



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 1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2025-951-ППТ

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-ППТ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ 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
1	2	3
	Состав проектной документации	2
	Содержание тома	3
	Введение	5
Глава I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории		
1.	Положение о характеристиках планируемого развития территории	7
1.1	Общая характеристика территории	7
1.2	Установление линий градостроительного регулирования	8
1.3	Характеристика объектов капитального строительства	9
1.3.1	Объекты жилого назначения	9
1.3.2	Объекты общественного - делового и социального назначения	11
1.3.3	Объекты коммунальной инфраструктуры	11
1.3.4	Объекты транспортной инфраструктуры	11
2.	Проектный баланс территории	12
3.	Технико-экономические показатели	12
4.	Положение об очередности планируемого развития территории	13
Глава II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
1.	Обоснование размещения проектируемого объекта	14
1.1	Расположение планируемой территории в структуре поселения	14
1.2	Сведения о климатической, географической характеристике района проектирования	15
1.3	Местоположение и современное использования территории	16
1.4	Обоснование развития территории с учетом границ зон с особыми условиями использования территории	17
2	Обоснование, определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	19
2.1	Объекты жилого назначения	20
2.2	Объекты общественного - делового и социального назначения	21
2.3	Объекты инженерной и транспортной инфраструктур	22
2.4	Объекты рекреационного назначения	23
3	Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне	23
4	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	25
5	Мероприятия по охране окружающей среды	26
6	Обоснование очередности планируемого развития территории	27
	Приложение А. Исходная документация.	28
Графическая часть		
	Основная (утверждаемая) часть	
1	ППТ-1. Чертеж планировки территории (основной чертеж)	M1:1000
	Материалы по обоснованию	

1	2	3
2	ППТ-2. Чертеж красных линий	M1:1000
3	ППТ-3. Схемой организации улично-дорожной сети и схемой организации движения транспорта и пешеходов	M1:1000
4	ППТ-4. Схема расположения в планировочной структуре	б/м
5	ППТ-4. Схема зон с особыми условиями использования 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»

В соответствии со статьями 41, 42 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

- 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. от 20.03.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 27.06.2025);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию";
- 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

						2025-951-ППТ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Нач.отдел			Джанасев А.Д.			Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	5	50
Проектир.			Пивнев В.А.				ГБУКК "Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ" отдел по Белореченскому району		

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);

- 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);

Основными задачами разработки проекта планировки территории являются:

- выделение элементов планировочной структуры и территории общего пользования посредством установления красных линий;

- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры для размещения объектов капитального строительства;

- определение местоположения границ, образуемых и изменение установленных межевых границ земельных участков.

Проект планировки разработан 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-ППТ	Лист
										6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Глава I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1 Общая характеристика территории

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

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера-запада – территория земельного участка с кадастровым номером 23:39:0710001:62 с видом разрешенного использования для ведения садоводства;

- с севера-востока и с юга-востока – территория администрации муниципального образования Белореченский муниципальный район;

- с юга – территория земельного участка с кадастровыми номерами 23:39:0710001:171 с видом разрешенного использования для ведения животноводства;

- с юга-запада – территория администрации муниципального образования Белореченский муниципальный район.

Площадь проектирования территории составила 9850 кв.м. (0,98 га).

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.

Согласно документам градостроительного зонирования участок работ относится к зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Анализ современного использования территории проектирования позволяет сделать вывод, что 100 % проектируемой территории, предполагаемой к жилой застройке, характеризуется благоприятными природными, градостроительными условиями.

При разработке проекта планировки проработаны архитектурно-планировочные решения проектируемой территории, установлены красные линии, линии застройки, выполнена схема организации улично-дорожной сети и озеленения территории.

Проектом планировки в зоне застройки индивидуальными жилыми домами сформировано 2 жилых кварталов, планировочное решение структуры

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

относится к зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Анализ современного использования территории проектирования позволяет сделать вывод, что 100 % проектируемой территории, предполагаемой к жилой застройке, характеризуется благоприятными природными, градостроительными условиями.

При разработке проекта планировки проработаны архитектурно-планировочные решения проектируемой территории, установлены красные линии, линии застройки, выполнена схема организации улично-дорожной сети и озеленения территории.

Проектом планировки в зоне застройки индивидуальными жилыми домами сформировано 2 жилых кварталов, планировочное решение структуры

территории предполагает образование 16 земельных участков, Основные показатели жилой застройки представлены в таблице 1.

Таблица 1.

Основные параметры жилищного строительства

№ п/п	Показатель	Единица измерений	Значение
1	Количество жилых домов: <i>индивидуальные жилые дома</i>	ед.	15
2	Средний коэффициент семейности	чел.	3
3	Проектная численность населения	чел.	45

1.2 Установление линий градостроительного регулирования

Пунктом 1 частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ установлена необходимость отображения красных линий на чертеже планировки территории. В соответствии с пунктом 11 статьи 1 красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

В границах проектных работ красных линии не установлены.

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.

Перечень координат характерных точек красных линий приведен в таблице 2.

Линия регулирования застройки – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или границ земельного участка.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Родниковского сельского поселения проектом планировки установлены линии застройки.

Минимальный отступ жилого дома от красной линии улиц не менее чем на – 3 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							2025-951-ППТ		Лист
											8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата			

Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий

1.3 Характеристика объектов капитального строительства.

В соответствии с генеральным планом Родниковского сельского поселения на проектируемой территории поселка Родники размещение объектов федерального и регионального значения не предусмотрено.

1.3.1. Объекты жилого назначения

Согласно правилам землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района проектируемая территория располагается в зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В сложившемся планировочном квартале формируется жилая зона с видами разрешенного использования: код 2.1 – для индивидуального жилищного строительства; код 12.0.1 – улично-дорожная сеть.

Проект планировки территории предусматривает расположение 15 земельный участков для индивидуального жилищного строительства. Площади земельных участков для жилого строительства составляют от 500 до 596 кв.м.

Земельные участки с основным видом капитального строительства – размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	располагается в зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.						
			В сложившемся планировочном квартале формируется жилая зона с видами разрешенного использования: код 2.1 – для индивидуального жилищного строительства; код 12.0.1 – улично-дорожная сеть.						
			Проект планировки территории предусматривает расположение 15 земельный участков для индивидуального жилищного строительства Площади земельных участков для жилого строительства составляют от 500 до 596 кв.м.						
Земельные участка с основным видом капитального строительства – размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для									
						2025-951-ППТ			Лист
									9
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

На основании Правил землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района проектом предложены предельные параметры использования земельного участка для индивидуального жилищного строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /1500 кв. м;
 - минимальная ширина земельных участков, подлежащих застройке – 12 м;
 - минимальная ширина земельных участков, образующих проезд из общих земельных участков – 5 м;
 - максимальное количество надземных этажей объектов капитального строительства – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);
 - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;
 - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
- Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:
- жилых зданий - 3 м;
 - хозяйственных построек- 1 м;
 - постройка для содержания скота и птицы – 2 м;
 - при реконструкции существующего здания – не менее 1 м.

