

**Индивидуальный предприниматель  
Шпакова Светлана Витальевна**

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

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

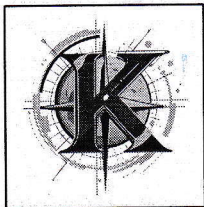
**Заказчик: Брыкалов Андрей Алексеевич**

**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
Родниковское сельское поселение, п.Степной,  
ул.Энгельса, 8**

**Проект межевания территории**

**25-04-П/48 - ПМТ**

**2025 г.**



Индивидуальный предприниматель

Шпакова Светлана Витальевна

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

e-mail: schpakovaischpakova@yandex.ru

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

Заказчик: Брыкалов Андрей Алексеевич

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
Родниковское сельское поселение, п.Степной,  
ул.Энгельса, 8

Проект межевания территории

25-04-П/48 - ПМТ

Индивидуальный  
предприниматель



С.В.Шпакова

2025 г.

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
25-04-П/48-ПМТ-С	Содержание тома	2
<b>I. Основная часть проекта межевания территории</b> (Утверждаемая часть) Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть		
25-04-П/48-ПМТ-С	Содержание	3
ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	4
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть		
25-04-П/48-ПМТ-С	Текстовая часть	5
<b>II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b> Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		
25-04-П/48-ПМТ-С	Содержание	13
ПМТ-2	Карта планировочной структуры	14
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:500	15
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка		
25-04-П/48-ПМТ-С	Пояснительная записка	16

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

25-04-П/48-ПМТ- С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
ПМ	1	1

Индивидуальный  
предприниматель  
Шпакова С.В.

**Раздел 1**  
**Проект межевания территории**  
**Графическая часть**

**СОДЕРЖАНИЕ**

Обозначение	Наименование	Примечание
25-04-П/48-ПМТ-С	Содержание	3
ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	4

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	25-04-П/48-ПМТ- С						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
			Разраб.	Шпакова				Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть. Содержание	Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



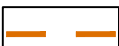
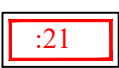

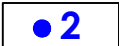

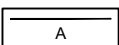
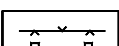

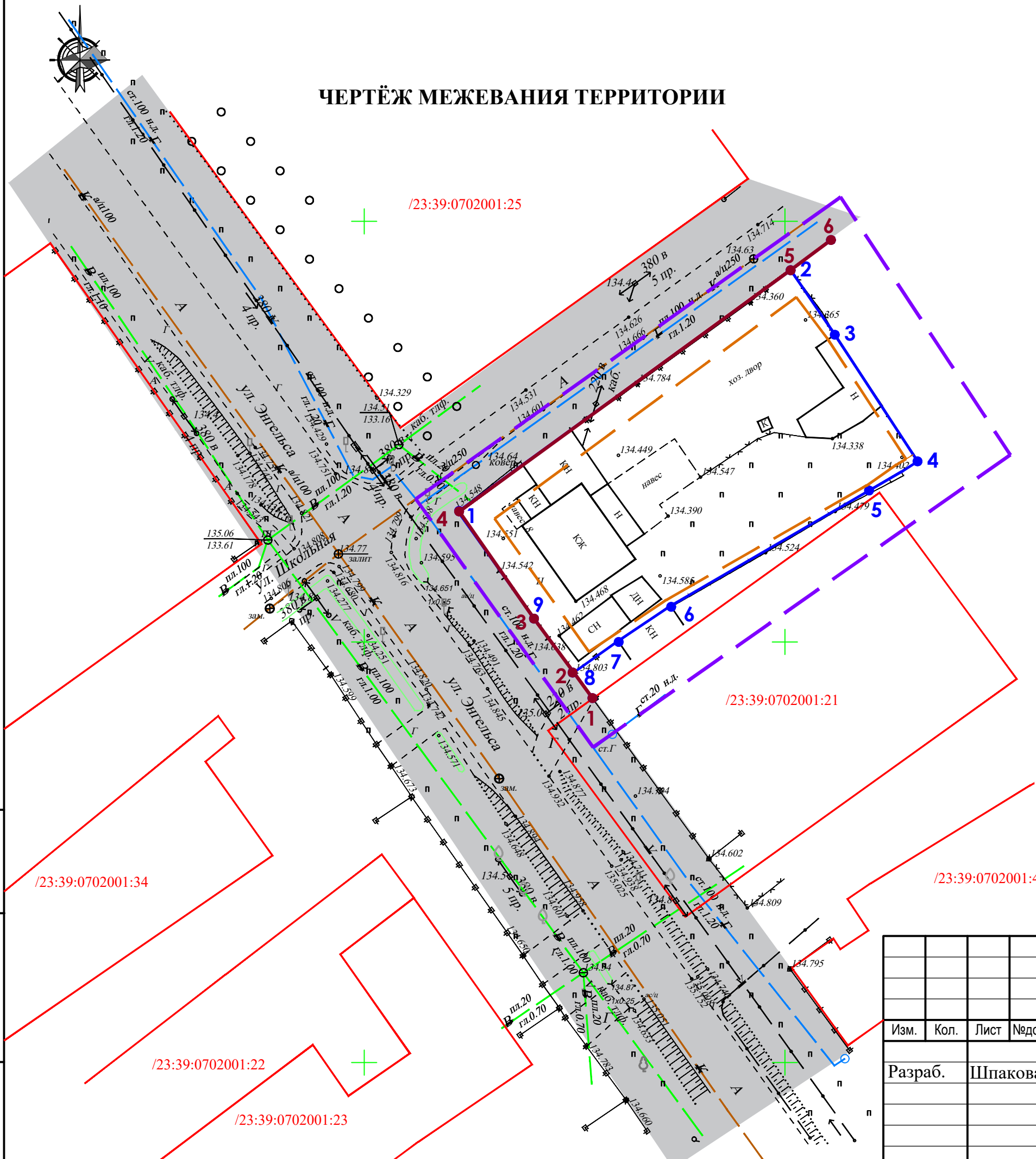
-  Граница проектирования
-  Устанавливаемые красные линии
-  Линия регулирования застройки
-  Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
-  Проектируемый земельный участок
-  Характерные точки проектируемого участка
-  Характерные точки красной линии
-  Дороги, проезды (сущ.)
-  Ограждение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

ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Каталог координат  
характерных точек красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	457497.75	2217105.30
2	457494.21	2217100.54
3	457465.51	2217061.14
4	457452.76	2217070.04
5	457446.44	2217074.71
6	457443.31	2217076.98

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

						<b>25-04-П/48 - ПМТ</b>			
						Малоэтажная многоквартирная жилая застройка Краснодарский край, Белореченский район, Родниковское сельское поселение, п.Степной, ул.Энгельса, 8			
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМ		
						Чертеж межевания территории. М 1:500	Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

**Раздел 2**  
**І.Проект межевания территории**

**Пояснительная записка**

**СОДЕРЖАНИЕ**

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

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

25-04-П/48-ПМТ-ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Проект межевания территории

Пояснительная записка

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

## ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разрабатывается для образования земельного участка под существующими объектами капитального строительства, расположенного на территории ул.Энгельса, 8, п.Степного, Родниковского сельского поселения Белореченского муниципального района Краснодарского края, выполнен на основании:

- договора от 31.03.2025г. № П/48-ПМТ.

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район» в 2023г. в системе координат МСК-23.

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующей нормативной документацией:

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

- Генеральный план Родниковского сельского поселения Белореченского муниципального района Краснодарского края, утвержденный решением Совета администрации муниципального образования Белореченского муниципального района;

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

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

Основная часть проекта межевания территории включает в себя:

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

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включает в себя:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							25-04-П/48-ПМТ-ПЗ	Лист
										2
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №	Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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

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

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

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

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

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

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

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			25-04-П/48-ПМТ-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе расположенных или частично в границах зоны планируемого размещения линейного объекта, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, образование которых предусмотрено схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек.

Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть» включает в себя:  
 Перечень образуемых земельных участков, подготавливаемый в форме таблицы, содержащий следующие сведения:

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-04-П/48-ПМТ-ПЗ	Лист
							4

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

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

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

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-04-П/48-ПМТ-ПЗ

## 1. Перечень образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	23:39:0702001:3У1
1	
Условный номер контура образуемого земельного участка	-
Номера характерных точек образуемых земельных участков	1-9
Кадастровый номер земельных участков, из которых образуются земельные участки	-
Площадь образуемого земельного участка кв.м. (контур 1)	1224 кв.м.
Способы образования образуемых земельных участков	образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
Сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	образуемый контур земельного участка не относится к территории общего пользования
Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	образуемый контур земельного участка не находится в границах лесных участков
Условные номера образуемых земельных участков, кадастровые номера или иные ранее присвоенные государственные учетные номера существующих земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости) резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков не предусматривается Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости)	-
Сведения об отнесении образуемого земельного участка к	земли населенных пунктов

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

25-04-П/48-ПМТ-ПЗ

Лист

6

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

## 2.Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка 23:39:0702001:3У1  
площадь 1224 кв.м.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	457465.51	2217061.14
2	457494.20	2217100.70
3	457486.52	2217105.95
4	457471.46	2217115.78
5	457469.09	2217112.88
6	457454.30	2217086.42
7	457450.12	2217080.18
8	457446.38	2217074.91
9	457452.77	2217070.19

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-04-П/48-ПМТ-ПЗ

Лист

7

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

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

Таблица 3

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	457467.01	2217056.13
2	457502.88	2217106.62
3	457472.24	2217126.80
4	457437.49	2217077.19

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

Таблица 4

Условный номер образуемого земельного участка 23:39:0702001:3У1	Вид разрешенного использования – «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка»
--	---

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-04-П/48-ПМТ-ПЗ

Лист

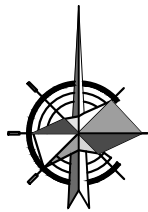
8

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

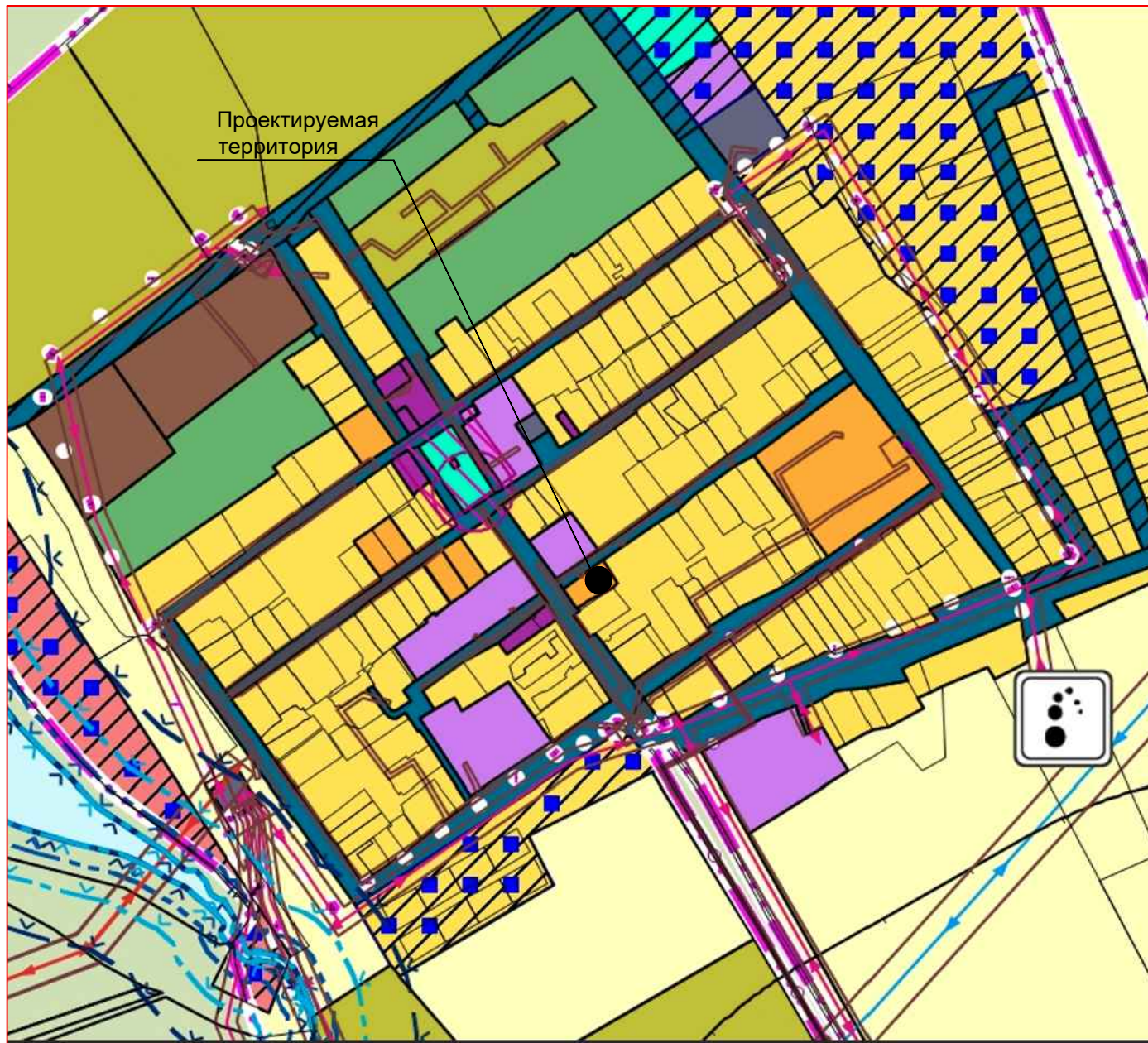
**СОДЕРЖАНИЕ**

Обозначение	Наименование	Примечание
25-04-П/48-ПМТ-С	Содержание	13
ПМТ-2	Карта планировочной структуры	14
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:500	15

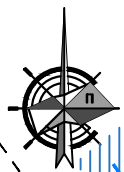
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<b>25-04-П/48-ПМТ- С</b>						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата			
			Разраб.	Шпакова		04.25	Раздел 3. Проект межевания территории. Графическая часть. Содержание	Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.			



КАРТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ  
Родниковское сельское поселение, п.Степной






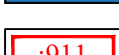


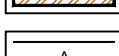
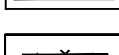
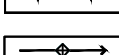


Взам. инв. №							<b>25-04-П/48 - ПМТ</b>		
							Малоэтажная многоквартирная жилая застройка Краснодарский край, Белореченский район, Родниковское сельское поселение, п.Степной, ул.Энгельса, 8		
Подпись и дата	Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
							ПМ		
Инв.№ подл.	Разработал Шпакова						Проект межевания территории		
	04.25						Карта планировочной структуры		
							Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

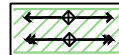
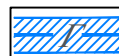


# МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ


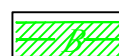
## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

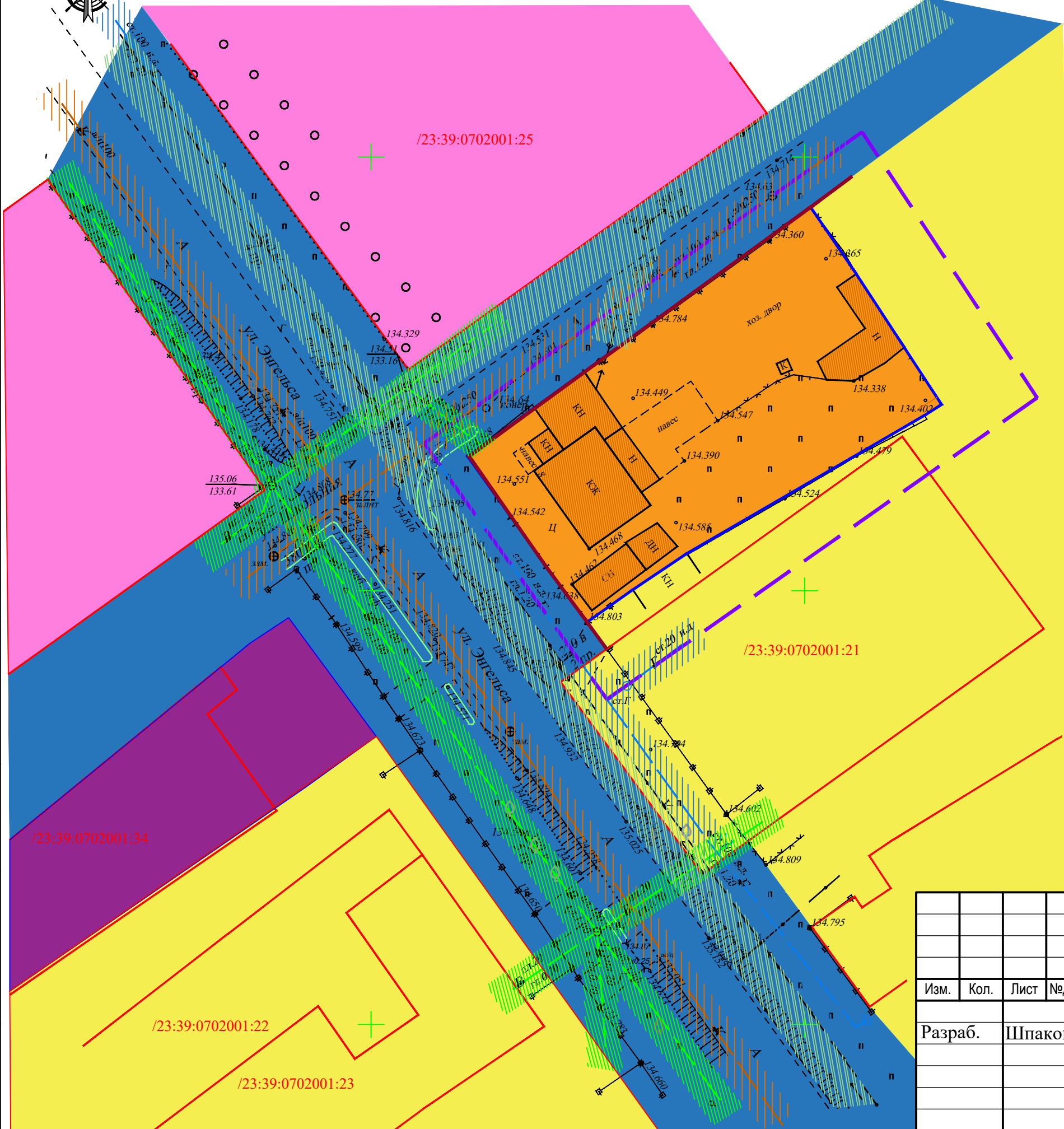
-  Граница проектирования
-  Граница зоны специализированной общественной застройки (ОД-2)
-  Граница зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
-  Граница зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
-  Граница зоны транспортной инфраструктуры
-  Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
-  Проектируемый земельный участок под гидротехническое сооружение
-  Здания и сооружения (сущ.)
-  Дороги, проезды (сущ.)
-  Ограждение
-  Линии электропередачи ВЛ-0,4 кВ и ВЛ-10 кВ

## ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

-  Охранная зона линейных объектов ВЛ-0,4 кВ и ВЛ-10 кВ
-  Охранная зона газопровода низкого давления

## ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

-  Охранная зона канализации (МОС)
-  Охранная зона водопровода



						<b>25-04-П/48 - ПМТ</b>			
						Малоэтажная многоквартирная жилая застройка Краснодарский край, Белореченский район, Родниковское сельское поселение, п.Степной, ул.Энгельса, 8			
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шпакова			04.25		ПМ		
						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. М 1:500		Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.	

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

## Раздел 4

## II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

## Пояснительная записка

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
1	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	17
2	Обоснование способа образования	23
3	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	23
4	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	24

Согласовано			

Инв. № подл.

Подп. И дата

Изм.

Инв. № подл.

Кол.уч

Лист

№ док

Подп.

Дата

25-04-П/48-ПМТ-ПЗ

Проект межевания территории

Пояснительная записка

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

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

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

Проектом предусматривается образование земельного участка на территории существующей зоны малоэтажной жилой застройки (Ж2), выделенной для формирования жилых районов с размещением блокированной жилой застройки, малоэтажных многоквартирных жилых домов до 4 этажей, включая мансардный, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Образуемый земельный участок расположен в юго-восточной части п.Степного по ул.Энгельса, 8 в границах кадастрового квартала 23:39:0702001.

Согласно сведениям ЕГРН на планируемой территории отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории.

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

В границах проектирования расположены существующие объекты капитального строительства – малоэтажный многоквартирный жилой дом и объекты вспомогательного назначения.

В соответствии со ст.41.2 и со ст.47 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2024) необходимость в проведении инженерно-геодезических изысканий отсутствует в связи с тем, что на образуемом земельном участке расположен существующий объект капитального строительства - малоэтажный многоквартирный жилой дом.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-04-П/48-ПМТ-ПЗ	Лист
							2

Проектируемая территория граничит с северной стороны с землями общего пользования ул.Школьная; с северо-восточной стороны с границами землями не разграниченной собственности (земли администрации); с юго-восточной с границами земельного участка с кадастровым номером 23:39:0702001:21; с южной стороны с границами земельного участка с кадастровым номером 23:39:1002001:74; с юго-западной стороны с землями общего пользования ул.Энгельса.

