

**Индивидуальный предприниматель  
Шпакова Светлана Витальевна**

Ленина ул., д.1111/1, 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.**

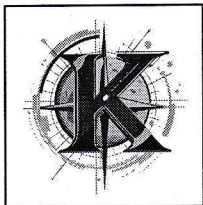
**Заказчик: Подковыров Игорь Александрович**

**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
п.Родники, ул.Промышленная, дом 12**

**Проект межевания территории**

**26-04-П/46 - ПМТ**

2026 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: Подковыров Игорь Александрович

**Малозэтажная многоквартирная жилая застройка**  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
п.Родники, ул.Промышленная, дом 12

Проект межевания территории

26-04-П/46 - ПМТ

Индивидуальный  
предприниматель



С.В.Шпакова












2026 г.





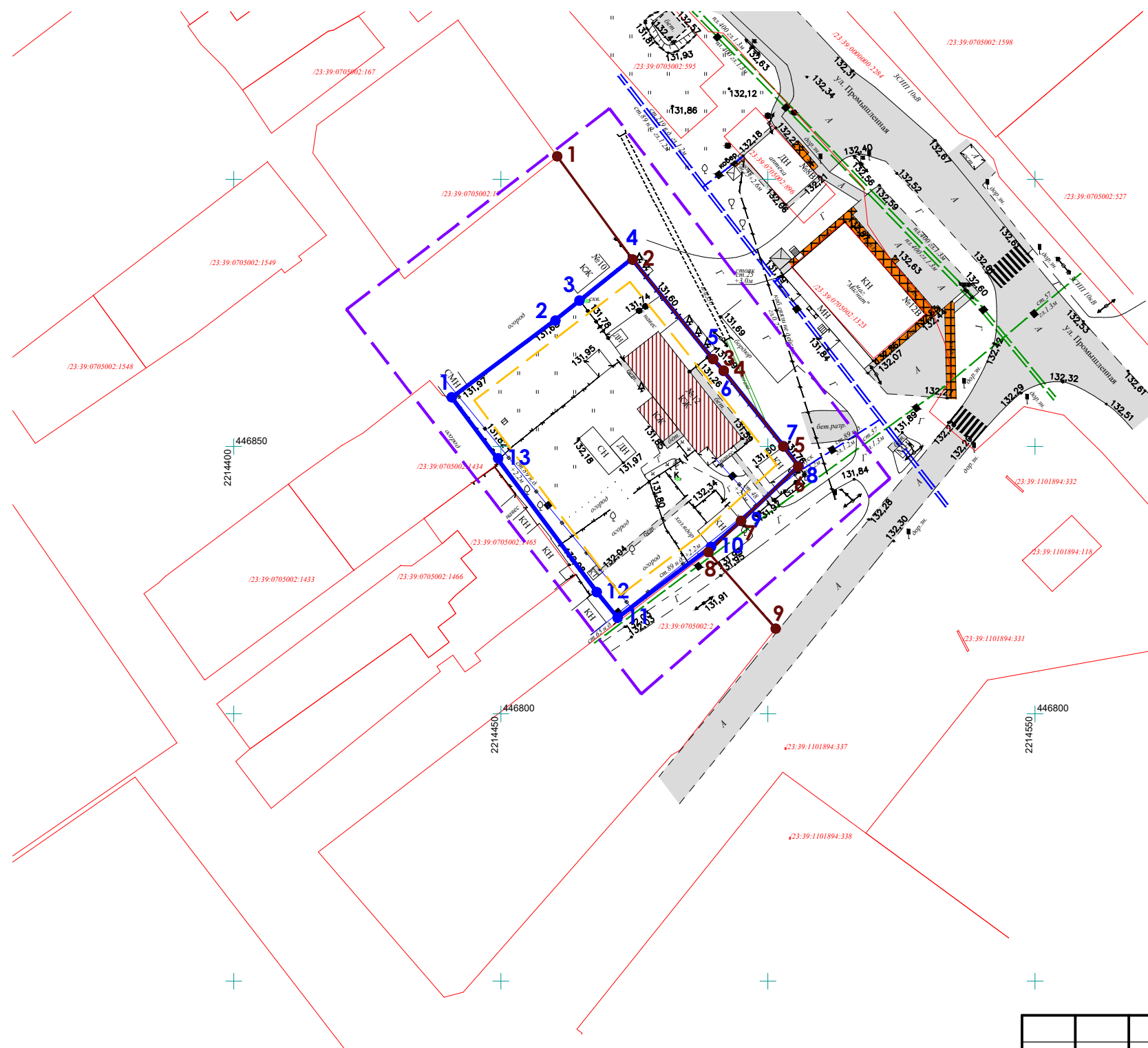
# ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ


## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница проектирования
-  Устанавливаемые красные линии
-  Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
-  Проектируемая граница земельного участка
-  Характерные точки проектируемого участка
-  Линия регулирования застройки
-  Ограждение
-  Линии электропередачи ВЛ-0,4 кВ и ВЛ-10 кВ
-  Газопровод низкого давления
-  Водопровод
-  Ограждение

Каталог координат  
характерных точек красных линий

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	446904.28	2214460.57
2	446885.13	2214474.53
3	446867.29	2214488.90
4	446864.65	2214491.29
5	446854.62	2214499.33
6	446846.30	2214505.73
7	446838.91	2214497.96
8	446830.24	2214488.83
9	446815.93	2214501.46



						<b>26-04-П/46-ПМТ</b>			
						Малоэтажная многоквартирная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, п.Родники, ул. Промышленная, №12			
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шпакова					ПМ		
						Чертеж межевания территории. М 1:1000	Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

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

**Раздел 2**  
**І.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	12

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разраб		Шпакова			04.26

26-04-П/46-ПМТ-ПЗ

Проект межевания территории

Пояснительная записка

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

### ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разрабатывается для образования земельного участка, расположенного на территории поселка Родники по улице Промышленная, дом 12, Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, выполнен на основании:

- постановления «О разрешении подготовки проекта межевания территории под малоэтажную многоквартирную жилую застройку по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Промышленная, дом 12» от 24.03.2026г. № 327;

- договора от 03.04.2026г. № П/46;

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная ИП Тищенко В.А. в 2026г. 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 Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета муниципального образования Белореченского района;

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

26-04-П/46-ПМТ-ПЗ

Лист
2

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:

- 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

26-04-П/46-ПМТ-ПЗ

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;
- 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 уча-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					Лист
			26-04-П/46-ПМТ-ПЗ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

стка 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.

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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	26-04-П/46-ПМТ-ПЗ	Лист
							5

## 1. Перечень образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	23:39:0705002:3У1
1	
Условный номер контура образуемого земельного участка	-
Номера характерных точек образуемых земельных участков	1-13
Кадастровый номер земельных участков, из которых образуются земельные участки	-
Площадь образуемого земельного участка кв.м. (контур 1)	2223 кв.м.
Способы образования образуемых земельных участков	образованием земельного участка из 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 государственные учетные номера 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)	-
Сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель (в том числе в случае, если	земли населенных пунктов

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

26-04-П/46-ПМТ-ПЗ

Лист

6

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

## 2. Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка 23:39:0705002:ЗУ1  
площадь 2223 кв.м.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	446859.20	2214440.83
2	446873.49	2214459.98
3	446877.29	2214464.72
4	446885.14	2214474.53
5	446866.97	2214489.17
6	446864.65	2214491.30
7	446850.06	2214502.92
8	446846.30	2214505.73
9	446836.11	2214495.02
10	446831.24	2214489.36
11	446817.97	2214471.88
12	446822.76	2214467.97
13	446847.50	2214449.74

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

26-04-П/46-ПМТ-ПЗ

Лист

7

**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	446875.66	2214421.12
2	446913.23	2214470.35
3	446844.01	2214522.84
4	446803.74	2214476.27

**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 23:39:0705002:3У1	Вид разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»
--	--