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

- для одноэтажного – 1 м.;
- для двухэтажного – 1,5 м.;
- для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 3 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.

Минимальный процент озеленения не устанавливается

Предельный коэффициент плотности застройки 0,6.

Расчетное количество жителей при застройке индивидуальными определяется из соотношения: три человека на одно домовладение.

Проектная численность населения в границах проектируемой территории равна – 45 человек.

Согласно Генерального плана Родниковского сельского поселения Белореченского района планируемая средняя обеспеченность на жилищным фондом на 1 жителя в среднем по поселению составляет 28,6 м².

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							2025-951-ППТ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		10

Таким образом, ориентировочная площадь застройки индивидуальными жилыми домами составила – 1500 кв.м.

В соответствии с генеральным планом Родниковского сельского поселения на проектируемой территории размещение объектов общественно-делового и социального назначения не запланировано.

Для размещения необходимых объектов коммунальной инфраструктуры на планируемой территории, разработка проектной документации будет выполняться на последующих стадиях проектирования.

Водоотведение – от систем придорожных канав, индивидуальные выгребные устройства гидронепроницаемые.

Электроснабжение – от проектируемых линии ЛЭП.

Подключение линейных объектов к существующим и проектируемым источникам инженерного обеспечения выполняется после получения технических условий от организации, эксплуатирующих инженерных сетей.

Точное местонахождение проектируемых линий объектов коммунальной инфраструктуры будет установлено при выполнении проекта планировки данных объектов.

Мусороудаление – контейнерные площадки для сбора и кратковременного хранения бытовых отходов.

Настоящее проектное решение опирается на существующую систему транспортного обслуживания. Планируемая улично-дорожная сеть представлена улицей местного значения, обеспечивающими непосредственный подъезд к жилым домам.

Проектом планировки территории предусмотрена организация транспортного и пешеходного движения по проектируемой улице и тротуарам.

Дороги на проектируемой территории обозначены условно, без названий. Общая протяженность улично-дорожной сети – 137м.

Места постоянного хранения автотранспорта для жителей индивидуальной жилой застройки предусмотрены непосредственно на участках.

Взам. инв. №	Подпись и дата	<p>Настоящее проектное решение опирается на существующую систему транспортного обслуживания. Планируемая улично-дорожная сеть представлена улицей местного значения, обеспечивающими непосредственный подъезд к жилым домам.</p> <p>Проектом планировки территории предусмотрена организация транспортного и пешеходного движения по проектируемой улице и тротуарам.</p> <p>Дороги на проектируемой территории обозначены условно, без названий. Общая протяженность улично-дорожной сети – 137м.</p> <p>Места постоянного хранения автотранспорта для жителей индивидуальной жилой застройки предусмотрены непосредственно на участках.</p>					
		<div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div> <div> <div>Изм.</div> <div>Кол.уч.</div> <div>Лист</div> <div>Недок</div> <div>Подп.</div> <div>Дата</div> </div>					
Инв. № подл.		<div>2025-951-ППТ</div> <div>Лист 11</div>					

При формировании системы пешеходных связей предусмотрен тротуар – ширина 2м.

2. Проектный баланс территории

Наименование показателей	Показатель территории	
	м²	%
Общая площадь участка проектирования	9850	100
Площадь участков застройки жилыми домами	7591	77,1
Площадь дорожного асф./бет. покрытия	1361	13,8
Площадь тротуарного асф./бет. покрытия	458	4,7
Площадь озеленения общего пользования:	425	4,3
Прочие территории	15	0,1

3. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Проектные показатели
1	2	3	4
1	Территория	м²	9850
1.1	Территория под жилую застройку	м²	7591
1.2	Территория для размещения объектов улично–дорожной сети	м²	1819
1.3	Территория зеленных насаждений общего пользования	м²	425
2	Население		
2.1	Проектная численность населения	чел.	45
3	Жилой фонд	м²	1500
3.1	Проектная жилая площадь	м²	1500
3.2	Норма жилой обеспеченности	м²/чел.	28,6
4	Транспортная инфраструктура		
4.1	Протяженность дорожного покрытия	м	137
4.2	Общая площадь покрытия дорожной сети	м²	1361
4.3	Протяженность тротуарного покрытия	м	274
4.4	Общая площадь пешеходной сети	м²	458
5	Инженерная инфраструктура		
5.3	Электроснабжение – для жилой зоны	тыс. кВт/год	76,5
6	Благоустройство и санитарная очистка территории		
6.1	Озеленение общего пользования в границах проектирования	м²	425
6.3	Площадки для сбора мусора	шт.	1

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

4. Положение об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования планируемого развития территории необходимо разбить в две очереди.

Первая очередь проходит в два этапа:

1. Проведение кадастровых работ (постановка на кадастровый учет земельных участков).
2. Разработка проектной документации по строительству сетей инженерного обеспечения.

Вторая очередь проходит в два этапа:

1. Строительство планируемых объектов капитального строительства и систем инженерных коммуникаций.
2. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	2025-951-ППТ	Лист	
							13	

Глава II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1.Обоснование размещения проектируемого объекта

1.1 Расположение планируемой территории в структуре поселения.

В Генерального плана Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края рассматриваемая территория планировки включена в границы населенного пункта поселка Родники. Проектируемая территория располагается в функциональной зоне - проектируемая зона застройки индивидуальными жилыми домами (рис. 1).

