

**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: Маслянников Николай Николаевич

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
п.Первомайский, ул.Олимпийская, № 2

Проект межевания территории

25-03-П/07 - 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: Маслянников Николай Николаевич

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
п.Первомайский, ул.Олимпийская, № 2

Проект межевания территории

25-03-П/07 - ПМТ

Индивидуальный
предприниматель



С.В.Шпакова

2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
25-03-П/07-ПМТ-С	Содержание тома	2
I. Основная часть проекта межевания территории (Утверждаемая часть) Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть		
25-03-П/07-ПМТ-С	Содержание	3
ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	4
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть		
25-03-П/07-ПМТ-С	Текстовая часть	5
II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		
25-03-П/07-ПМТ-С	Содержание	13
ПМТ-2	Карта планировочной структуры	14
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:500	15
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка		
25-03-П/07-ПМТ-С	Пояснительная записка	16

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

25-03-П/07-ПМТ- С

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разраб.		Шпакова			03.25

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
ПМ	1	1

Индивидуальный
предприниматель
Шпакова С.В.

**Раздел 1
Проект межевания территории**

Графическая часть

СОДЕРЖАНИЕ












Обозначение	Наименование	Примечание
25-03-П/07-ПМТ-С	Содержание	3
ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:1000	4

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	25-03-П/07-ПМТ- С						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата			
			Разраб.	Шпакова		03.25	Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть. Содержание				
								Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.			



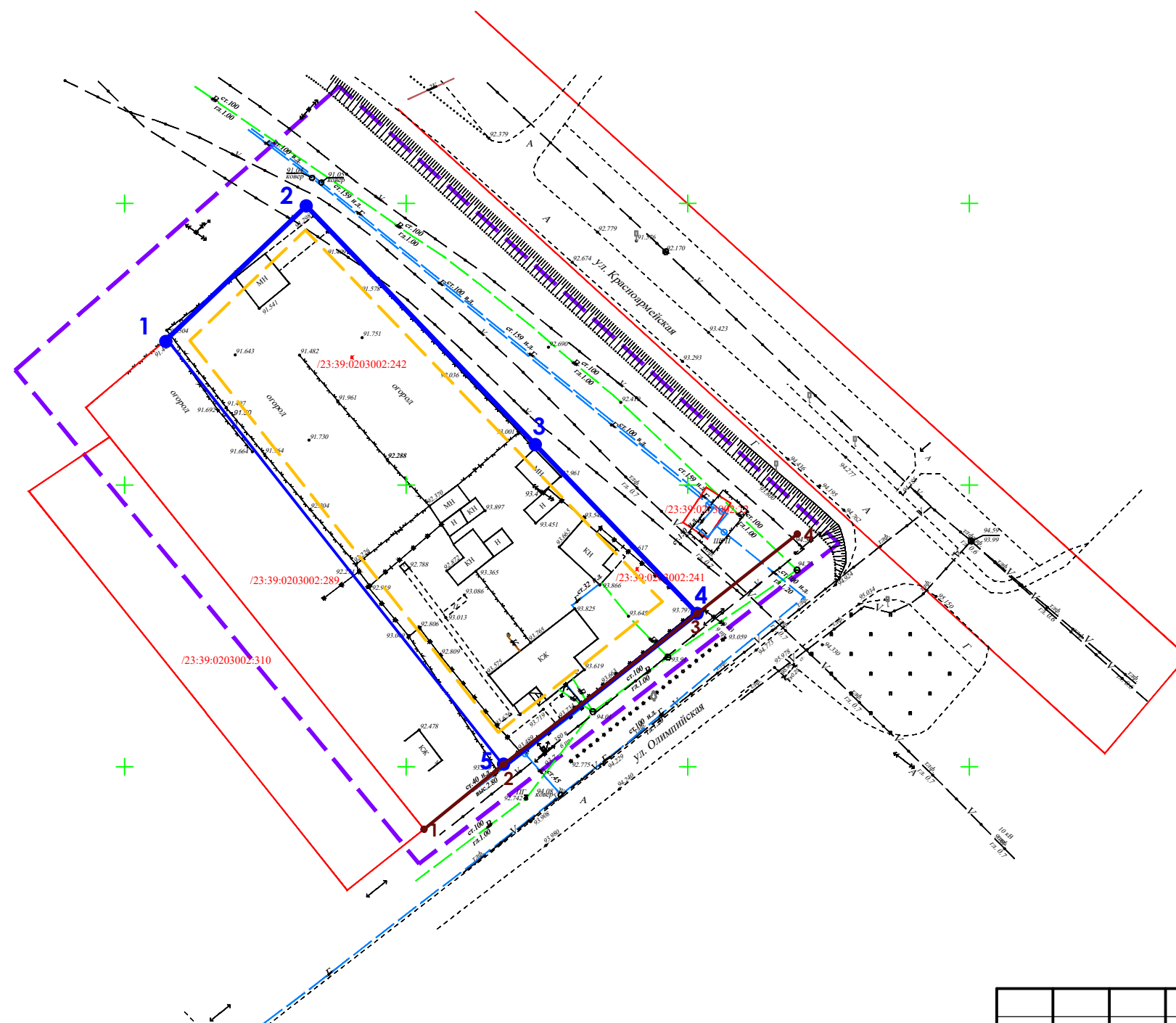
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	462388.90	2202103.17
2	462400.12	2202117.36
3	462427.22	2202151.68
4	462441.31	2202169.47