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

26-04-П/46-ПМТ-ПЗ

Лист

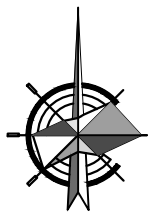
8

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

СОДЕРЖАНИЕ

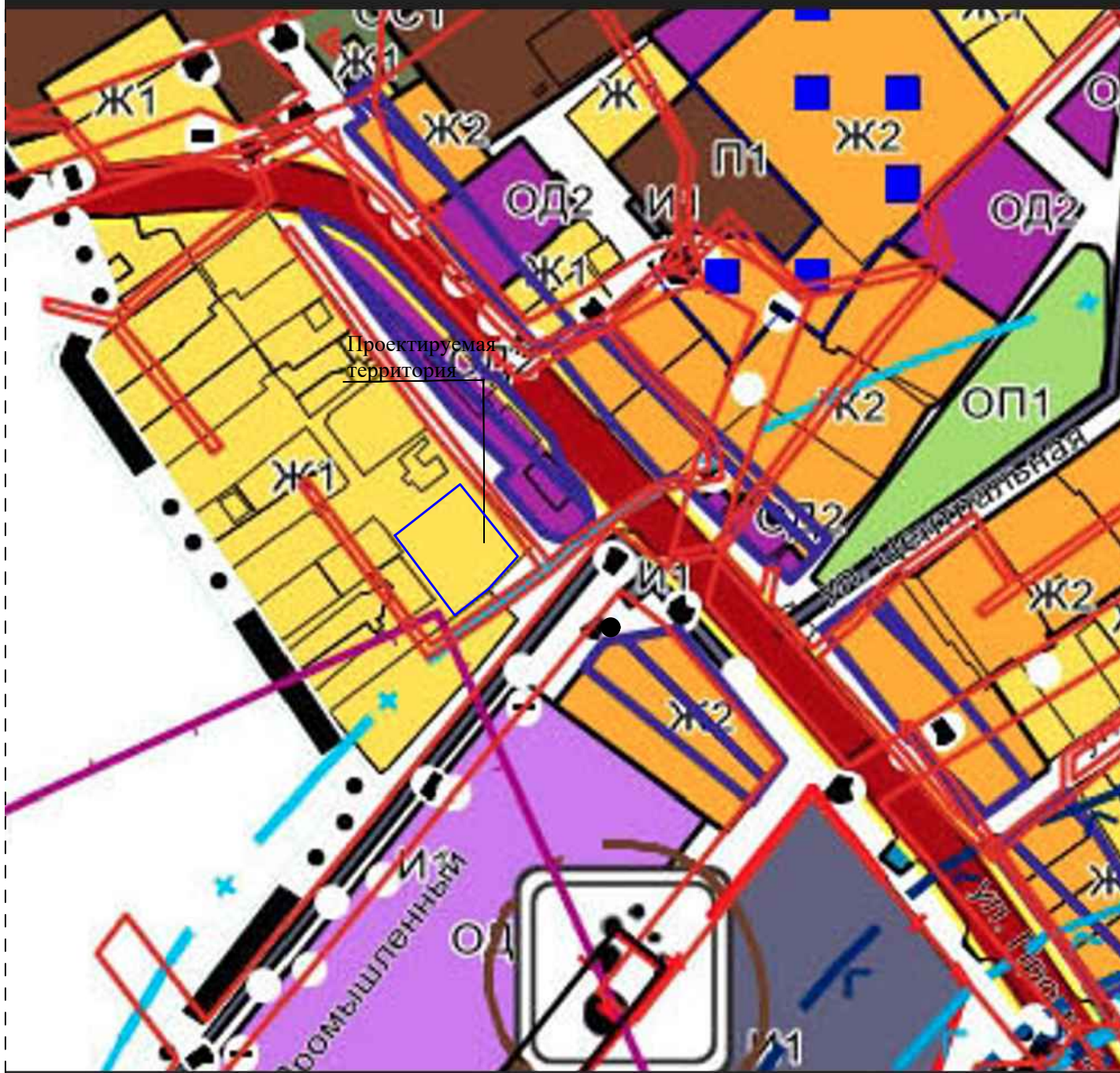
Обозначение	Наименование	Примечание
26-04-П/46-ПМТ-С	Содержание	13
ПМТ-2	Карта планировочной структуры	14
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:1000	15

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<b>26-04-П/46-ПМТ- С</b>						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата			
			Разраб.	Шпакова			Раздел 3. Проект межевания территории. Графическая часть. Содержание	Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.			



КАРТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ  
фрагмент карты градостроительного зонирования  
Родниковского сельского поселения

ПЗЗ РодниковскоеСП ЗОУИТ.jpg



Взам. инв. №	Подпись и дата	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Инт. № подл.	Разработал	Шпакова	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов	Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.

26-04-П/46 - ПМТ

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
п.Родники, ул. Промышленная, дом 12














Стадия	Лист	Листов
ПМ		

Карта планировочной структуры. Фрагмент карты градостроительного зонирования Родниковского сельского поселения







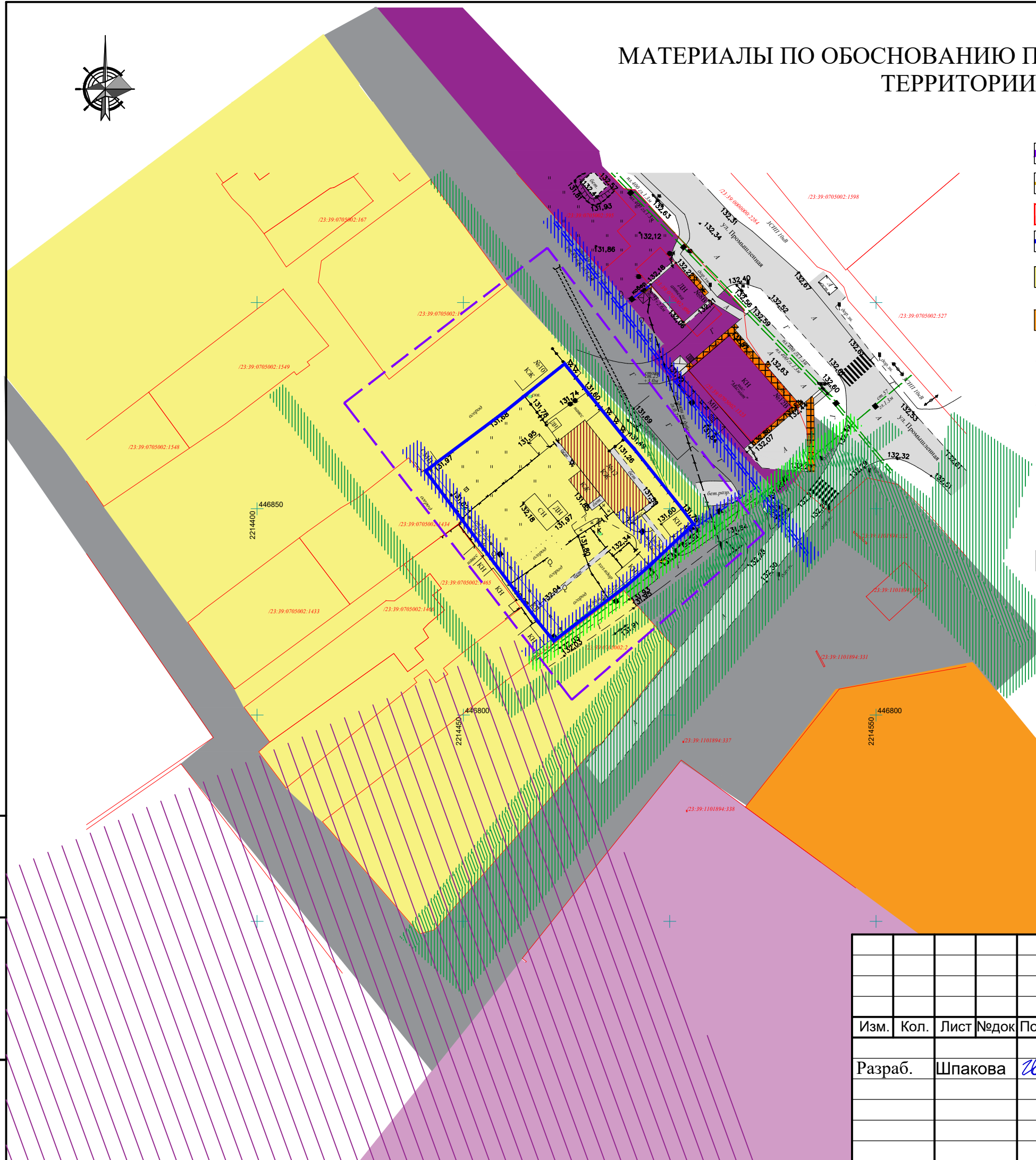
# МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница проектирования
-  Границы территориальных зон
-  :97 Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
-  Проектируемая граница земельного участка
-  Территориальная зона (Ж1) зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  Территориальная зона (Ж2) зона застройки малоэтажными жилыми домами
-  Территориальная зона (ОД2) многофункциональная общественно-деловая зона
-  Территориальная зона (Т1) зона транспортной инфраструктуры
-  Здания и сооружения (сущ.)
-  Линии электропередачи ВЛ-0,4 кВ и ВЛ-10 кВ
-  Газопровод низкого давления
-  Водопровод
-  Ограждение