**Фрагмент карты Генерального плана Родниковского сельского поселения
Белореченского района**

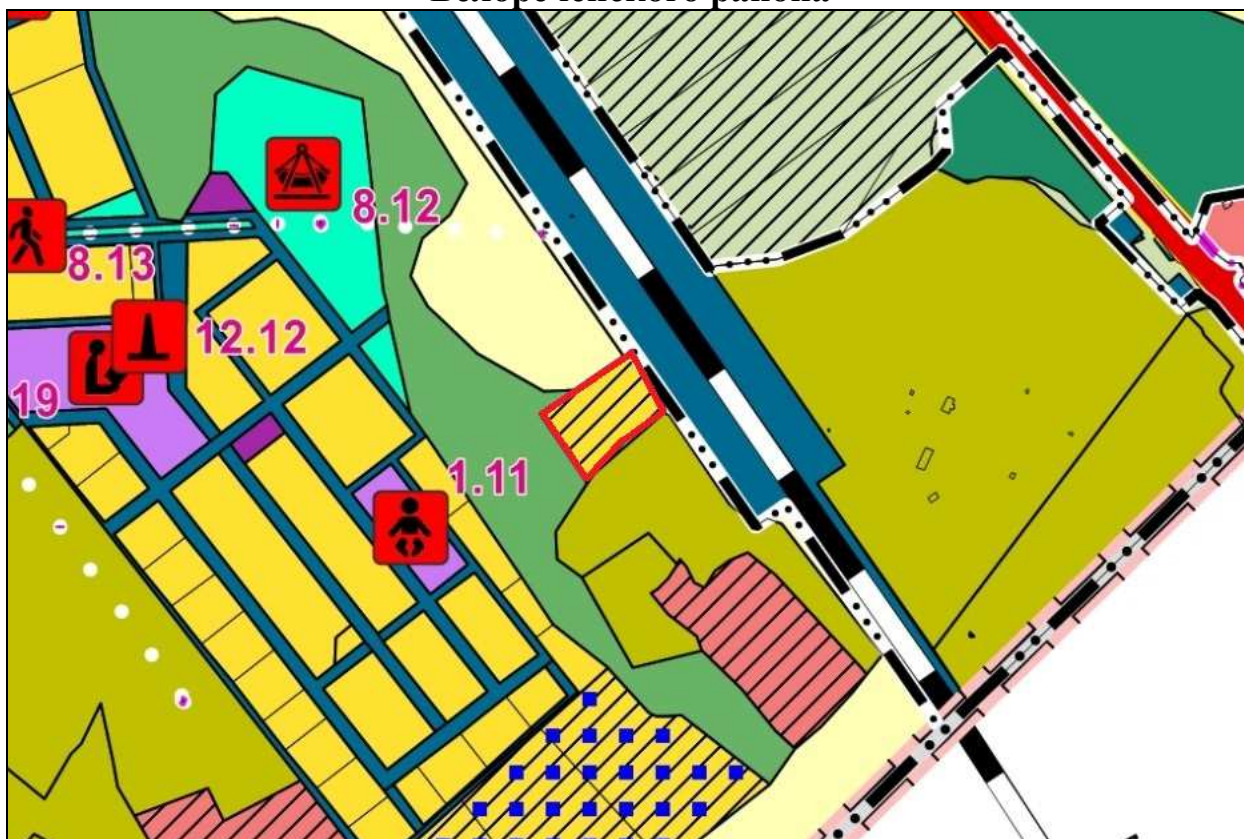


Рис.1

Согласно правилам землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района проектируемая территория располагается в зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами (рис 2).

Данная зона выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения

Фрагмент карты градостроительного зонирования Родниковского сельского поселения Белореченского района



Рис.2

В климатическом отношении проектируемая территория на основании СП 131.13330.2020 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология» относится к климатическому подрайону III Б, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: среднемесячная температура воздуха в январе от -5 до +2⁰С, в июле от +21 до +25⁰С. Эти факторы определяют необходимую теплозащиту зданий и сооружений в холодный период и защиту от излишнего перегрева в теплый период года.

Годовой ход температуры воздуха характеризуется не очень значительной амплитудой средних месячных температур ($25,1^{\circ}\text{C}$), что говорит об умеренном климате.

Период со средней суточной температурой выше 15°C начинается 5 мая и заканчивается 29 сентября.

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

						<div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">2025-951-ППТ</div>	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Первые заморозки обычно наступают 20 сентября, после 10 апреля их, как правило, не бывает. Устойчивые морозы большой продолжительностью довольно редки. Продолжительность безморозного периода в среднем составляет 192 дня.

Средняя глубина промерзания почвы равна 0,31 м, наибольшая – 0,7 м.

Среднегодовая сумма осадков составляет 702 мм. Распределение осадков в течение года неравномерное.

Тип годового хода осадков – внутриматериковый с чертами средиземноморского, характеризуется наличием двух максимумов – в июне и декабре, почти одинаковых по величине, и одним минимумом в сентябре.

В период с положительной средней суточной температурой на Кубани, который составляет 10 месяцев, испарение в основном преобладает над осадками. Снежный покров неустойчив. В течение зимы он может неоднократно появляться и исчезать. Средняя дата его появления – 6 декабря, схода – 9 марта. Число дней в году со снежным покровом – 42. Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется в пределах от 4 до 8 см, максимальная – 54 см.

Район работ характеризуется сравнительно небольшими скоростями ветра (2,4-3,6 м/с), почти одинаковыми во все сезоны года. Господствуют ветры широтного и субширотного направлений.

Широтные ветры (скорость более 15 м/с) на исследуемой территории наблюдаются в среднем 13 дней в году. Наибольшее число дней с сильным ветром – 39 за год. Как правило, сильные ветры наблюдаются в конце осени и в начале весны.

Относительная влажность воздуха имеет отчетливо выраженный годовой ход. Наибольшие значения отмечаются зимой, наименьшие – летом. Минимальные значения относительной влажности приурочены к июлю-августу, максимальные – к январю.

В геоморфологическом отношении проектируемая территория расположена между реками Келермес и Псенафа.

1.3 Местоположение и современное использования территории.

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

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера-запада – территория земельного участка с кадастровым номером 23:39:0710001:62 с видом разрешенного использования для ведения садоводства;

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	2025-951-ППТ	Лист
							16

- с севера-востока и с юга-востока – территория администрации муниципального образования Белореченский муниципальный район;
- с юга – территория земельного участка с кадастровыми номерами 23:39:0710001:171 с видом разрешенного использования для ведения животноводства;
- с юга-запада – территория администрации муниципального образования Белореченский муниципальный район.

В настоящее время проектируемая территория представляет собой земли свободные от застройки, покрытые естественной растительностью.

1.4 Обоснование развития территории с учетом границ зон с особыми условиями использования территории

Анализ экологического состояния и природных особенностей проектируемой территории выполнен в соответствии с требованиями градостроительного, земельного, водного законодательства, санитарно-экологических нормативов и требований, предъявляемыми к проектируемой территории.

К зонам с особыми условиями использования территории относятся охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, установленные в соответствии с законодательством РФ.

