



Ленина ул., д. 85, г. Белореченск,
Краснодарский край, 352630
тел./факс: (86155) 2-66-32
ИНН 2308248329, ОГРН 1172375070735
e-mail: belorechensk@kubbti.ru

Заказчик: М.В.Леус

Проект планировки и межевания территории
площадью 0,98 га в целях освоения территории
для индивидуальной жилой застройки по адресу:
Краснодарский край, Белореченский район,
Родниковское сельское поселение
(кадастровый номер 23:39:0710001:220)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 2

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2025-951-ПМТ

г. Белореченск 2025 год



Ленина ул., д. 85, г. Белореченск,
Краснодарский край, 352630
тел./факс: (86155) 2-66-32
ИНН 2308248329, ОГРН 1172375070735
e-mail: belorechensk@kubbti.ru

Заказчик: М.В.Леус

**Проект планировки и межевания территории
площадью 0,98 га в целях освоения территории
для индивидуальной жилой застройки по адресу:
Краснодарский край, Белореченский район,
Родниковское сельское поселение
(кадастровый номер 23:39:0710001:220)**

2025-951-ПМТ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 2

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Начальник отдела
ГБУ КК «Крайтехинвентаризация—
Краевое БТИ» по Белореченскому району



А.Л.Джанаев

г. Белореченск 2025 год

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ тома	Обозначения	Наименование
1	2025-951-ППТ	Проект планировки территории
2	2025-951-ПМТ	Проект межевания территории

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
	Состав проектной документации	2
	Содержание тома	3
	Введение	4
Глава I. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории		
1	Общая характеристика территории	6
1.1	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	6
1.2	Территория подлежащая межеванию	7
2	Формирование красных линий	7
3	Перечень и сведения о площади образуемых участков	7
4	Целевое назначения лесов, виды разрешенного использования лесных участка, количественное и качественные характеристики лесного участка	11
5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	11
Графическая часть		
	Основная (утверждаемая) часть	
	ПМТ-1. Чертеж межевания территории	M1:1000
	Материалы по обоснованию	
	ПМТ-2. Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	M1:1000

Введение

Проект планировки территории площадью 0,98 га в целях освоения территории для индивидуальной жилой застройки по адресу: Краснодарский край, Белореческий район, Родниковское сельское поселение, кадастровый номер земельного участка 23:39:0710001:220 разработан на основании:

- договора № 39/25-951 от 30 июня 2025 года;
- технического задания на выполнение проекта планировки территории в поселке Родники, Родниковского сельского поселения, Белореченского района.
- постановление администрации муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края от 15.04.2025г. № 406 «О разрешении подготовки документации по планировке территории (проект планировки и межевания территории) для индивидуальной жилой застройки по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Родниковское с/п, к.н. 23:39:0710001:220»

Целью работы является разработка документации по планировке (проекта межевания) для образования земельных участков под индивидуальную жилую застройку путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:39:0710001:220 в соответствии с действующим Градостроительным кодексом РФ и законодательными актами в части вопросов территориального планирования. Основными задачами разработки проекта межевания территории по сути своей являются: определение границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания территории разработан в соответствии со статьями 41, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательными актами и нормативно-техническими документами в сфере градостроительства и состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Разработка Проекта межевая базируется на законодательных, нормативных, строительных, прогнозных документах федерального, регионального и муниципального уровня. Проект выполнен в соответствии с требованиями, предъявленными для разработки современной градостроительной документации и действующими в настоящее время кодексами, строительными нормами и правилами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 23 декабря 2004 года № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред.

						2025-951-ПМТ		
Изм.	Кол.уч	Лист	Модок	Подп.	Дата			
Нач.отдел		Джагаев А.Л.						
Проектир.		Пивнев В.А.						
						Пояснительная записка		
						Стадия	Лист	Листов
						П	4	11
						ГБУКК "Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ" отдел по Белореченскому району		

от 20.03.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 27.06.2025);

- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуальная редакция СНиП 2.07.01-89*»; (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 09.06.2022г. №473/пр).

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (с изм. 24.12.2024 № П/0426/24) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

При подготовке настоящего проекта планировки также учтены материалы:

- Генеральный планом Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края утвержденный решением Совета муниципального образования Белореченского района от 30 августа 2011 года № 113 (с изм. на 03.03.2025г. № 162);

- Правила землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края утвержденные решением Совета муниципального образования Белореченский район от 21 февраля 2023 года № 460 (с изм. на 07.08.2023г. № 507, 01.03.2024г. № 49);

- Нормативы градостроительного проектирования Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края от 20 августа 2015 года (с изм. на 23.06.2022г. № 383).