### Зоны с особыми условиями использования территории

-  Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением
-  Охранная зона газопровода
-  Охранная зона водопровода
-  Охранная зона линии электропередач ВЛ-0,4 кВ и ВЛ-10 кВ



						<b>26-04-П/46-ПМТ</b>			
						Малоэтажная многоквартирная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, п.Родники, ул. Промышленная, №12			
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
				<i>Шпакова</i>			ПМ		
Разраб. Шпакова						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. М 1:1000	Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

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

## 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	17
2	Обоснование способа образования	26
3	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	27
4	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	27

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

26-04-П/46-ПМТ-ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разраб		Шпакова			04.26

Проект межевания территории

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	4
Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

**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**

Проектируемый участок расположен в административных границах поселка Родники, Родниковского сельского поселения Белореченского района, Краснодарского края.

Проектом предусматривается образование земельного участка на территории существующей территориальной зоны - зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) в северо-западной части п.Родники по ул.Промышленной, дом 12 в границах кадастрового квартала 23:39:0705002, категория земель – земли населенных пунктов.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

В случае образования земельного участка под существующим многоквартирным домом в границах территориальной зоны, градостроительный регламент которой не содержит соответствующего основного вида разрешенного использования, допускается установление вида разрешенного использования, выбранного из Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, и максимально соответствующего фактическому использованию земельного участка, либо установление условно разрешенного вида использования, предусмотренного градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой расположен образуемый земельный участок, в случае если такой вид разрешенного использования предусматривает использование земельного участка в целях эксплуатации многоквартирного дома.

Образуемый земельный участок граничит с юго-западной стороны с границами земельного участка с кадастровым номером 23:39:0705002:1434, с границами земельного участка с кадастровым номером 23:39:0705002:1465, с

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	<b>26-04-П/46-ПМТ-ПЗ</b>	Лист
							2

границами земельного участка с кадастровым номером 23:39:0705002:2 ; с юго-восточной и северо-восточной с землями общего пользования (ул.Промышленная); с северо- западной с землями не разграниченной собственности (земли администрации).

В связи с тем, что в границах образуемого земельного участка расположен объект капитального строительства, выполнение инженерных изысканий для данной территории не требуется (Градостроительный кодекс ст.41.2).