Согласно сведениям ЕГРН и генерального плана Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края на проектируемой территории расположены зоны 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). В соответствии ст. 67.1 п. 3 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;
- 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									2025-951-ППТ	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	17	

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

С учетом существующей застройки территория и планируемого строительства, а также сложившейся практики в Белореченском районе проектная документация инженерной защиты от подтопления разрабатывается при необходимости строительства, индивидуально на каждый земельный участок.

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

- запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

- запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного

Взам. инв. №	Подпись и дата	<p>- запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;</p> <p>- запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;</p> <p>Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного</p>						
		<div>2025-951-ППТ</div>						Лист
								18
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Выводы: При учете всех требований действующего законодательства в границах зон с особыми условиями использования территории проектируемая территория 100% является благоприятной для развития жилой застройки.

2. Обоснование, определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Основными направлениями развития территории являются:

- рациональная организация территории;
- благоустройство территории;
- размещение объектов транспортной инфраструктуры.

В границах территории запроектированы мероприятия по благоустройству территории, созданию системы коммунальной инфраструктуры, удобной транспортной доступности.

На проектируемой территории выделена жилая зона, зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) с земельными участками основными видами разрешенного использования: код 2.1 – для индивидуального жилищного строительства; код 12.0.1 – улично-дорожная сеть.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков в данной зоне:

- для индивидуального жилищного строительства;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);
- блокированная жилая застройка;
- предоставление коммунальных услуг;
- оказание услуг связи;
- бытовое обслуживание;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									19	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	2025-951-ППТ	

- осуществление религиозных обрядов;
- магазины;
- площадки для занятий спортом;
- связь;
- улично-дорожная сеть;
- благоустройство территории.

Условно разрешенные виды и земельных участков

- хранение автотранспорта;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования

– объекты хозяйственного назначения: хозяйственные постройки, летние кухни, беседки, кладовые, подвалы; сады, огороды, палисадники; теплицы, оранжереи индивидуального пользования; бассейны, бани и сауны индивидуального использования; индивидуальные надворные туалеты гидронепроницаемые выгреб, септики; индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы. Благоустройство и озеленение. Навесы, террасы.

- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальный участок;
- надворные туалеты, гидронепроницаемый выгреб, септики;
- автостоянки для парковки автомобилей посетителей;
- гаражи–автостоянки на территории жилой, (встроенной, встроенно-пристроенные, подземные);
- детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, хозяйственные площадки;
- площадки для сбора твердых бытовых отходов;
- объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины, для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны.

2.1 Объекты жилого назначения.

Проект планировки территории предусматривает расположение 15 земельный участков для индивидуального жилищного строительства. Площади земельных участков под жилую застройку составляют от 500 до 596 кв.м.

Согласно генерального плана средняя жилищная обеспеченность для нового строительства в поселке Родники принята в среднем 28,6 кв.м общей площади на человека.

Инв. № подл.	Взам. инв. №									
	Подпись и дата									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата					Лист
						2025-951-ППТ				20

Средний коэффициент семейности принят - 3 человека, из это следует, что общая численность населения в границах проектируемой территории равна – 45 человек.

Общая площадь одного индивидуального жилого дома для соблюдения необходимого и увеличения уровня жилищной обеспеченности принимается 100 кв.м. Таким образом, ориентировочная площадь застройки индивидуальными жилыми домами в проектируемой территории составила – 1500 кв.м.

2.2 Объекты общественного – делового и социального назначения.

Совершенствование системы социального и культурно-бытового обслуживания населения является важнейшей составной частью развития поселения. Генеральным планом на расчетный период предусматривается развитие зон общественно-делового назначения путем размещения общественных подцентров на территориях поселка Родники.

В соответствии с генеральным планом Родниковского сельского поселения на проектируемой территории размещение объектов общественно-делового и социального назначения не запланировано.

2.3 Объекты инженерной и транспортной инфраструктур

Водоснабжение. На проектируемой территории отсутствует водопровод. Проектом предусмотрено водоснабжение от индивидуальных буровых колодцев с гравийным фильтром, с соблюдением требований изложенных в СанПиН 2.1.4.1110, СанПиН 2.1.3684.

Водоотведение. Сети централизованного водоотведения в границах проектирования отсутствуют. На территории предусматривается открытая система водостока. Отвод воды осуществляется по системам придорожных канав. Водоотведение индивидуальных домов решаются автономно, с применением локальных очистных сооружений. Местные очистные сооружения необходимо выполнить гидронепроницаемыми.

Теплоснабжение. Отопление в домах и горячее водоснабжение предусматривается от автономных систем теплоснабжения (котел, печь и др.), а также от нагревательных приборов.

Электроснабжение. Источником электроснабжения объектов Родниковского сельского поселения на расчётный срок являются существующие трансформаторные подстанции, расположенные в г. Белореченске и п. Степном:

- ПС110/35/10кВ «Очистные сооружения» с трансформаторами мощностью 1х10,0МВА, 1х16,0МВА;
- ПС35/10кВ «Промзона» с трансформаторами мощностью 2х10,0МВА,
- ПС35/10кВ «Степная» с трансформаторами мощностью 2х2,5МВА,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	2025-951-ППТ			21

В связи с ростом электрических нагрузок в сельском поселении на расчётный срок (2044г.) предусматривается реконструкция подстанции с заменой трансформаторов на большую мощность, в том числе:

- на ПС110/35/10кВ «Очистные сооружения» вместо трансформаторов мощностью 1х16,0МВА и 1х10,0МВА установить трансформаторы 2х25,0 МВА, Объём строительства ТП10/0,4кВ по п. Родники.

Разработанная генеральным планом схема электроснабжения села предусматривает строительство 8 новых трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ и использование 15 существующих подстанций.

Согласно местные нормативы градостроительного проектирования Родниковского сельского поселения расчетный показатель объектов электроснабжения составил 1700 кВт ч/год на 1 человека, то есть 76,5 тыс. кВт/год объем электроснабжения для жилой зоны.

На проектируемой территории для обеспечения электроэнергии предусмотрена прокладка проектируемых линий электропередач 0,4кВ.

Точное местонахождение проектируемых линий электропередач будет установлено на следующих стадиях проектирования после получения технических условий от эксплуатационных служб, с учетом архитектурно-планировочных решений данного проекта планировки территории.

Мусороудаление будет производиться путем сбора мусора в контейнеры расположенные на контейнерной площадке (место первичного сбора мусора, сбора отходов для дальнейшей утилизации).

Проектом планировки территории предлагается установить 1 площадок по 2 контейнеру для раздельного сбора мусора.