Проект межевания выполнен на материалах топографической съемки М 1:500 от 15 января 2025 года, выполненной ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Белореченскому району. Материалы проекта выполнены в электронном виде с послойным нанесением основной градостроительной информации, в программной среде BricsCAD V9 Classic и в Argo 7, в системе координат МСК – 23, зона 2.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							2025-951-ПМТ		Лист
											5
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата			

Глава I. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

1. Общая характеристика территории

Проектируемый участок расположен на территории Краснодарского края, Белореченского района, Родниковского сельского поселения в поселке Родники, на территории земельного участка с кадастровым номером 23:39:0710001:220.

Площадь территории проектирования составляет 9850 кв.м.

В Генеральном плане Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края проектная территория располагается в проектируемой зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

На основании правил землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района проектируемая территория расположена в зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Освоение данной территории в целях индивидуального жилищного строительства возможно только при условии наличия документов по планировке территории.

Согласно сведения ЕГРН и Генерального плана Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края территория проектирования обременена зонами с особыми условиями использования территории: зона подтопления территории п. Родники, х. Грушевый, х. Подгорный, п. МТФ №1 колхоза им. Ленина, п. МТФ №2 колхоза им. Ленина, п. Приречный Родниковского сельского поселения, г. Белореченск Белореченского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Келермес, р. Белая 1% обеспеченности (реестровый номер 23:39-1358); третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

В настоящее время участок работ представляет собой земли свободные от застройки, представляет собой площадку с естественной растительностью.

Проектом межевания 2 жилых кварталов, планировочное решение структуры территории предполагает образование 16 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:39:0710001:220.

1.1 Опорно-межевая сеть на территории проектирования.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат - МСК 23. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложения к приказу Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									2025-951-ПМТ	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	6	

характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

1.2 Территория подлежащая межеванию

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

Проектируемый участок расположен на территории Краснодарского края, Белореченского района, Родниковского сельского поселения в поселке Родники.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового номера земельного участка 23:39:0710001:220. Категория земель – земли населенного пункта.

Существующие инженерные сети на данной территории отсутствуют.

Точное местонахождения инженерных сетей будет установлено при выполнении проекта планировок данных объектов.

2. Формирование красных линий

Проектом планировки территории устанавливаются красные линии с целью выделения границ территории общего пользования.

Местоположение проектируемых красных линий установлено в соответствии с проектируемой структурой улично-дорожной сети проекта планировки.

3. Перечень и сведения о площади образуемых участков.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории представлен в таблице 1.

Таблица 1.

Ведомость земельных участков

№ земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь участка, м ²
1	2	3
Образуемые земельные участки.		
Образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:39:0710001:220		
:ЗУ1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500
:ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									7	
			2025-951-ПМТ							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата					

1	2	3
:ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500
:ЗУ4	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500
:ЗУ5	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500
:ЗУ6	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500
:ЗУ7	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500
:ЗУ8	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500
:ЗУ9	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500
:ЗУ10	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	541
:ЗУ11	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	546
:ЗУ12	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500
:ЗУ13	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500
:ЗУ14	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500
:ЗУ15	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	500
:ЗУ16	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	2262

Таблица 2.

Каталог координат характерных точек границ изменяемых, уточняемых и образуемых земельных участков.

Система координат МСК-23

Номер поворотной точки	Координаты	
	Х	У
1	2	3
Образуемые земельные участки		
:ЗУ1		
2	445 077,36	2 216 827,50
6	445 068,43	2 216 814,80
9	445 095,48	2 216 797,52
10	445 098,48	2 216 801,85
1	445 104,42	2 216 810,42
2	445 077,36	2 216 827,50
:ЗУ2		
6	445 068,43	2 216 814,80
12	445 059,53	2 216 802,14
13	445 086,56	2 216 784,64
9	445 095,48	2 216 797,52
6	445 068,43	2 216 814,80
:ЗУ3		
12	445 059,53	2 216 802,14
14	445 050,63	2 216 789,47
15	445 077,69	2 216 771,84
13	445 086,56	2 216 784,64
12	445 059,53	2 216 802,14