Планируемая территория под малоэтажную многоквартирную застройку находится в зонах с особыми условиями использования территорий:

- Границы охранной зоны воздушной линии электропередач ВЛ 0,4 кВ Пз1-449, с входящими ВЛ и ТП, реестровой номер 23:39-6.1049;
- охранный зона подводящего газопровода низкого давления (по 2м в обе стороны);
- охранный зона водопровода;
- в зоне затопления п.Родники,х.Грушевый,х.Подгорный,п. МТФ№1 к-за им.Ленина,п.МТФ№2 к-за им.Ленина,п.Приречный Родниковского сп,г. Белореченск Белореченского р-на Краснодарского кр. при половодьях и паводках р. Келермес, р. Белая 1% обеспеченности, реестровой номер 23:39-6.1353.

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

Параметры планируемого земельного участка и существующей застройки на данном земельном участке соответствуют параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоной Ж1 правил землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения Белореченского района:

Код вида	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высо-	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 500 кв.м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

26-04-П/46-ПМТ-ПЗ

той до 4 этажей, включая мансардный);  
 обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  
 размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома

Максимальный размер земельного участка (площадь) – 10000 кв.м.  
 Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 12 м.

Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.

Предельное количество этажей – 4 этажа (включая мансардный этаж).

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% процент застройки подземной части не регламентируется.

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%.

минимальный/максимальный коэффициент использования территории – 0,4/0,8. На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.

Реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами. Указанная информация должна отражаться в градостроительном

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

26-04-П/46-ПМТ-ПЗ

Лист

4

			плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка...».
--	--	--	---

### Особенности применения градостроительного регламента

Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы.

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 15 метров и менее)
- для общественных зданий 1 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Участками в сложившейся застройке принимаются земельные участки, застроенные со смежных сторон.

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

Расстояние от объектов вспомогательного назначения до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м., кроме навесов – допускается размещение по красной линии.

Минимальный отступ от границ соседнего участка до объектов хозяйственного назначения - 1 м., до постройки для содержания скота и птицы - 2 м.

Запрет на перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Обязанность обеспечения выполнения требования части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	26-04-П/46-ПМТ-ПЗ	Лист
							5

гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Белореченский муниципальный район , выданных уполномоченными органами муниципального образования.

Действия градостроительных регламентов не распространяется на существующие земельные участки, предельные минимальные параметры которых не соответствуют установленным градостроительным регламентам, а также в случаях преобразования таких земельных участков путем перераспределения, объединения земельных участков, находящихся в частной собственности (аренде) физических и юридических лиц, а также путем перераспределения, объединения земельных участков, находящихся в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, если образование нового земельного участка ведет к увеличению параметров исходного земельного участка не соответствующего предельным минимальным параметрам, установленным градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

На территории сельского населенного пункта в районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки по согласованию с органами местного самоуправления.

По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме организаций образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

Размещение общественных зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными 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;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата
26-04-П/46-ПМТ-ПЗ					

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 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.

Среднерослыми принимаются деревья высотой до 4,0м; высокорослыми принимаются деревья высотой свыше 4,0м вне зависимости от вида.

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.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

26-04-П/46-ПМТ-ПЗ

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с участком размером не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Сараи для скота и птицы должны быть на расстояниях от окон жилых помещений дома не меньших:

Количество блоков группы сараев      Расстояние, м

до 2	15
Свыше 2 до 8	25
Свыше 8 до 30	50

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.

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.

Отмостка здания должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка, ширина - не менее 0,8 м, уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	26-04-П/46-ПМТ-ПЗ

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

На придомовом участке допускается:

— по согласованию с санитарной службой установка небольшого количества действующих пчелиных ульев — не более 5 (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев), на расстоянии не менее 5 м от границ участка.

— устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно-обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна) с одновременным информированием об этом местных органов Государственного пожарного надзора.

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 при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

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).

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования коммунальными и энергетическими ресурсами.

Требования к ограждению земельных участков:

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата
26-04-П/46-ПМТ-ПЗ					

Лист
9

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимально допустимой высотой ограждений - 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

– ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

– высота ограждения между смежными земельными участками должна быть не более 2 метров;

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;

– по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы;

Требования к малым архитектурным формам (далее – МАФ):

- высота МАФ не более 2,0 м;

- при высоте МАФ более 2,0 м при положительном согласовании на градостроительном совете;

- выделение земельного участка под установку МАФ площадью до 5,0 кв.м. не требуется;

- выделение земельного участка под установку МАФ площадью более 5,0 кв.м. не требуется при положительном согласовании на градостроительном совете.

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	26-04-П/46-ПМТ-ПЗ	Лист
							10

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 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в территориальной зоне с кодовым обозначением Ж1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных территорий с установленными ограничениями, устанавливаются в соответствии со статьей 45 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 из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	<b>26-04-П/46-ПМТ-ПЗ</b>

**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 к клинванию, 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 2223 кв.м.

Плотность застройки территории определяется в соответствии с параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения, максимальный процент застройки в границах планируемого земельного участка – 40%.

$$350 \text{ кв.м.} : 2223 \text{ кв.м.} = 0,10 * 100\% = 16\%$$

Фактический процент застройки земельного участка 16%.

Площадь планируемого земельного участка соответствуют параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства согласно действующим Правилам землепользования и застройки территории Родниковского 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	26-04-П/46-ПМТ-ПЗ	Лист
							12



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
БЕЛОРЕЧЕНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 24.03.2026 № 367

г. Белореченск

**О разрешении подготовки проекта межевания территории под малоэтажную многоквартирную жилую застройку по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Промышленная, дом 12**

На основании заявления собственников многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Промышленная, дом 12, в соответствии с Федеральным Законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законом Краснодарского края от 8 августа 2016 г. № 3459-КЗ «О внесении изменений в закон Краснодарского края отдельных вопросов местного значения городских поселений», статьями 41, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 30 августа 2011 г. № 113 «Об утверждении генерального плана Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края» (в редакции решения от 21 июля 2025 г. № 182), решением Совета муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края от 24 сентября 2025 г. № 205 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского муниципального района Краснодарского края», руководствуясь статьей 31 Устава муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края, постановляю:

1. Разрешить подготовку проекта межевания территории под малоэтажную многоквартирную жилую застройку по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Промышленная, дом 12.
2. Утвердить задание на разработку проекта межевания территории под малоэтажную многоквартирную жилую застройку по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Промышленная, дом 12 (прилагается).

3. Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края (Геманов С.Ф.) опубликовать настоящее постановление в печатном средстве массовой информации муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края в течение трех дней со дня его подписания.

4. Управлению делами администрации муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края (Грошик К.К.) обеспечить размещение настоящего постановления на официальном сайте администрации муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Градостроительная деятельность» подразделе «Новости в сфере градостроительства».

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края Богданова А.С.

6. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования  
Белореченский муниципальный район  
Краснодарского края

С.В. Сидоренко



Приложение

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации  
муниципального образования  
Белореченский муниципальный  
район Краснодарского края  
от 24.03.2016 № 327

**ЗАДАНИЕ**

на разработку проекта межевания территории под  
малостатжную многоквартирную жилую застройку по адресу:  
Краснодарский край, Белореченский муниципальный  
район, Родниковское сельское поселение,  
поселок Родники, улица Промышленная, дом 12

№ п/п	Наименование	Содержание
1	2	3
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект межевания территории в виде отульского документа
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Подковыров Игорь Александрович
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Средства заказчика
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	Малостатжный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Промышленная, дом 12, площадью 124 кв.м.
5	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты РФ, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Промышленная, дом 12

2

6	Состав документации по планировке территории	1)расторгительный колдкс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ ст. 41.43. 1)спральный план Родниковского сельского поселения Белореченского муниципального района Краснодарского края. 1)Правила землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского муниципального района Краснодарского края. Отсутствует
7	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	Отсутствует
8	Цель подготовки проекта межевания территории	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, площадью 2233 кв.м.