Параметры планируемого земельного участка и существующей застройки на данном земельном участке соответствуют параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоной Ж2 правил землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения Белореченского муниципального района.

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<p>- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/10000 кв.м.;</p> <p>- максимальное количество этажей – не более 4 этажей (включая мансардный этаж);</p> <p>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м;</p> <p>-минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 12 м.</p> <p>-минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м , от красной линии проездов не менее чем на 3 м.</p> <p>- максимальный процент застройки в</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-04-П/48-ПМТ-ПЗ

Лист

3

			<p>границах земельного участка (процент застройки подземной части не регламентируется) – 40%, за исключением линейных объектов;</p> <p>-минимальный процент озеленения 15% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.</p> <p>-минимальный/максимальный коэффициент использования территории – 0,4/0,8. На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов. Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами. Указанная информация должна отражаться в градостроительном плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка...». При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений..</p>
--	--	--	---

**Примечание:**

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

- для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее)
- для общественных зданий 1 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					Лист
			25-04-П/48-ПМТ-ПЗ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;
- 2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 4) от остальных зданий и сооружений - 3 м.
- 5) от хозяйственных построек – 5 м;
- 6) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м (без устройства распашных ворот).

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

Обязанность обеспечения выполнения требования части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Белореченский муниципальный район , выданных уполномоченными органами муниципального образования.

На территории сельского населенного пункта в районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со

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

Изн.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-04-П/48-ПМТ-ПЗ

сложившимися местными традициями. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки по согласованию с органами местного самоуправления. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме организаций образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

Размещение общественных зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

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

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;  
 в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

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

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными

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

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

25-04-П/48-ПМТ-ПЗ

требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

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

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание для вида 2.1.1:

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

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

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

Автостоянки для парковки автомобилей посетителей. Размеры земельных

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-04-П/48-ПМТ-ПЗ	Лист
							7

участков автостоянок на одно место должны быть:  
 для легковых автомобилей - 25 кв. м;  
 для автобусов - 40 кв. м;  
 для велосипедов - 0,9 кв. м.

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.

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.

Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального 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, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные). Максимальное количество этажей – не более 2.

Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.

Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-04-П/48-ПМТ-ПЗ

придомовой территории многоквартирных домов не допускается.

При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.

На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.

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.

Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, хозяйственные площадки. Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- 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;

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.

Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендуемыми нормами:

- 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.,

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-04-П/48-ПМТ-ПЗ	Лист
							9

- для стоянки автомобилей-0.8 кв.м./чел.

Площадки для сбора твердых бытовых отходов. На придомовых территориях должны быть выделены специальные площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта. Площадка должна быть открытой, с водонепроницаемым покрытием и отделяться от площадок для отдыха и занятий спортом.

Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, спортивных площадок, мест отдыха должны быть не менее 20 м, но не более 100 м.

Общее количество контейнеров не более 5 шт. Высота ограждения площадок - не более 2 м.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4м.

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

При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-04-П/48-ПМТ-ПЗ	Лист
							10

толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.

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

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

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

Требования к малым архитектурным формам (далее – МАФ):

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25-04-П/48-ПМТ-ПЗ

- 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.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-04-П/48-ПМТ-ПЗ	Лист
							12

производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;  
3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в территориальной зоне с кодовым обозначением Ж2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных территорий с установленными ограничениями, устанавливаются в соответствии со статьей 45 настоящих Правил.

### 2. Обоснование способа образования

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

Проектом межевания территории принимается следующий способ образования земельных участков:

- образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

### 3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Подходя к вопросу о межевании земельных участков в квартале и формировании участков при кондоминимумах, необходимо отталкиваться от нормы п.6 ст.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	<b>25-04-П/48-ПМТ-ПЗ</b>	Лист
							13

11.9 Земельного Кодекса РФ, согласно которой, образование земельных участков не должно приводить к клинванию, вкраплению, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования законодательства РФ.

В результате проектных работ площадь образуемого земельного участка составит 1224 кв.м.

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

Фактический процент застройки земельного участка с площадью застройки существующего нежилого здания 271 кв.м.:

$$(271 \text{ кв.м.} * 100) / 1224 \text{ кв.м.} = 22\%$$

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

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

Проектом межевания территории не предусматривается установление публичного сервитута.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	25-04-П/48-ПМТ-ПЗ	Лист
							14