Зона размещения контейнеров устанавливается по действующим санитарным нормам. Места размещения контейнеров для организованного временного хранения отходов намечены с учетом: не менее 20 м до окон жилых зданий, площадок различного назначения. Контейнерные площадки должны иметь водонепроницаемое покрытие (асфальт, асфальтобетон и пр.), ограждение, озеленение по периметру, удобные подъезды, площадки для маневрирования мусоровозного транспорта, уклон в сторону проезжей части не менее 0,02 %. Контейнеры для сбора и временного хранения твердых коммунальных отходов предусмотрены закрытого типа.

Улично-дорожная сеть (УДС)

Проектом планировки территории предусмотрена организация транспортного и пешеходного движения по проектируемой улице и тротуарам.

УДС запроектирована согласно требованиям СП 42.133330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». Транспортная сеть представляет собой улиц в жилой застройке, расположенных таким образом,

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	2025-951-ППТ	Лист
							22

чтобы обеспечить подъезд к каждому участку. К каждому дому запланирован подъезд, а места постоянного хранения автотранспорта для жителей индивидуальной жилой застройки предусмотрены непосредственно на участках.

Характеристики проектируемых улиц местного значения представлены в таблице 1.

Таблица 7.

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Наибольший продольной уклон, %	Наименьшая ширина части тротуара, м
Улицы в зонах жилой застройки	40	3,0	2	80	2

Для возможности пешеходам попасть на противоположную сторону дороги по проезжей части предусмотрен пешеходный переход.

На территории запланирована пешеходная часть улицы (тротуар) шириной 2м.

УДС обеспечивающая непосредственный подъезд к земельным участкам, а также обеспечивающие связи с прилегающими районами населенного пункта.

2.4 Объекты рекреационного назначения

Зона озелененных пространств рекреационного назначения предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды.

Данные территории в проекте представлена линейным озеленением вдоль улиц. Которое обеспечивает акустический и микроклиматический комфорт, стимулируя пешеходную активность горожан.

На территории проектирования запланировано 425м² озеленения общего пользования.

3. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне

Для разработки системы защиты территории от ЧС техногенного и природного характера необходим комплексный подход, а также учет прогноза изменения окружающей среды. Проектные решения должны охватывать всю территорию и включать все необходимые виды защитных мероприятий,

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

независимо от формы собственности и принадлежности защищаемых территорий и объектов.

Возможные источники чрезвычайных ситуаций на территории Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края являются:

- опасные геологические явления и процессы (боковая эрозия, делювиальный снос, просадка грунтов, оползни, сейсмичность).
- опасные гидрологические явления и процессы (затопление, потопление, потенциальное подтопление, водная эрозия).
- опасные метеорологические явления (ураганные ветры, ливневые дожди с грозами и градом, снегопады, обледенения, жара)
- опасности техногенного характера (промышленные аварии и катастрофы, опасные происшествя на транспорте, опасные происшествя на объектах ЖКХ).

Основные направления в области предупреждения чрезвычайных ситуаций:

- Создание и развитие научно-методических основ управления природными и техногенными рисками чрезвычайных ситуаций.
- Развитие на федеральном и региональном уровнях экономических механизмов регулирования деятельности по снижению рисков и смягчению последствий чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера и развитие системы информационного обеспечения управления риском чрезвычайных ситуаций на базе новых информационных технологий.
- Совершенствование материально - технического обеспечения для снижения риска и смягчения последствий чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера, а также повышение эффективности мероприятий при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера за счет разработки и применения инженерно - технических средств, созданных на основе современных технологий.
- Стимулирование создания энергосберегающих и экологически безопасных технологий, исключающих возможность возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера и минимизирующих их влияние на окружающую среду.
- Развитие и совершенствование систем мониторинга.
- Система мониторинга должна постоянно совершенствоваться, необходимо внедрение современных технологий, использование результатов научных исследований и разработок.
- Работа законодательной и исполнительной власти должна быть направлена на регулирование деятельности людей в рамках программы обеспечения безопасности.

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

- Все защитные мероприятия должны предотвращать, устранять или снижать до допустимого уровня отрицательное воздействие на защищаемые территории, здания и сооружения действующих и связанных с ними возможных опасных процессов.

Очень важно поддержание технического состояния и модернизация трубопроводов и инженерных сетей для обеспечения устойчивости к ЧС. Большое значение имеет охрана почв, восстановление почвенного плодородия, охрана лесного фонда, восстановление лесов. Необходимо сочетание защитных мероприятий с мероприятиями по охране окружающей среды. Строительство сооружений и осуществление мероприятий инженерной защиты не должны приводить к активизации опасных процессов на примыкающих территориях. Работы по освоению вновь застраиваемых и реконструируемых территорий следует начинать только после выполнения первоочередных мероприятий по их защите от опасных процессов.

Важны систематические наблюдения за состоянием защищаемых территорий и объектов и за работой сооружений инженерной защиты в период строительства и эксплуатации.

Для своевременного выявления причин, способствующих возникновению природных, техногенных и биолого-социальных чрезвычайных ситуаций необходимо ведение централизованного мониторинга и прогнозирования чрезвычайных ситуаций. Своевременно должны выдаваться рекомендации для принятия мер по предупреждению и локализации чрезвычайных ситуаций и смягчению их социально-экономических последствий.

4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

В соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты в обязательном порядке должна содержать комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений допустимого пожарного риска, установленного настоящим Федеральным законом, и направленных на предотвращение опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара.

Предусматривается также размещение зданий и сооружений на проектируемой территории с соблюдением противопожарных разрывов в соответствии с требованиями действующих норм.

Ширина проездов между зданиями принимается с учетом обеспечения эвакуации людей и свободного передвижения пожарных и аварийно-спасательных средств. Подъезды к зданиям планируются с учетом обеспечения возможности доступа аварийно-спасательных команд во все помещения зданий. Внутриквартальные проезды соединяются улицами и магистралью устойчивого функционирования.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	2025-951-ППТ				25

Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы при эксплуатации в нем были предусмотрены мероприятия, направленные на предотвращение возгорания.

Проектом предусматривается наружное пожаротушение.

Объекты, а также пожарное оборудование и снаряжение, предназначенные для обеспечения первичных мер по тушению пожаров на территории Родниковского сельского поселения представлены пожарной частью № 159 МЧС России по охране г.Белореченска и Белореченского района на 1 автомашину, которое расположено в п.Степной.

5. Мероприятия по охране окружающей среды

Охраной окружающей среды называется комплекс мер, направленных на предупреждение отрицательного влияния человеческой деятельности на природу, обеспечение благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности человека.

При размещении объектов капитальных объектов необходимо предусмотреть проектные мероприятия.

