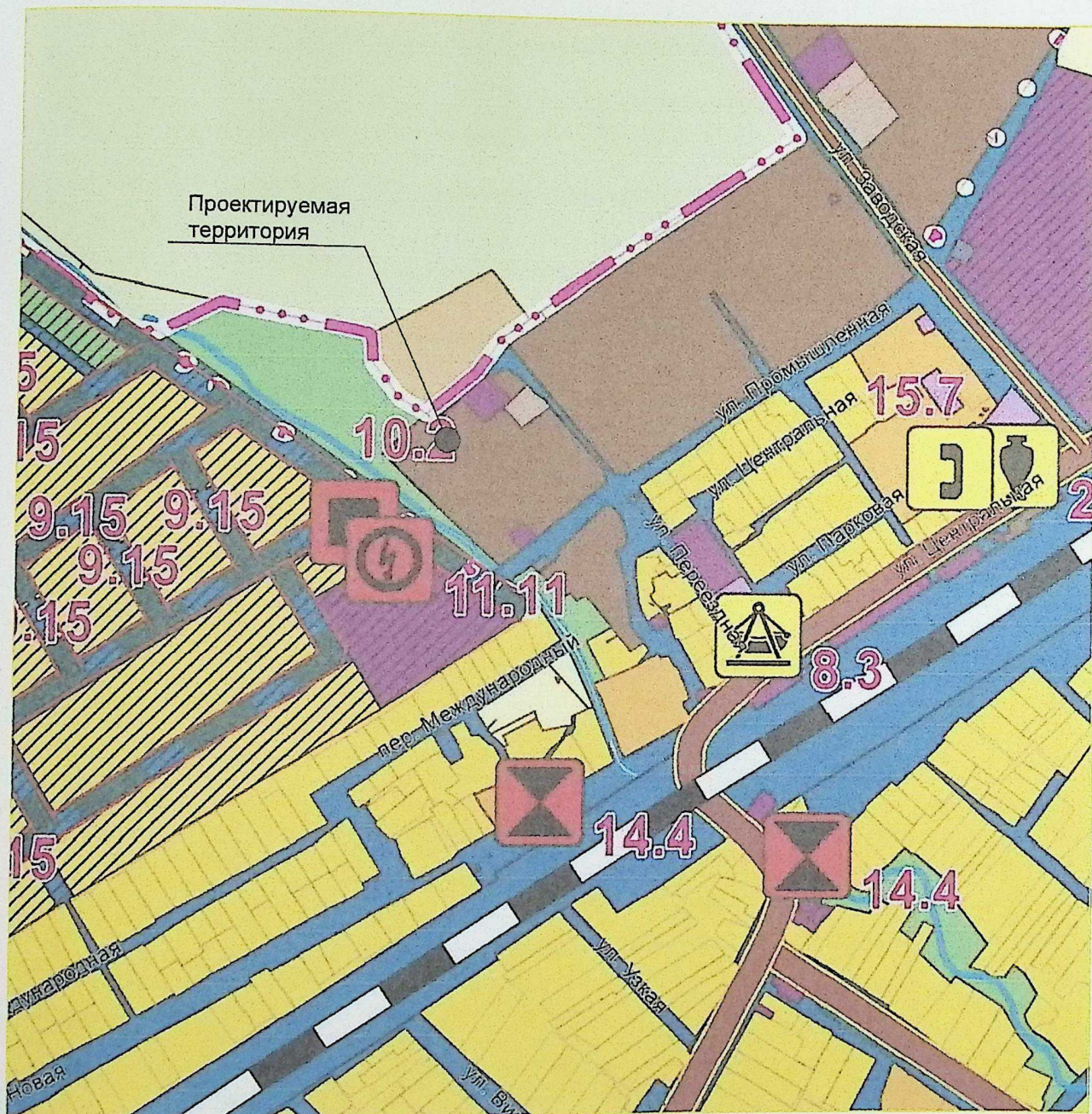
Обозначение	Наименование	Примечание
25-04-П/51-ПМТ-С	Содержание	14
ПМТ-2	Карта планировочной структуры	15
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:500	16

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

						<b>25-04-П/51-ПМТ- С</b>		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шпакова		<i>Ш</i>	04.25			
						Раздел 3. Проект межевания территории. Графическая часть. Содержание		
						Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		



КАРТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ  
Южненское сельское поселение, п.Южный



Проектируемая территория

25-04-П/51 - ПМТ

Магазины

Краснодарский край, Белореченский район, Южненское сельское поселение, п.Южный, ул.Переездная, 18

Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

Стадия	Лист	Листов
ПМ		

Разработал	Шпакова	<i>Шпакова</i>	04.25
------------	---------	----------------	-------