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	2025-951-ПМТ	Лист
							8

1	2	3
:3Y4		
14	445 050,63	2 216 789,47
16	445 041,70	2 216 776,77
17	445 068,90	2 216 759,16
15	445 077,69	2 216 771,84
14	445 050,63	2 216 789,47
:3Y5		
16	445 041,70	2 216 776,77
18	445 032,81	2 216 764,12
19	445 060,15	2 216 746,53
20	445 060,49	2 216 747,02
17	445 068,90	2 216 759,16
16	445 041,70	2 216 776,77
:3Y6		
18	445 032,81	2 216 764,12
21	445 024,06	2 216 751,67
22	445 051,32	2 216 733,78
19	445 060,15	2 216 746,53
18	445 032,81	2 216 764,12
:3Y7		
21	445 024,06	2 216 751,67
23	445 015,30	2 216 739,25
24	445 042,52	2 216 721,08
22	445 051,32	2 216 733,78
21	445 024,06	2 216 751,67
:3Y8		
23	445 015,30	2 216 739,25
3	445 006,65	2 216 726,98
25	445 033,71	2 216 708,36
24	445 042,52	2 216 721,08
23	445 015,30	2 216 739,25
:3Y9		
4	444 982,76	2 216 743,42
5	444 991,38	2 216 755,69
26	444 993,07	2 216 758,12
27	444 972,37	2 216 772,53
28	444 967,44	2 216 767,80
29	444 957,13	2 216 761,05
4	444 982,76	2 216 743,42
:3Y10		
6	445 003,75	2 216 747,19
30	445 012,78	2 216 760,03
31	444 981,68	2 216 781,49
27	444 972,37	2 216 772,53
26	444 993,07	2 216 758,12

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

2025-951-ПМТ

Лист

9

1	2	3
5	444 991,38	2 216 755,69
6	445 003,75	2 216 747,19
:3Y11		
30	445 012,78	2 216 760,03
32	445 021,51	2 216 772,44
33	444 992,64	2 216 792,02
31	444 981,68	2 216 781,49
30	445 012,78	2 216 760,03
:3Y12		
32	445 021,51	2 216 772,44
34	445 030,22	2 216 784,82
35	445 003,55	2 216 802,50
33	444 992,64	2 216 792,02
32	445 021,51	2 216 772,44
:3Y13		
34	445 030,22	2 216 784,82
36	445 039,39	2 216 797,85
37	445 013,37	2 216 815,00
38	445 004,34	2 216 803,26
35	445 003,55	2 216 802,50
34	445 030,22	2 216 784,82
:3Y14		
36	445 039,39	2 216 797,85
39	445 048,71	2 216 811,11
40	445 023,29	2 216 827,90
37	445 013,37	2 216 815,00
36	445 039,39	2 216 797,85
:3Y15		
39	445 048,71	2 216 811,11
7	445 058,59	2 216 825,15
8	445 033,09	2 216 840,64
40	445 023,29	2 216 827,90
39	445 048,71	2 216 811,11
3Y16		
2	445 077,36	2 216 827,50
41	445 071,70	2 216 831,08
42	445 039,27	2 216 848,68
8	445 033,09	2 216 840,64
7	445 058,59	2 216 825,15
39	445 048,71	2 216 811,11
36	445 039,39	2 216 797,85
34	445 030,22	2 216 784,82
32	445 021,51	2 216 772,44
30	445 012,78	2 216 760,03
6	445 003,75	2 216 747,19

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	3916					
			2	445 077,36		2 216 827,50		
			41	445 071,70		2 216 831,08		
			42	445 039,27		2 216 848,68		
			8	445 033,09		2 216 840,64		
			7	445 058,59		2 216 825,15		
			39	445 048,71		2 216 811,11		
			36	445 039,39		2 216 797,85		
			34	445 030,22		2 216 784,82		
			32	445 021,51		2 216 772,44		
			30	445 012,78		2 216 760,03		
			6	445 003,75		2 216 747,19		
						2025-951-ПМТ	Лист	
							10	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата			

1	2	3
5	444 991,38	2 216 755,69
4	444 982,76	2 216 743,42
3	445 006,65	2 216 726,98
23	445 015,30	2 216 739,25
21	445 024,06	2 216 751,67
18	445 032,81	2 216 764,12
16	445 041,70	2 216 776,77
14	445 050,63	2 216 789,47
12	445 059,53	2 216 802,14
6	445 068,43	2 216 814,80
2	445 077,36	2 216 827,50

**4. Целевое назначения лесов, виды разрешенного использования
лесных участка, количественное и качественные
характеристики лесного участка.**

Границы подготовки проекта межевания территории расположены вне границ земель лесного фонда.

**5. Сведения о границах территории, в отношении которой
утвержден проект межевания**

Таблица 3

**Каталог координат характерных точек границ проектирования
Система координат МСК-23**

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	445 104,42	2 216 810,42
2	445 071,70	2 216 831,08
3	445 039,27	2 216 848,68
4	445 004,34	2 216 803,26
5	444 967,44	2 216 767,80
6	444 957,13	2 216 761,05
7	445 033,71	2 216 708,36
8	445 060,49	2 216 747,02
9	445 098,48	2 216 801,85
1	445 104,42	2 216 810,42

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

						2025-951-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		11