Защита атмосферного воздуха. В период строительства новых объектов основными источниками загрязнения атмосферного воздуха будут являться: ДВС строительной техники (дорожные машины: экскаваторы, бульдозеры, трактора и т.п.); ДВС автотранспорта (КАМАЗы, ЗИЛы, автобетоносмесители, и т.п); сварочные работы; покрасочные работы; погрузочно-разгрузочные работы; мнертные материалы (грунт, песок, цемент, щебень, и др.).

При проведении строительных работ в атмосферный воздух будут поступать различные загрязняющие вещества: азота диоксид, азота оксид, оксид углерода, диоксид серы, сажа, пары топлива (бензин, керосин) т т.п.

При проведении строительных работ необходимо соблюдать требования СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ, СанПиН 2.1.6.983 "Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест".

Защита почвенно-растительного покрова. При капитальном строительстве растительный слой почвы глубиной 15 – 40 см должен быть снят, складирован и в дальнейшем использован при озеленении земельных участков. При подсыпке завозного грунта также следует предварительно снять естественный растительный грунт и использовать его при посадке растений.

Защита территории участка и подземных вод. На периоды строительства для предотвращения загрязнения грунтовых и поверхностных вод предусмотреть:

- вертикальная планировка строительной площадки способствует отводу поверхностных стоков на проезжую часть;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									26	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	2025-951-ППТ	

- предусмотреть водоотлив из котлованов под фундаменты с выпуском загрязненной грунтовой воды на рельеф.

Таким образом, строительство объектов не нанесет вреда поверхностным водным объектам и подземным грунтовым водам.

На проектируемой территории краснокнижные виды животных отсутствуют. Особо охраняемые природные территории отсутствуют.

6. Обоснование очередности планируемого развития территории

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:39:0710001:220 и постановка их на государственный кадастровый учет.

3. Разработка проектной документации по строительству и реконструкции сетей и объектов инженерного обеспечения.

4. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.

5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	2025-951-ППТ			27

Приложение А
Исходная документация



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
БЕЛОРЕЧЕНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15.04.2025 № 406
г. Белореченск

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.п. 23:39:0710001:220

На основании заявления собственника земельного участка с кадастровым номером 23:39:0710001:220, Леус М. В., в соответствии со статьями 41, 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального Закона 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 закреплении за сельскими поселениями Краснодарского края отдельных вопросов местного значения городских поселений», 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 3 марта 2025 г. № 162), решением Совета муниципального образования Белореченский район от 21 февраля 2023 г. № 460 «Об утверждении правил землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края» (в редакции решения от 1 марта 2024 г. № 49), руководствуясь статьей 31 Устава муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края, п о с т а н о в л я ю:

1. Разрешить подготовку документации по планировке территории (проект планировки и межевания территории) для индивидуальной жилой застройки по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Родниковское с/п, к.п. 23:39:0710001:220.
2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края (Геманов С.Ф.) опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации в течение трех дней со дня его подписания.
3. Управлению делами администрации муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края (Ефимов С.А.) обеспечить официальное опубликование (обнародование) настоящего

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>с/п, к.н. 23:39:0710001:220.</p> <p>2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края (Геманов С.Ф.) опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации в течение трех дней со дня его подписания.</p> <p>3. Управлению делами администрации муниципального образования Белореченский муниципальный район Краснодарского края (Ефимов С.А.) обеспечить официальное опубликование (обнародование) настоящего</p>					
						2025-951-ППТ	Лист	
							28	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата			

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».

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

5. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования
Белореченский муниципальный район
Краснодарского края



С.В. Сидоренко

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							2025-951-ППТ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		29



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
БЕЛОРЕЧЕНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Отдел по информационным системам обеспечения градостроительной
деятельности

352630, г. Белореченск,
ул. Ленина, 66/1
тел. (86155) 3 15 54

Леус М.В.

Уютный пер., д.15,
г.Белореченск,
Белореченский р-н,
Краснодарский край, 352630

от 25.06.2025 № 385

СВЕДЕНИЯ

государственной информационной системы обеспечения градостроительной
деятельности

1. Местоположение земельного участка: существующий земельный
участок расположен на территории муниципального образования
Белореченский район в границах Родниковского сельского поселения, поселок
Родники

2. Категория земель: земли населенных пунктов

3. Кадастровый номер земельного участка: 23:39:0710001:220

4. Функциональная зона: планируемая зона застройки индивидуальными
жилими домами

Жилые зоны Родниковского поселения предназначены для
преимущественного размещения жилищного фонда и включают следующие
основные типы застройки:

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая
мансардный).

Для освоения на расчетный срок и перспективу проектом определены
территории развития жилой зоны.

Жилая зона предназначена для организации благоприятной и безопасной
среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным,
бытовым и другим потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или
пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения,
объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и
среднего общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей,

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

2025-951-ППТ

Лист

30

объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

В качестве площадок для жилищного строительства рассматриваются территории свободные от застройки, экологически благополучные, расположенные вблизи существующих жилых массивов и транспортных связей. Рекомендуемая плотность жилых зон зависит от этажности и сейсмичности, предельная максимальная плотность должна составлять не более 200 чел./га.

В составе жилой зоны генпланом выделены подзоны:

- зона низкоплотной усадебной жилой застройки (10-25 чел. / га);
- зона среднеплотной жилой застройки (130-170 чел. / га).

Зона среднеплотной жилой застройки представлена в п. Родники.

5. Территориальная зона: зона застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*:

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /1500 кв. м; - минимальная ширина земельных участков, подлежащих застройке – 12 м; - минимальная ширина земельных участков, образующих проезд из общих земельных участков – 5 м; - максимальное количество надземных этажей объектов капитального строительства – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа); - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м; - максимальный процент застройки в границах

2

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

2025-951-ППТ

Лист

31

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

Код (числово е обозначе ние) вида разреше нного использо вания земельн ого участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
			<p>земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - жилых зданий - 3 м; - хозяйственных построек- 1 м; - построек для содержания скота и птицы – 2 м; - при реконструкции существующего здания – не менее 1 м. <p>В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для одноэтажного – 1 м.; - для двухэтажного – 1,5 м.; - для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м. <p>Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 3 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.</p> <p>Минимальный процент озеленения не устанавливается</p> <p>Предельный коэффициент плотности застройки 0,6.</p>
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 12 м; - минимальная ширина земельных участков
3			