Проект межевания территории

Карта планировочной структуры

Индивидуальный предприниматель  
Шпакова С.В.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



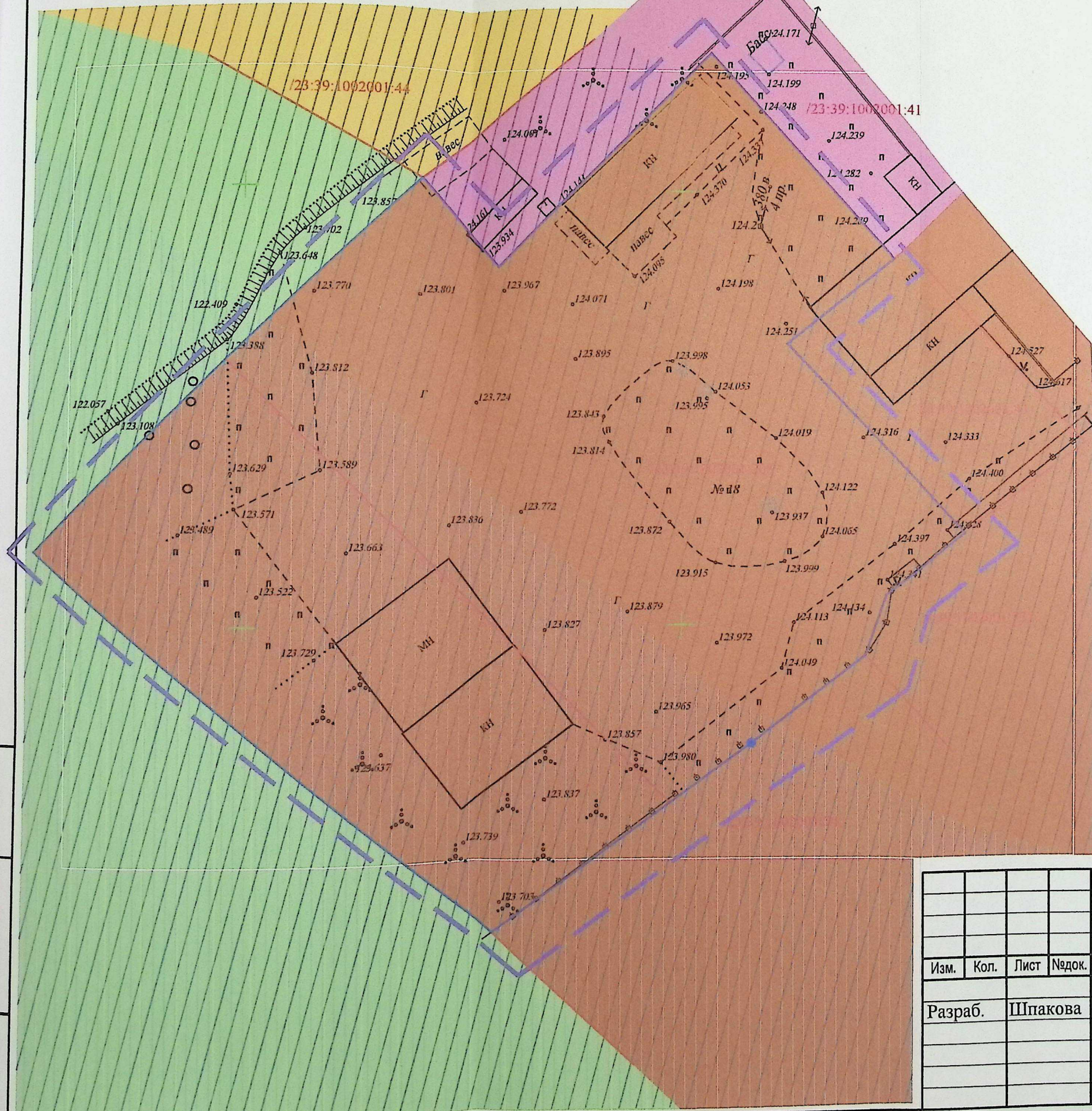
# МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Граница зоны делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (ОД-2)
- Граница зоны предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м (П-4)
- Граница зоны озеленения специального назначения (ИВ-1)
- Граница зоны объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2)
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Проектируемый земельный участок под гидротехническое сооружение
- Здания и сооружения (сущ.)
- Дороги, проезды (сущ.)
- Ограждение
- Линии электропередачи ВЛ-0,4 кВ и ВЛ-10 кВ

## ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Прибрежная защитная полоса балки без названия у х. Горбаконевский (р. Чибрик)
- Водоохранная зона балки без названия у х. Горбаконевский (р. Чибрик)



						<b>25-04-П/51 - ПМТ</b>		
						Склады		
						Краснодарский край, Белореченский район, Южненское сельское поселение, п. Южный, ул. Переездная, 18		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
					04.25	Проект межевания территории	ПМ	
						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. М 1:500		
						Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

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

## Раздел 4


## II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

## Пояснительная записка

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
1	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	18
2	Обоснование способа образования	24
3	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	24
4	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	25

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб		Шпакова			04.25	П	1	4
Проект межевания территории Пояснительная записка						Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

**1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков**

Проект межевания территории разработан с учетом существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории; градостроительных норм и правил; границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

Проектом предусматривается образование земельного участка на территории существующей зоне предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м (П-4) выделенной для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше IV класса опасности согласно перечню СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Образуемый земельный участок расположен в северо-западной части п.Южного по ул.Переездной, 18 в границах кадастрового квартала 23:39:1002001.

Планируемая территория находится в зонах с особыми условиями использованиями территории:

- в зоне затопления территории п. Южный Юженского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Чибрик 1% обеспеченности (ЗОУИТ -23:39-6.1356);
- в границах водоохранная зоны балки без названия у х. Горбаконевский (р. Чибрик) (ЗОУИТ 23:39-6.1306);
- частично попадает в прибрежную защитную полосу балки без названия у х. Горбаконевский (р. Чибрик) ( ЗОУИТ 23:39-6.1308).

В соответствии с Генеральным планом, картой градостроительного зонирования территории и картой зон с особыми условиями использования территории Юженского сельского поселения в границах проектных работ объекты культурного наследия отсутствуют.

В границах проектирования расположены существующие объекты капитального строительства – административное здание и объекты вспомогательного назначения.

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Проектируемая территория граничит с северо-западной стороны с границами земельного участка с кадастровым номером 23:39:1002001:41; с северо-восточной стороны с границами земельного участка с кадастровым номером 23:39:1002001:43; с юго-восточной с границами земельного участка с кадастровым номером 23:39:1002001:727; с южной стороны с границами земельного участка с кадастровым номером 23:39:1002001:74; с юго-западной стороны с землями не разграниченной собственности (земли администрации).

Параметры планируемого земельного участка и существующей застройки на данном земельном участке соответствуют параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоной П-4 правил землепользования и застройки территории Южненского сельского поселения Белореченского района.

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых были создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/ максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;</li> <li>-минимальные отступы от границ смежных земельных участков до строений – 1 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;</li> <li>- максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -50 м;</li> <li>- отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов не предусмотрен.</li> </ul>

Примечание:

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Лист

3

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

- для жилых и общественных зданий 3 м;
- для зданий, строений и сооружений производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий - 5 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий - 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных - 1 м.
- б) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к IV классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). При подтверждении расчетами на границе жилой застройки соблюдения установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест, проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования, и измерения атмосферного воздуха не проводятся.

Для действующих объектов малого бизнеса IV класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физических воздействий на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий.

Для размещения микропредприятий малого бизнеса с количеством работающих не более 15 человек необходимо уведомление от юридического лица или индивидуального предпринимателя о соблюдении действующих санитарно-гигиенических требований и нормативов на границе жилой застройки.

Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе жилой застройки являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физических воздействий на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий.

Инва. № подл.	
Подп. и дата	
Взаи. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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.

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.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

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.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Участки производственных территорий с производствами III и IV классов, размещение которых по санитарным требованиям недопустимо в составе других зон, следует размещать только в производственной зоне.

В пределах селитебной территории населенного пункта допускается размещать производственные предприятия, не выделяющие вредные вещества, с непожароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, не создающие шума, превышающего установленные нормы, не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. При этом минимальное расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий,

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

В случае негативного влияния производственных зон, расположенных в границах населенных пунктов, на окружающую среду следует предусматривать уменьшение мощности, перепрофилирование предприятия или вынос экологически неблагоприятных производственных предприятий из селитебных зон поселения.

При реконструкции производственных зон территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

в полосе примыкания производственных зон к общественно-деловым зонам следует размещать общественно-административные объекты производственных зон, включая их в формирование общественных центров и зон;

в полосе примыкания к жилым зонам не следует размещать на границе производственной зоны глухие заборы. Рекомендуется использование входящей в состав санитарно-защитной зоны полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

в полосе примыкания к автомобильным и железнодорожным путям производственных зон рекомендуется размещать участки компактной производственной застройки с оптовыми торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок.

После проведения реконструкции или перепрофилирования производственного объекта санитарно-защитная зона для него определяется в соответствии с санитарной классификацией и должна быть подтверждена результатами расчетов.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Параметры производственных территорий должны подчиняться градостроительным условиям территорий поселения по экологической безопасности, величине и интенсивности использования территорий.

Станции технического обслуживания автомобилей следует проектировать из расчета один пост на 200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, для станций:

на 10 постов - 1,0 га;

на 15 постов - 1,5 га;

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изн.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Лист

6

на 25 постов - 2,0 га;

на 40 постов - 3,5 га.

Расстояния от границы земельного участка станций технического обслуживания до жилых домов, общественных зданий, а также до участков дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных школ, лечебных учреждений, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице.

Автозаправочные станции (далее - АЗС) следует проектировать из расчета одна топливораздаточная колонка на 1200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков для станций:

на 2 колонки - 0,1 га;

на 5 колонок - 0,2 га;

на 7 колонок - 0,3 га;

на 9 колонок - 0,35 га;

на 11 колонок - 0,4 га.

Расстояние от АЗС для легкового автотранспорта, оборудованных системой закольцовки паров бензина, авто-газозаправочных станций с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м.

Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений должно быть не менее 100 м.

Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участков, зданий, строений и сооружений, включенных в адресный реестр адресный аншлаг на металлической основе.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в территориальной зоне с кодовым обозначением П-

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Лист

7

4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных территорий с установленными ограничениями, устанавливаются в соответствии со статьей 28 настоящих Правил.

## 2. Обоснование способа образования

В соответствии с Земельным кодексом РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (в редакции от 01.05.2022г.) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Проектом межевания территории принимается следующий способ образования земельных участков:

- образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1002001:208 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

## 3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Подходя к вопросу о межевании земельных участков в квартале и формировании участков при кондоминиумах, необходимо отталкиваться от нормы п.6 ст. 11.9 Земельного Кодекса РФ, согласно которой, образование земельных участков не должно приводить вклиниванию, вкраплению, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования законодательства РФ.

В результате проектных работ площадь образуемого земельного участка составит 5672 кв.м.

Плотность застройки территории определяется в соответствии с параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки территории Южненского

Взаим. инв. №

Инв. № подл.

Подп. и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Лист

8

сельского поселения, максимальный процент застройки в границах планируемого земельного участка – 80%.

Фактический процент застройки земельного участка с площадью застройки существующего нежилого здания 594 кв.м.:

$$(594 \text{ кв.м.} * 100) / 5672 \text{ кв.м.} = 10\%$$

Площадь планируемого земельного участка соответствуют параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства согласно действующим Правилам землепользования и застройки территории Южненского сельского поселения Белореченского района.

#### 4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Проектом межевания территории не предусматривается установление публичного сервитута.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

25-04-П/51-ПМТ-ПЗ

Выдано по заявлению:

Шпакова Светлана Витальевна  
 Краснодарский край,  
 Белореченский район,  
 г.Белореченск, тер.Надежда ДНТ,  
 д.167  
 schpakovalschpakova@yandex.ru

Номер в государственном реестре  
 саморегулируемых организаций  
 кадастровых инженеров №002 от 08.07.2016

123458, Москва, Таллинская ул., д. 32, корп. 3, офис 10  
 Тел./факс: +7 (495) 518-93-19/20  
 E-mail: info@roscadastre.ru  
 http://roscadastre.ru

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ АССОЦИАЦИИ  
 «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

**№ 40063 от «19» ноября 2024 года**

**В Реестре членов А СРО «Кадастровые инженеры»  
 содержится следующая информация**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование сведений</b>	<b>Значение сведений</b>
1	ФИО кадастрового инженера	Шпакова Светлана Витальевна
2	СНИЛС	021-321-650 83
3	Регистрационный номер кадастрового инженера в Реестре членов А СРО «Кадастровые инженеры»	5754
4	Дата включения в Реестр членов Ассоциации	29.10.2015
5	Номер контактного телефона	8-918-275-40-08
6	Почтовый адрес, по которому осуществляется связь с кадастровым инженером	352630, Краснодарский край, г.Белореченск, ДНТ <Надежда>, № 167
7	Адрес электронный почты, по которому осуществляется связь с кадастровым инженером	schpakovalschpakova@yandex.ru
8	Сведения о форме организации кадастровой деятельности	Индивидуальный предприниматель
8.1	Сведения о кадастровом инженере - индивидуальном предпринимателе	-
8.1.1	ОГРНИП	324237500400679
8.1.2	ИНН	230306518806
8.1.3	Дата внесения в ЕГРИП записи о приобретении физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя	24.09.2024

Генеральный директор



*Handwritten signature*

М.И. Петрушина