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

						25-03-П/07-ПМТ			
						Малоэтажная многоквартирная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, п.Первомайский, ул. Олимпийская, №2			
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.		

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	12

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

25-03-П/07-ПМТ-ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

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 Первомайского по улице Олимпийская, №2, Первомайского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, выполнен на основании:

- договора от 27.02.2025г. № П/07;

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район» в 2024г. 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 Первомайского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета муниципального образования Белореченского района;

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-03-П/07-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

25-03-П/07-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-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-03-П/07-ПМТ-ПЗ	Лист
							4

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

25-03-П/07-ПМТ-ПЗ

1. Перечень образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	23:39:0203002:3У1
1	
Условный номер контура образуемого земельного участка	-
Номера характерных точек образуемых земельных участков	1-5
Кадастровый номер земельных участков, из которых образуются земельные участки	-
Площадь образуемого земельного участка кв.м. (контур 1)	3848 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

25-03-П/07-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 23:39:0203002:ЗУ1
площадь 3848 кв.м.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	462475.89	2202057.51
2	462499.54	2202082.26
3	462457.44	2202123.24
4	462427.22	2202151.68
5	462400.12	2202117.36

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

25-03-П/07-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	462470.39	2202030.58
2	462520.76	2202088.15
3	462439.68	2202176.84
4	462382.79	2202102.28

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 23:39:0203002:3У1	Вид разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»
--	--

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

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

25-03-П/07-ПМТ-ПЗ

Лист

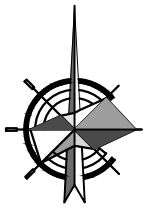
8

Раздел 3
Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Графическая часть

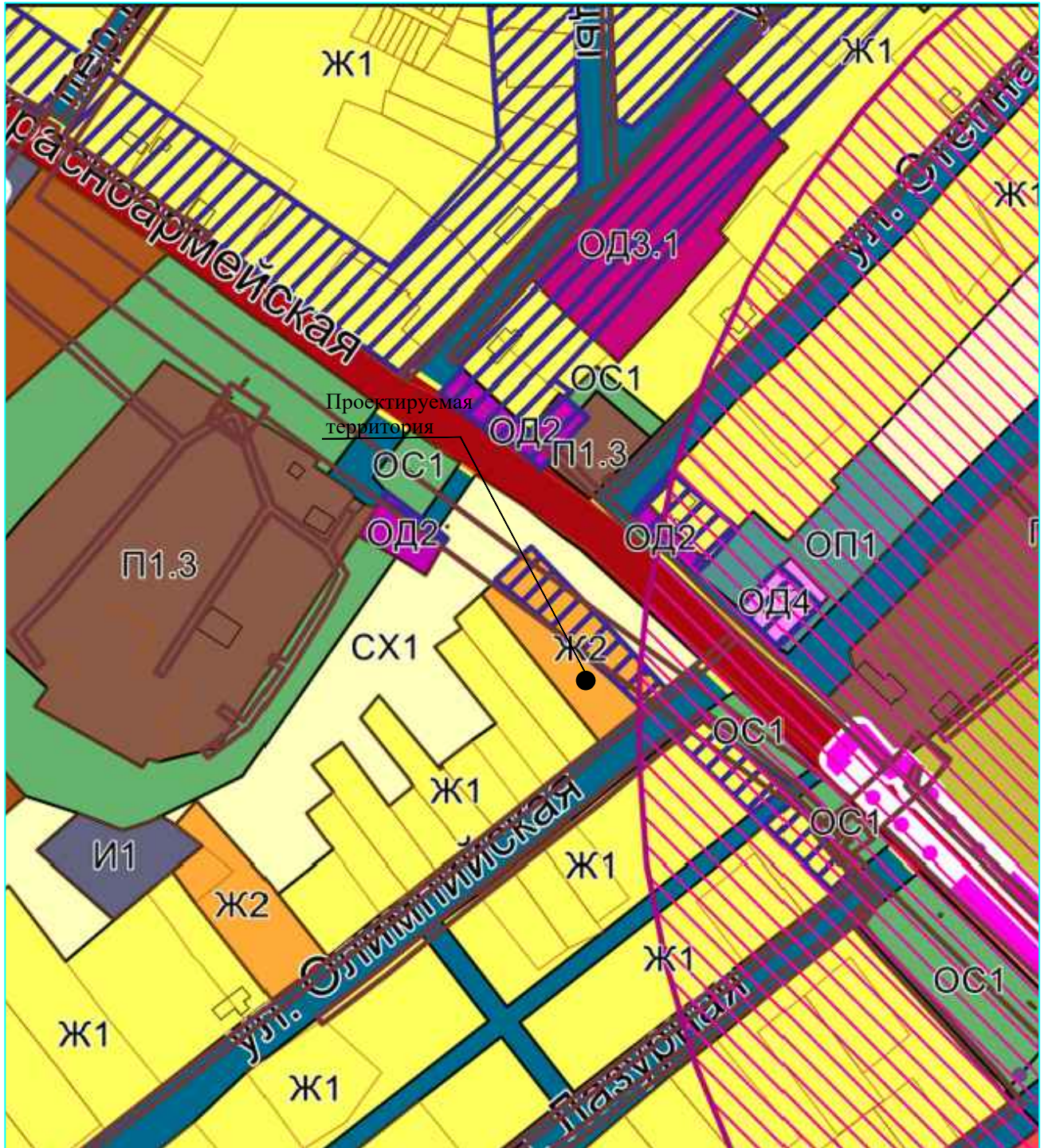
СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
25-03-П/07-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. №	25-03-П/07-ПМТ- С						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата			
			Разраб.	Шпакова		03.25	Раздел 3. Проект межевания территории. Графическая часть. Содержание	Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.			



КАРТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ
фрагмент карты градостроительного зонирования
Первомайского сельского поселения

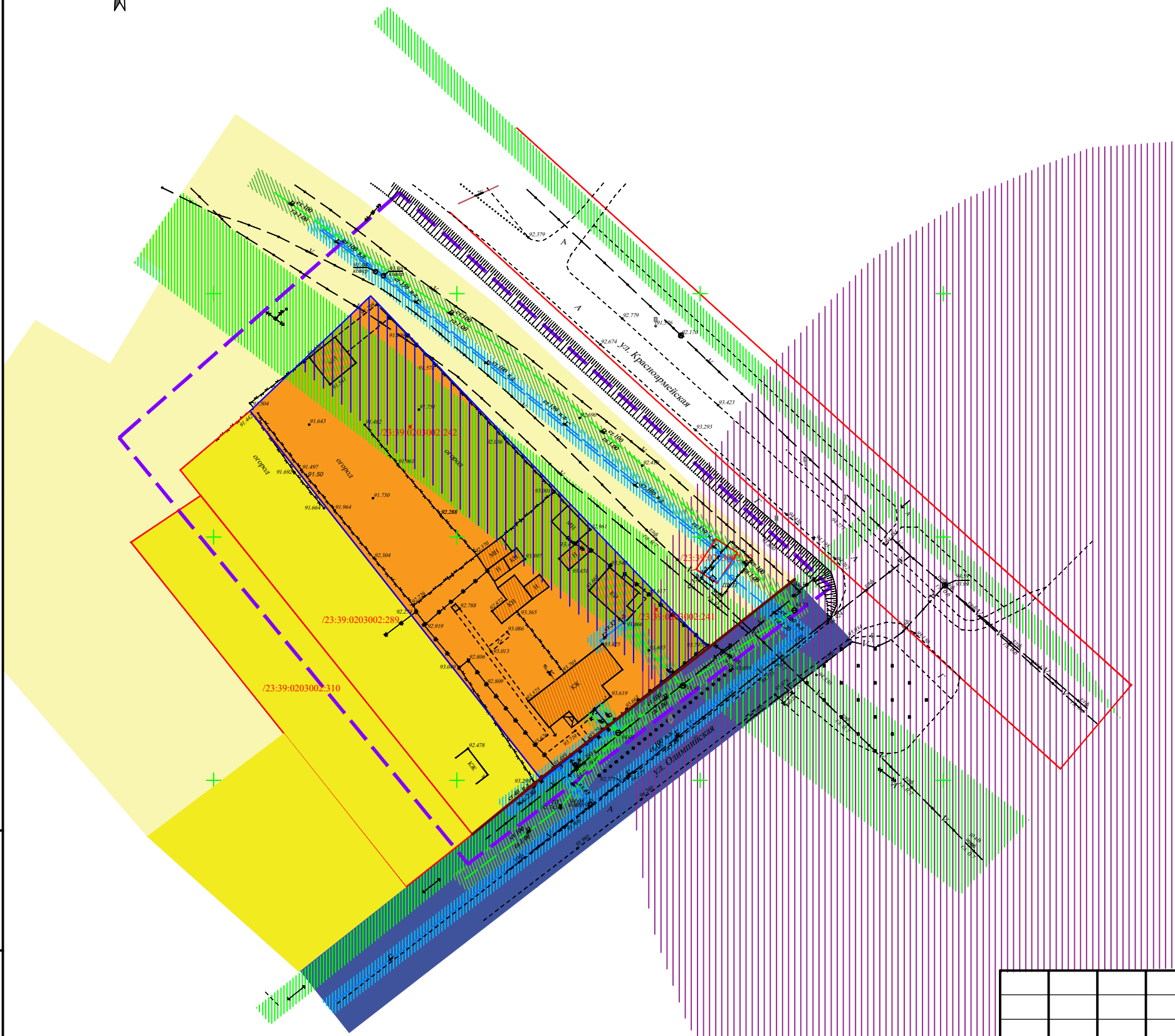















Взам. инв. №							25-03-П/07 - ПМТ		
							Малоэтажная многоквартирная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, п.Первомайский, ул. Олимпийская, №2		
Подпись и дата	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
							ПМ		
Инв.№ подл.	Разработал Шпакова						Проект межевания территории		
							Карта планировочной структуры. Фрагмент карты градостроительного зонирования Первомайского сельского поселения		
						Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.			








МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ




-  Граница проектирования
-  Границы территориальных зон
-  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 (СХ1) зона сельскохозяйственных угодий в составе границ населенного пункта
-  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 памятника культурного наследия (памятника истории, монументального искусства, археологии-кургана, поселения)
-  Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно- градостроительному облику объектов капитального строительства
-  Охранная зона газопровода
-  Охранная зона водопровода
-  Охранная зона линии электропередач ВЛ-0,4 кВ и ВЛ-10 кВ

Изн.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						25-03-П/07-ПМТ			
						Малоэтажная многоквартирная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, п.Первомайский, ул. Олимпийская, №2			
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Шпакова						ПМ		
						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. М 1:1000	Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

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	26
4	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	27

Согласовано

Ив. № подл.	
Подп. И дата	
Ив. № подл.	

						25-03-П/07-ПМТ-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата			
Разраб		Шпакова			03.25	Проект межевания территории		
						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 Первомайского, Первомайского сельского поселения Белореченского района, Краснодарского края.

Проектом предусматривается образование земельного участка на территории существующей территориальной зоны - зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2) в юго-западной части п.Первомайского по ул.Олимпийской, № 2 в границах кадастрового квартала 23:39:0203002, категория земель – земли населенных пунктов.

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

Образуемый земельный участок граничит с юго-западной стороны с границами земельного участка с кадастровым номером 23:39:0203002:289; с северо-западной и северо-восточной с землями не разграниченной собственности (земли администрации); с юго-восточной стороны граничит с землями пользования (ул.Олимпийская).

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-10 кВ М-3 от ПС-35/10 кВ "Майская", с входящими ВЛ и ТП;
- охранный зона подводящего газопровода низкого давления (по 2м в обе стороны);
- охранный зона водопровода;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					Лист
			25-03-П/07-ПМТ-ПЗ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- территория, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Объект капитального строительства – малоэтажный многоквартирный жилой дом расположен вне территории в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

В соответствии с данными ЕГРН в границах проектируемого земельного участка отсутствуют зоны подтопления либо затопления на территории Белореченского района Краснодарского края при половодьях и паводках.

В соответствии с Генеральным планом, картой градостроительного зонирования территории и картой зон с особыми условиями использования территории Первомайского сельского поселения в границах проектных работ объекты культурного наследия отсутствуют, но территория образуемого земельного участка частично попадает в охранную зону памятника культурного наследия (памятника истории, монументального искусства, археологии-кургана, поселения).

Параметры планируемого земельного участка и существующей застройки на данном земельном участке соответствуют параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоной Ж2 правил землепользования и застройки территории Первомайского 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
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой 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	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв.м; - предельный коэффициент плотности жилой застройки – 0,5 ; - минимальный/максимальный КИТ - 0,4-0,8 ; - максимальное количество этажей – не более 4 этажей (включая мансардный этаж);

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-03-П/07-ПМТ-ПЗ

Лист

3

		<p>малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<p>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м;</p> <p>- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;</p> <p>- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м, место допустимого размещения зданий, строений, сооружений принимается с учетом строений, расположенных на смежных земельных участках, в соответствии с противопожарными и зооветеринарными требованиями, согласно документации по планировке территории, утвержденной в порядке, предусмотренном действующим законодательством;</p> <p>- минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м;</p> <p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, процент застройки подземной части не регламентируется;</p> <p>Минимальный процент озеленения 15% от площади земельного участка.</p> <p>На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.</p>
--	--	---	--

Примечание:

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

25-03-П/07-ПМТ-ПЗ

Лист

4

Указанная информация должна отражаться в градостроительном плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка».

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов многоквартирной жилой застройки – 15%.

Минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – 30%.

В случае, если земельный участок попадает в границы территории, для которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства необходимо принимать параметры согласно статье 28.1 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства». При осуществлении строительства или реконструкции объекта капитального строительства в границах указанной территории необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства с администрацией муниципального образования Белореченский район.

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

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления зе-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-03-П/07-ПМТ-ПЗ

мельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может предоставляться правообладателям земельных участков конфигурация, инженерно-геологические либо иные характеристики которых неблагоприятны для застройки только при наличии заключений аккредитованных экспертов подтверждающих факт наличия таких неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

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).

Строительство и реконструкция многоквартирных домов не допускаются 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 плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории.»

Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

В случае, если существующий объект капитального строительства (его часть), расположен за границами места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, установленного градостроительным регламентом, реконструкция та-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-03-П/07-ПМТ-ПЗ	Лист
							6

кого объекта разрешена и допускается в пределах места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

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

Расстояние до красной линии:

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

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

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

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

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-03-П/07-ПМТ-ПЗ	Лист
							7

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.

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.

Возможность размещения антенно-мачтовых сооружений рассматривается на публичных слушаниях.

При реконструкции индивидуальных жилых домов для существующей части объекта допускается отступ в 1,0 м от границ земельного участка при условии, что пристраиваемая часть объекта проектируется в месте допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны.

Все здания, строения и сооружения 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 4 м.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, 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 путем устройства систем поверхностного водоотвода и систем дренажа на своем земельном участке, включающих устройство накопительных дренажных колодцев, желобов и дождеприемников.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-03-П/07-ПМТ-ПЗ	Лист
							8

Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

В случаях отсутствия системы ливневой канализации вдоль улицы, к которой примыкает участок застройки, необходимо выполнение работ по отведению ливневых стоков с застраиваемой территории в ближайшую ливневую канализацию, либо устройство локальных накопителей.

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. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

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.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

Примечание общее.

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-03-П/07-ПМТ-ПЗ

них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-03-П/07-ПМТ-ПЗ	Лист
							10

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьей 28.1 и 43 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.

3.Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Подходя к вопросу о межевании земельных участков в квартале и формировании участков при кондоминимумам, 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 3848 кв.м.

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-03-П/07-ПМТ-ПЗ	Лист
							11

сельского поселения, максимальный процент застройки в границах планируемого земельного участка – 40%.

$$382 \text{ кв.м.} : 3848 \text{ кв.м.} = 0,10 * 100\% = 10\%$$

Фактический процент застройки земельного участка 10%.

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-03-П/07-ПМТ-ПЗ