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

Код (числово е обозначе ние) вида разреше нного использо вания земельн ого участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
		сельскохозяйственных животных	<p>образующих проезд из общих земельных участков – 3,5 м;</p> <p>-максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);</p> <p>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;</p> <p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:</p> <p>- жилых зданий - 3 м;</p> <p>- хозяйственных построек- 1 м;</p> <p>- построек для содержания скота и птицы – 4 м;</p> <p>- при реконструкции существующего здания – не менее 1 м.</p> <p>В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:</p> <p>- для одноэтажного – 1 м.;</p> <p>- для двухэтажного – 1,5 м.;</p> <p>- для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.</p> <p>Минимальный отступ строений от красной линии</p>
4			

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

Код (числово е обозначе ние) вида разреше нного использ ования земельн ого участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
			улиц не менее чем на - 3 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м. Минимальный процент озеленения не устанавливается.
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	- минимальная/максимальная площадь приквартирного участка блокированного жилого дома – 100/2000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 5 м; - минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 3,5 м; - максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – не более 20 м; Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до: - хозяйственных построек – 1 м. Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 3 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, от границ участка – 3 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стороной (без проемов) с отступом 0 м.
5			

Код (числово е обозначе ние) вида разреше нного использ ования земельн ого участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
			Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли)- не более 5 метров.
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная площадь земельных участков – 5 кв.м.; - максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению; - максимальное количество этажей зданий – не более 3 этажей; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; - минимальные отступы строений от красной линии или границ участка – 3 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, за исключением линейных объектов; Минимальный процент озеленения 20% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей
6			

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

2025-951-ППТ

Лист

35

Код (числово е обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
			входами.
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5000 кв. м; - минимальные отступы строений от красной линии или границ участка – 3 м; - максимальное количество этажей зданий – 2 этажа; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка. <p>Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами.</p>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5000 кв. м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этаж; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка;
7			

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

2025-951-ППТ

Лист

36

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

Код (числово е обозначе ние) вида разреше нного использ ования земельн ого участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
		лаборатории)	Допускается размещение зданий по красной линии. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами.
3.5.1	Дополнительное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дополнительного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/35 000 кв. м; - минимальные отступы от границ участка - 3 м, от красной линии - 5 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка.
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных	- минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м;

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

Код (числово е обозначе ние) вида разреше нного использ ования земельн ого участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
		обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	<ul style="list-style-type: none"> - максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка – 5 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. - минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка.
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/1500 кв. м; - максимальное количество этажей зданий – 2 этажа. - минимальные отступы от границ смежных земельных участков до строений – 3 м., Допускается размещение зданий по красной линии. - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. - минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка. <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории своих земельных участков.</p>
9			

Код (числово е обозначе ние) вида разреше нного использ ования земельн ого участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10/5 000 кв. м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков до строений – 1 м, от фронтальной границы участка – не предусмотрен; - максимальное количество этажей зданий – 2 этажа; - максимальная высота зданий, строений от уровня земли – 12 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. - минимальный процент озеленения – 10% от площади земельного участка.
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиотелефонии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/1000 кв.м. - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. - максимальное количество этажей – не более 2 этажей. - высота сооружений – не более 100 м. Не распространяются на линейные объекты связи.
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично- дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	2025-951-ППТ			39

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

Код (числово е обозначе ние) вида разреше нного использ ования земельн ого участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
		объектов вело транспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не подлежат установлению
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства***:			
Код вида разреш енного исполь зовани я	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/100 кв.м. - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли – не
11			

Код вида разрешенного использования	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
		машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	более 5 метров. - минимальные отступы от границы смежного земельного участка – не предусмотрено, за исключением земельных участков граничащих с иной территориальной зоной - 1 м. В условиях тесной, или сложившейся застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии, при этом запрещается устройство распашных ворот.
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5 000 кв. м; - максимальное количество этажей зданий – 1 этаж; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих,строенных, пристроенных, подземных) на территории своих земельных участков.

Вспомогательные виды использования и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Виды разрешенного использования	Предельные параметры разрешенного строительства
Объекты хозяйственного назначения: - хозяйственные постройки, летние кухни, беседки, кладовые, подвалы; - сады, огороды, палисадники; - теплицы, оранжереи индивидуального пользования; - бассейны, бани и сауны индивидуального использования;	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков), - максимальная высота строения - 5 м, - общая площадь теплиц – до 2000 кв. м. Расстояние от объектов вспомогательного назначения до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м., кроме навесов – допускается размещение по красной линии.

12

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

2025-951-ППТ

Лист

41

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Виды разрешенного использования	Предельные параметры разрешенного строительства
<p>- индивидуальные надворные туалеты гидронепроницаемые выгребы, септики;</p> <p>-индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.</p> <p>Благоустройство и озеленение.</p> <p>Навесы, террасы.</p>	<p>Минимальный отступ от границ соседнего участка до объектов хозяйственного назначения - 1 м., до постройки для содержания скота и птицы - 2 м.</p> <p>Расстояние:</p> <p>от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м,</p> <p>от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м,</p> <p>от границ соседнего участка до кустарника - 1 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 100 кв. м. для земельных участков жилой застройки, в соответствии с учетом установленного процента застройки земельного участка- для объектов общественно-деловой застройки.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки заблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м.</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки 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.</p> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.</p> <p>Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.</p> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>
Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальный участок.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Максимальная высота – не более 5 м.</p> <p>Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Виды разрешенного использования	Предельные параметры разрешенного строительства
	<p>первые этажи жилого дома.</p> <p>Отступ от границ смежного земельного участка - 1 м.</p> <p>На территории малоэтажной застройки на участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.</p>
Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Максимальный процент застройки назначать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Надворные туалеты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расстояние от красной линии не менее - 10 м; - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м; - до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 7 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 15 м. <p>Минимальное расстояние:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений, на соседнем участке – не менее 5 м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.; - от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 1 м.
Автостоянки для парковки автомобилей посетителей.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для легковых автомобилей - 15 кв. м; - для автобусов - 40 кв. м; - для велосипедов - 0,9 кв. м. <p>На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м.</p> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. Автостоянки для парковки автомобилей посетителей следует предусматривать в границах отведенного земельного участка в количестве, установленном местными нормативами градостроительного проектирования. В исключительных случаях допускается размещать автостоянки для парковки автомобилей за пределами границ участка при получении согласования соответствующих органов и организаций.</p> <p>Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального</p>

Виды разрешенного использования	Предельные параметры разрешенного строительства
	строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.
Гаражи-автостоянки на территории жилой, (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.</p> <p>Максимальное количество этажей – не более 2.</p> <p>Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.</p> <p>Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.</p> <p>При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в подвальном, подвальной этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.</p> <p>На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.</p> <p>На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.</p>
Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, хозяйственные площадки.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка</p> <p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м; - для отдыха взрослого населения - не менее 10 м; - для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м; - для выгула собак - не менее 40 м; - для хозяйственных целей - не менее 20 м; <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м</p> <p>Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендуемыми нормами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста- 0.7 кв.м./чел., - для отдыха взрослого населения- 0.1 кв.м./чел., - для занятий физкультурой и спортом -2.0 кв.м./чел., - для хозяйственных целей и выгула собак -0.3 кв.м./чел., - для стоянки автомобилей-0.8 кв.м./чел.,
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.

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

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2,0 метров;
- допускается устройство «живой» изгороди по меже земельных участков при согласии соседей или на стороне инициатора;
- 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.

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

Примечание:

***основные виды разрешенного использования - зона индивидуальной жилой застройки**
Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий
формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов
усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также с
минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Освоение сельскохозяйственных территорий в целях индивидуального и многоквартирного жилищного строительства возможно при условии наличия документов по планировке территории, а также отсутствия дефицита социальных объектов, установленного проектом планировки для данной территории;

***условно разрешенные виды использования - требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний.

****вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.**

Виды использования недвижимости, не предусмотренные пунктом 5 являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

6. Зоны с особыми условиями использования территории: зона подтопления, санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта, третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

7. Сведения о документах:

Раздел III «Документы территориального планирования муниципальных образований»

№ п/п	Документ(материал)	Правовой акт, утвердивший документ(материал)		
	Наименование	Наименование	Номер	Дата
1	Генеральный план Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края	Решение Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района «Об утверждении генерального плана Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края»	113	30.08. 2011
2	Внесение изменений в генеральный план Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края	Решение Совета муниципального образования Белореченский район "О внесении изменений в решение Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 30 августа 2011 г. №113 «Об утверждении генерального плана Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края»	162	03.03. 2025

Раздел V «Градостроительное зонирование»

№ п/п	Документ(материал)	Правовой акт, утвердивший документ(материал)		
	Наименование	Наименование	Номер	Дата
1	Правила землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края	Решение Совета муниципального образования Белореченский район «Об утверждении Правил землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края»	460	21.02. 2023г.
2	Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края	Решение Совета муниципального образования Белореченский район «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Белореченский район от 21 февраля 2023 г. №460 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края»	507	07.08. 2023г.
3	Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края	Решение Совета муниципального образования Белореченский район «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Белореченский район от 21 февраля 2023 г. №460 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края»	49	01.03. 2024г.

- Приложение:**
1. Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории генерального плана Родниковского сельского поселения на 1 листе;
 2. Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края на 1 листе.

Начальник отдела по ИСОГД







Н.В.Косенко

**Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории
генерального плана Родниковского сельского поселения**



Условные обозначения

- Жилая зона**
 - Планируемая зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зоны с особыми условиями использования территорий, учтенные в базе данных единого государственного реестра недвижимости**
-  - Зона подтопления
- Зоны, формируемые экологическими и санитарными требованиями**
-  - Третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
-  - Земельный участок с кадастровым номером 23:39:0710001:220
- (Границы земельного участка показаны условно)

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

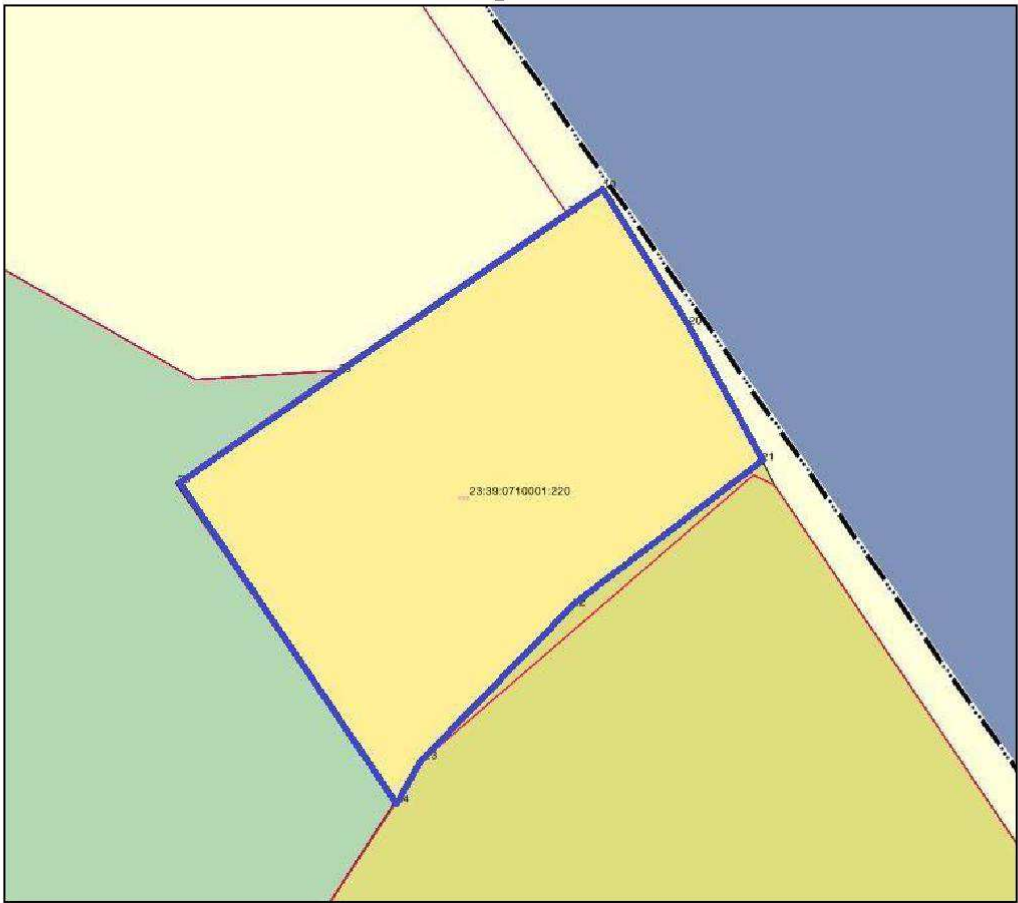
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

2025-951-ППТ

Лист

49

**Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории
Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского
края**



Условные обозначения

- Территориальные зоны**
 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зоны с особыми условиями использования территории**
 - Зона подтопления
- Планировочные ограничения**
 - Санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта
 - Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- Земельный участок с кадастровым номером 23:39:0710001.220

(Границы земельного участка показаны условно)

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата