МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» г.Армавира
352900, г. Армавир, ул. Кирова, 48, тел. (факс) 3-21-57.

Архивный экземпляр

Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической.

Том 1

Основная часть проекта планировки и межевания территории

г. Армавир, 2020 год

МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» г. Армавира
352900, г. Армавир, ул. Кирова, 48, тел. (факс) 3-21-57.

Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической.

Том 1

Основная часть проекта планировки и межевания территории

И.О.директора
МКУ «Управление архитектуры и
градостроительства»_____Е. С. Глушко

Ведущий специалист
МКУ «Управление архитектуры и
градостроительства»_____С.Н. Дмитриенко

Ведущий специалист
МКУ «Управление архитектуры и
градостроительства»_____О.В. Дмитриенко

г. Армавир, 2020 год

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1. Основная часть проекта планировки и межевания территории.

ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории.

СОСТАВ ТОМА 1

- **Титульный лист. 1**
- **Состав. 3**
- **Постановление администрации муниципального образования**
- **город Армавир. 4**

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- **Введение. 5**
- **Положения о характеристиках планируемого развития территории. 7**
- **Положения об очередности планируемого развития территории. 29**
- **Проект межевания. 30**

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

- **Чертеж красных линий.**
- **Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.**
- **Чертеж линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.**
- **Чертеж границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**.

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД АРМАВИР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23.06.2017 № 1279

г. Армавир

О разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации п о с т а н о в л я ю:

1. Приступить к разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского, Коммунистической.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Армавир (Слюсарева) обеспечить организацию работ по разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского, Коммунистической.

3. Сектору информационных технологий администрации муниципального образования город Армавир (Степовой) разместить настоящее постановление в сети интернет на официальном сайте администрации муниципального образования город Армавир (www.armawir.ru) в течение трех дней со дня его подписания.

4 Отделу по связям со средствами массовой информации администрации муниципального образования город Армавир (Аржаков) обеспечить опубликование в газете «Армавирский собеседник» настоящего постановления в течение трех дней со дня его подписания.

5.Контроль за выполнением данного постановления возложить на заместителя главы муниципального образования город Армавир С.М.Марченко.

6. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования
город Армавир А.Ю.Харченко

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД АРМАВИР
ОТДЕЛ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА
ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ

ООО «Типография им. Г. Скорины», тел./факс (86137) 4-67-00

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической в городе Армавире Краснодарского края, выполнен на основании постановления администрации муниципального образования город Армавир от 23.06.2017 г. № 1279.

Цель разработки документации:

- .Обеспечение устойчивого развития территории МО город Армавир.
- Установление границ земельных участков для существующих объектов капитального строительства.

Основная нормативная правовая и градостроительная документация.

- Федеральный закон от 29.12.2004г. №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.10.2001г. №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 04.12.2006г. №200-ФЗ «Лесной кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52−ФЗ «О санитарно − эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820);
- СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*» (утв. приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 60/пр);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция»;
- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума» (утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №825);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);

- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Минэкономразвития РФ № 388 от 03.08.2011 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;
- РДС 30-201-98 «Система нормативных документов в строительстве»;
- Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Решение Армавирской городской Думы от 11 августа 2017 года № 268 «Об утверждении правил землепользования и застройки МО город Армавир» (в редакции Решения Армавирской городской Думы от 25.07.2019 г. № 545);
- Решение Армавирской городской Думы от 22 мая 2014 года № 608 «Об утверждении генерального плана МО город Армавир»;
- Решение Армавирской городской Думы от 05.10.2017 №298 «Об утверждении программы комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования город Армавир на 2017-2033 годы»;
- Решение Амавирской городской Думы от 24.12.2015 года № 58 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Армавир»;
- Решение Армавирской городской Думы № 759 от 04.06.2015 года «Об утверждении Программа «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования город Армавир».
- приказ Администрации Краснодарского края от 27.08.2019 № 160-КН «Об утверждении предмета охраны, границ территорий и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Армавир Краснодарского края»;

Проект планировки и проект межевания территории выполнен с соблюдением норм и требований правовой и градостроительной документации.

Сведения о размещении территории проектирования в структуре муниципального образования город Армавир.

Рассматриваемая территория находится в городе Армавире муниципального образования город Армавир Краснодарского края в северо-западной его части.

1. Границами территории проектирования являются:
- на северо-востоке – ул. Володарского;
- на юго-востоке – ул. Ефремова;
- на юго-западе - ул. Луначарского;
- на северо-западе – ул. Коммунистическая.

2. Площадь территории в границах проектирования составляет **22940** кв.м.

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом планировки и проектом межевания территории формирование и/или изменение существующих территориальных зон не предусмотрено.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир, утвержденных решением Армавирской городской Думы от 11 августа 2017 года № 286, (в редакции Решения Армавирской городской Думы от 25.07.2019 г. № 545) территория проектирования, ограниченная улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической в муниципальном образовании город Армавир находится в территориальной подзоне Ж-3*. Зона Ж – 3, **подзона Ж-3*** выделены для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными среднеэтажными жилыми домами не выше 8 надземных этажей, с расширенным набором услуг местного значения.

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	**ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**	**ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**	
		Ж-3	**подзона Ж-3***
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	минимальная/ максимальная площадь земельного участка– **300/50000** кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка- **3 м;** - максимальное количество надземных этажей – **8 этажей**; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%**	минимальная/максимальная площадь земельного участка– **300/50000** кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка- **3 м;** - максимальное количество надземных этажей – **7 этажей**; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%**
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных	минимальная/ максимальная площадь земельного участка – **300 /3000** кв. м; -минимальные	минимальная/максимальная площадь земельного участка – **300 /3000** кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка:

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
	культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	отступы от границы земельного участка: - до жилых зданий - **3 м;** - до хозяйственных построек- **1 м** с учетом соблюдения требований технических регламентов; - максимальное количество этажей зданий – **3 этажа** - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%**;	- до жилых зданий - **3 м;** - до хозяйственных построек- **1 м** с учетом соблюдения требований технических регламентов; -максимальное количество этажей зданий – **3 этажа** - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%**;
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	минимальная/ максимальная площадь земельного участка– **100/50000 кв. м**; - минимальные отступы от границ участка - **3 м**; - максимальное количество надземных этажей зданий – **3 этажа**; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **65%.**	минимальная/максимальная площадь земельного участка– **100/50000 кв. м**; - минимальные отступы от границ участка - **3 м**; - максимальное количество надземных этажей зданий – **3 этажа**; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **65%.**
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские		

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
	ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)		
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи		
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – **10/5000**кв.м. - минимальные отступы от границ участка - **1 м**; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**. максимальное количество этажей – не более **2 этажей.** -высота – не	минимальная/максимальная площадь земельных участков – **10/5000**кв.м. - минимальные отступы от границ участка - **1 м**; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**. максимальное количество этажей – не более **2 этажей.** -высота – не более **22 м.**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
		более **22 м.**	
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных	минимальная/ максимальная площадь земельного участка– **35/500** кв. м; - минимальные отступы от границы земельного участка- **3 м;** - максимальное количество надземных этажей – **2 этажа**; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**	минимальная/максимальная площадь земельного участка– **35/500** кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка- **3 м;** - максимальное количество надземных этажей – **2 этажа**; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	**ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**	**ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**	
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	**Ж-3**	**подзона Ж-3***
		минимальная/максимальная площадь земельного участка– **1000/50000** кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка- **3 м;** - максимальное количество надземных этажей – **14 этажей**; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%**	минимальная/максимальная площадь земельного участка– **1000/50000** кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка- **3 м;** - максимальное количество надземных этажей – **7 этажей**; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%**

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	минимальная/максимальная площадь земельного участка– **10/100** кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка- **3 м;** -максимальное количество надземных этажей – **2 этажа**; -максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**	минимальная/максимальная площадь земельного участка– **10/100** кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка- **3 м;** - максимальное количество надземных этажей – **2 этажа**; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	минимальная/максимальная площадь земельного участка– **50/50000** кв. м; -минимальные отступы от границ участка - **3 м**; - максимальное количество надземных этажей зданий – **4 этажа;** - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **65%.**	минимальная/максимальная площадь земельного участка– **50/50000** кв. м; - минимальные отступы от границ участка - **3 м**; - максимальное количество надземных этажей зданий – **4 этажа;** - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **65%.**
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка		
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных		
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м		
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)		

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды разрешенного использования объектов:
-площадки для мусорных контейнеров;
- детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, хозяйственные площадки;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- защитные дорожные сооружения;
- элементы обустройства автомобильных дорог;
- специализированные технические средства оповещения и информации;
- объекты инженерного обеспечения (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.).

3.1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства для вспомогательных видов устанавливаются идентичными тому виду разрешенного использования земельного участка, с которыми они используются в качестве вспомогательного.

4. ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ПОДЗОНЕ Ж-3* ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж-3«ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ», РАСПОЛОЖЕННОЙВ ГРАНИЦАХ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ГОРОД АРМАВИР

Общие требования к внешнему облику объектов	1.Проектирование оформления и внешнего оборудования, строящихся и реконструируемых зданий, строений и сооружений, а также конструкций постоянных ограждений должно обеспечивать формирование на территории исторического поселения регионального значения город Армавир архитектурно-выразительного пространства, а именно: применение архитектурных решений соразмерно открытому пространству окружающей среды; формирование ансамблевой застройки; колористическое решение и допустимые к применению отделочные материалы внешних поверхностей объекта, в том числе крыши; эстетичный внешний вид конструктивных элементов здания, иных наружных объектов и линий коммуникаций, водосточных труб, отмостки, домовых знаков; внедрение в существующие ансамбли, имеющие архитектурные и градостроительные дефекты, новых зданий и сооружений, компенсирующих отсутствие или избыток доминант, декора, стилевого единства; применение технологических решений по вертикальному озеленению. 2.Входные группы зданий должны быть оборудованы осветительными приборами, устройствами и приспособлениями для перемещения маломобильных групп населения (пандусы перила и знаки); 3.Изменение цветового решения архитектурных деталей и конструктивных элементов фасадов осуществляется: На основе сочетаний основных, составных и дополнительных цветов. С учетом стилевых характеристик объекта благоустройства. С учетом цветового решения и стилевых характеристик окружающих его архитектурных объектов, при этом цветовое решение объектов культурного наследия является приоритетным. Запрещается фрагментарная окраска, облицовка архитектурных деталей и конструктивных элементов фасадов. 4.Колористическое решение вновь создаваемых, реконструируемых, подлежащих капитальному ремонту зданий, строений и сооружений должно осуществляться с учётом общего цветового решения. 5.При строительстве необходимо внедрение в существующие ансамбли, имеющие архитектурные и градостроительные дефекты, новых зданий и сооружений, компенсирующих отсутствие или избыток доминант, декора, стилевого единства. 6.Согласно ст. 45 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся

	на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением. В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия.
Средства наружной рекламы и информации	Размещение средств наружной рекламы и информации на территории муниципального образования город Армавир должно производиться в соответствии с постановлением Госстандарта Российской Федерации от 22.04.2003 № 124-ст ГОСТ Р 52044-2003 «Наружная реклама на автомобильных дорогах и территориях городских и сельских поселений. Общие технические требования к средствам наружной рекламы. Правила размещения» и постановлением администрации муниципального образования город Армавир от 30 марта 2015 N 830 «Об утверждении Порядка размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования город Армавир». Запрещается размещать на тротуарах, пешеходных дорожках, парковках автотранспорта и иных территориях общего пользования муниципального образования город Армавир выносные конструкции (в том числе штендеры), содержащие рекламную и иную информацию или указывающие на местонахождение объекта. Для размещения сведений информационного характера о наименовании, месте нахождения, виде деятельности в целях информирования потребителей (третьих лиц) собственник или иной законный владелец помещений вправе разместить только одну вывеску на одном фасаде здания, строения и сооружения, в одной плоскости и на единой линии с другими вывесками на данном здании в одном цветовом решении. На фасадах зданий, строений и сооружений не допускается размещение плакатов или иного информационного материала, за исключением вывески. Расположение вывески должно соответствовать параметрам занимаемого помещения. Вывеска размещается над входом, между 1 и 2 этажами (если занимаемый этаж – первый), либо над окнами соответствующего этажа, где расположено занимаемое помещение (если занимаемый этаж – не первый). Окраска и покрытие декоративными плёнками всей поверхности остекления фасада, замена остекления фасада световыми коробами, содержащими сведения информационного характера, не допускаются. Максимальная площадь всех вывесок на одном здании, строении, сооружении не может превышать: 10% от общей площади фасада здания, строения, сооружения, в случае если площадь такого фасада менее 50 кв. м.; 5 - 10% от общей площади фасада здания, строения, сооружения, в случае если площадь такого фасада составляет от 50 до 100 кв. м; 3 - 5% от общей площади фасада здания, строения, сооружения, в случае если площадь такого фасада составляет более 100 кв. м. В случае неисправности отдельных знаков световой вывески рекомендуется выключать вывеску полностью. Не допускается повреждение или самовольное изменений фасадов зданий, ограждений или иных расположенных на территориях населенных пунктов объектов благоустройства, самовольное нанесение на них надписей и рисунков, размещение на них рекламных, информационных и агитационных материалов.
Характер и габарита ограждений	В целях благоустройства территории предусматривается применение различных видов ограждений, которые различаются: по назначению (декоративные, защитные, их сочетание), высоте (низкие - 0,3 - 1,0 м, средние - 1,1 - 1,7 м, высокие - 1,8 - 3,0 м), виду материала (металлические, железобетонные и др.), степени проницаемости для взгляда (прозрачные, глухие), степени стационарности (постоянные, временные, передвижные). Проектирование и установка ограждения производится в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Армавир. Внешний вид и

	конфигурация ограждения должны соответствовать утвержденным проектной документации, либо эскизному проекту. Проектирование ограждений должно производиться в зависимости от их местоположения и назначения согласно государственным стандартам Российской Федерации, каталогам сертифицированных изделий, проектам индивидуального проектирования. Ограждения магистралей и транспортных сооружений города Армавира рекомендуется проектировать согласно ГОСТу Р 52289-2004 Национальный стандарт Российской Федерации. Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств, утверждённому приказу Ростехрегулирования от 15.12.2004 № 120-ст, Межгосударственному стандарту ГОСТу 26804-2012 Ограждения дорожные металлические барьерного типа. Технические условия, утверждённому постановлением Госстроя СССР от 19.12.85 № 242. На территориях общественного, жилого, рекреационного назначения запрещается проектирование и устройство глухих и железобетонных ограждений. Допускается применение декоративных металлических ограждений. Допускается размещение защитных металлических ограждений высотой не менее 0,5 м в местах примыкания газонов к проездам, стоянкам автотранспорта, в местах возможного наезда автомобилей на газон и вытаптывания троп через газон. Металлическое ограждение должно размещаться на территории газона с отступом от границы примыкания порядка 0,2 - 0,3 м. При проектировании средних и высоких видов ограждений в местах пересечения с подземными сооружениями рекомендуется предусматривать конструкции ограждений, позволяющие производить ремонтные или строительные работы.

Примечание:

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.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

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 4м.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

- ✓ При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;
- ✓ от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м.;
- ✓ от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1 м. В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот;
- ✓ от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.;
- ✓ от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м. и 7 м. соответственно, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м. при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;
- ✓ от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- ✓ от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- ✓ от границ соседнего участка до кустарника - 1 м;

- ✓ от окон жилых комнат до стен соседнего дома и стен вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений, расположенных на соседних земельных участках - не менее 6 м.
- ✓ от туалета до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

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

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

Требования к ограждению земельных участков:

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2,5 метров;

- ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается.

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

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

– 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;

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

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).

В настоящее время все объекты, расположенные на территории в границах обоснования проекта планировки сносу не подлежат и сохраняются на перспективу. На период их эксплуатации в зависимости от их технического состояния рекомендовано проведение поддерживающего и капитального ремонтов, сроки и объемы которых определяются техническими эксплуатирующими службами и владельцами объектов недвижимости.

Изменения назначения объектов капитального строительства в границах обоснования проекта планировки настоящим обоснованием проекта планировки не предполагается.

Плотность и параметры застройки территории

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального

хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр) (приложение Б, обязательное) основными показателями плотности застройки территориальных зон являются:
коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же, реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

* Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

Примечания

1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей в себя один или несколько объектов,

2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под

озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

3 Границами кварталов являются красные линии.

4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15.

Коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки, установленные в СП 42.13330.2016 (приложение Б), распространяются для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства и составляют следующие значения:

коэффициент застройки - 0,4

коэффициент плотности застройки - 0,8

Проектом планировки территории устанавливаются норматив жилищной обеспеченности в размере 30 м2 общей площади жилых помещений на одного человека.

Показатель минимальной обеспеченности населения жилой территорией в границах элементов планировочной структуры (квартала) в зависимости от жилищной обеспеченности (при норме жилищной обеспеченности в 30 м2 /чел) составляет 33,33 м2 /чел, что соответствует максимальному количеству проживания на территории в 1 га населения численностью не более 300 человек (выполняется соблюдение требований исходя из содержания пункта 7.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* в отношении того, что расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 20 кв. м на одного человека не должна превышать 450 чел./га).

Характеристики использования территории

Экспликация застроенных (сохраняемых) земельных участков границы, которых установлены в соответствии с земельным законодательством.

Таблица 1.

№ на листе ПП	Кадастровый номер	Адрес	Функциональное назначение объекта	Вид права	Площадь участка по сведениям ГКН (кв.м.)
1	2	3	4	5	6
1.	23:38:0110071:24	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова,162, угол ул. Луначарского, 89	Для индивидуального жилищного строительства	Общая долевая собственность	1274
2.	23:38:0110071:23	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 160	среднеэтажные жилые дома 2-4 этажа, многоквартирные жилые дома 5-9 этажей и выше	Собственность	1347
3.	23:38:0110071:33	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 148 а	для строительства среднеэтажного многоквартирного жилого дома	-	796
4.	23:38:0110071:32	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 148	для строительства среднеэтажного многоквартирного жилого дома	Собственность	1963
5.	23:38:0110071:12	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 146	для эксплуатации магазина и офиса	Собственность	407
6.	23:38:0110071:11	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Володарского, 64	Индивидуальное жилищное строительство	Общая долевая собственность	340
7.	23:38:0110071:16	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 150	Для индивидуального жилищного строительства	Общая долевая собственность	758
8.	23:38:0110071:13	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 152	для эксплуатации индивидуального жилого дома	Собственность	647
9.	23:38:0110071:5	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Володарского, 62	Административно-офисное здание	Общая долевая собственность	1348

10.	23:38:0110071:4	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Володарского, 60	Под жилую застройку Индивидуальную	Собственность	581
11.	23:38:0110071:2	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 154	Под жилую застройку Индивидуальную	Собственность	561
12.	23:38:0110071:27	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 156	под жилую застройку индивидуальную	Общая долевая собственность	572
13.	23:38:0110071:28	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Володарского, 58	Под жилую застройку Индивидуальную	Собственность	647
14.	23:38:0110071:10	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Володарского, 56	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Общая долевая собственность	840
15.	23:38:0110071:1	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Коммунистическая, 137	Индивидуальные жилые дома	Общая долевая собственность	1011
16.	23:38:0110071:14	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Коммунистическая, 39	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Общая долевая собственность	956
17.	23:38:0110071:3	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Коммунистическая, 141	Под жилую застройку Индивидуальную	Общая долевая собственность	1382
18.	23:38:0110071:17	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Коммунистическая, 143	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Общая долевая собственность	546
19.	23:38:0110071:8	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Луначарского, 77	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Общая долевая собственность	401
20.	23:38:0110071:25	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Луначарского, 77а	для индивидуального жилищного строительства	Собственность	348

Экспликация застроенных (сохраняемых) земельных участков границы, которых не установлены в соответствии с земельным законодательством.

Таблица 2.

№ на листе ПП	Кадастровый номер	Адрес	Функциональное назначение объекта	Вид права	Фактическая площадь (кв.м.)
1	2	3	4	5	6
21.	23:38:0110071:6	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Коммунистическая, 145	Для индивидуального жилищного строительства	Собственность	737
22.	23:38:0110071:18	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Луначарского, 79	Под жилую застройку Индивидуальную	Общая долевая собственность	502
23.	23:38:0110071:19	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Луначарского, 81	ИЖС	Собственность	603.80
24.	23:38:0110071:20	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Луначарского, 83	ИЖС	Собственность	608
25.	23:38:0110071:21	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Луначарского, 85	ИЖС	Общая долевая собственность	592.60
26.	23:38:0110071:22	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 158 а	Для индивидуального жилищного строительства	Общая долевая собственность	697
27.	23:38:0110071:7	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 158	ИЖС	Собственность	525
28.	23:38:0110071:9	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Володарского, 54	ИЖС	Постоянное (бессрочное) пользование	1058.80

Характеристика объекта капитального строительства жилого назначения расположенного на земельном участке, границы которого подлежат уточнению путем образования из земель государственной собственности.

Таблица 3.

Характеристика местоположения земельного участка и расположенных на нем объектов					Расчетные показатели участков		
№ на листе ПП	Адрес	Функциональное использование зданий, сооружений, территорий	Год постройки здания, сооружения	Площадь застройки (кв.м.)	Нормативно необходимая площадь участка (кв.м.)		
					Минимальная (кв.м)	Максимальная (кв.м)	Принимаемая (кв.м)
29.	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Володарского, 66	2-х этажный 4-х квартирный жилой дом	1939	140,4	260,4	380,4	359

Экспликация земельных участков (территории) общего пользования внутриквартальной территории.

Таблица 4.

№ на листе ПП	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Вид права	Площадь (кв.м.)
30.	-	Внутриквартальные территории	-	532

Из приведенных сведений таблиц 1-4 следует:

Площадь территории в границах проектирования составляет 22940 кв.м. Из них:

- 16725 кв.м. - площадь застроенных (сохраняемых) земельных участков, границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством;
- 5324 кв.м. - площадь застроенных (сохраняемых) земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с земельным законодательством;
- 359 кв.м. - площадь земельных участков границы, которых подлежат уточнению путем образования из земель государственной собственности;
- 532 кв.м. - площадь земельных участков общего пользования внутриквартальной территории.

Проектом предполагается образовать один земельный участок необходимый для эксплуатации 2-х этажного 4-х квартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Володарского, 66.

В соответствии с действующими (рекомендуемыми) нормативами: СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", приложение Д актуализированной редакции СНиП 2.07.01-89* для эксплуатации 2-х этажного 4-х квартирного дома площадью застройки 140,4 кв.м. необходима площадь земельного участка минимальная – 260,4 кв.м., максимальная – 380,4 кв.м. (30-60 кв.м. площади участка на одну квартиру без площади застройки).

В соответствии с п.7 ст.36 Земельного кодекса РФ местоположение границ земельного участка и его площадь определяется с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение участка определяется с учетом красных линий, местоположения смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка. Закрепляется территория площадью 359 м^2 для эксплуатации 2-х этажного 4-х квартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Володарского, 66.

Подъезд к участку осуществляется с улицы Володарского.

Отсутствие других свободных муниципальных земель в границах обоснования проекта планировки не позволяет предусмотреть проектом дополнительное размещение объектов.

Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Проектом планировки и межевания территории не планируется размещение в границах проектирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения в границах проектирования объектов обеспечения жизнедеятельности граждан (объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур).

Проектом планировки и межевания территории не планируется размещение в границах проектирования объектов обеспечения жизнедеятельности граждан (объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур).

Сведения об объектах капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

В границах элемента планировочной структуры программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной социальной инфраструктур, согласно, решению Армавирской городской Думы от 05.10.2017 №298 «Об утверждении программы комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования город Армавир на 2017-2033 годы» и решению Армавирской городской Думы № 759 от 04.06.2015 года «Об утверждении программы «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования город Армавир» не планируется размещать объекты капитального строительства.

Сведения о планируемом размещении в границах проекта планировки территории объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района.

На момент подготовки проекта планировки и межевания территории, по сведениям, полученным из федеральной государственной информационной системы территориального планирования, в границах проекта планировки и межевания территории не планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

Данным проектом межевания территории, образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и государственных или муниципальных нужд не предусмотрено.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Проект планировки и межевания территории, включая элементы планировочной структуры, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, подготовлен в границах территории жилого квартала для установления границ застроенного земельного участка под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Володарского, 66.

Ранее на территорию, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки и межевания, документация по планировки и межевания территории не разрабатывалась и не утверждалась.

Инженерно-техническое обеспечение.

Инженерно-техническое оснащение территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической в муниципальном образовании город Армавир обеспечивается существующими инженерными сетями и сооружениями. В период эксплуатации существующих инженерных сетей по степени износа или по решению собственника инженерной сети возможна замена их на инженерные сети и коммуникации с использованием современного оборудования и новейших материалов энерго- и ресурсосберегающих технологий, что позволит повысить качество, надежность и эффективность систем снабжения и снизить затраты на их эксплуатацию.

Печень координат характерных поворотных точек красных линий

Таблица 5.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	У
1	**2**	**3**
1	473804.40	2309988.70
2	473801.91	2309990.84
3	473803.22	2309992.01
4	473801.04	2309993.75
5	473785.18	2310015.70
6	473774.15	2310030.94
7	473769.70	2310037.26
8	473767.63	2310041.04
9	473761.13	2310050.07
10	473745.91	2310070.64
11	473736.72	2310083.75
12	473731.61	2310090.75

13	473713.29	2310116.20
14	473700.50	2310099.24
15	473695.95	2310092.42
16	473693.41	2310089.22
17	473670.39	2310059.71
18	473662.68	2310049.86
19	473662.00	2310048.94
20	473659.84	2310046.18
21	473658.09	2310043.80
22	473653.71	2310038.48
23	473650.83	2310035.67
24	473639.57	2310022.53
25	473634.65	2310014.97
26	473618.44	2309994.45
27	473649.69	2309952.76
28	473650.36	2309952.74
29	473658.63	2309941.18
30	473665.49	2309931.59
31	473672.40	2309921.55
32	473679.59	2309911.76
33	473690.85	2309896.32
34	473700.05	2309883.60
35	473710.94	2309868.67
36	473714.84	2309872.63
37	473717.85	2309876.14
38	473719.64	2309878.55
39	473725.92	2309887.44
40	473734.73	2309898.80
41	473741.40	2309907.13
42	473757.69	2309928.74
43	473769.80	2309944.80
44	473773.95	2309950.16
45	473779.21	2309956.84
46	473784.73	2309963.60
47	473787.92	2309967.31
48	473787.76	2309967.47

Перечень координат характерных поворотных точек красных линий совпадает со сведениями о границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, перечень координат характерных точек этих границ приведен в системе координат, используемой для ведения Единого

государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой разработан проект межевания, определены в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных для территориальных зон.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры не устанавливаются в связи с отсутствием планируемых объектов.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки территории в границах красных линий улиц Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической в городе Армавире Краснодарского края.

Проект межевания территории выполнен на основании кадастрового плана территории, полученного в электронном виде на портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Система координат земельных участков и красных линий, приведенных в таблицах - МСК-23.

Для разработки проекта межевания территории использованы исходные данные проекта планировки территории в границах красных линий улиц Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической в городе Армавире Краснодарского края.

Размеры земельных участков в границах застроенных и подлежащих застройке территорий установлены в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, а также с учетом существующей градостроительной ситуацией.

Проектом предполагается образование одного земельного участка по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Володарского, 66, путем формирования из земель, находящихся в государственной собственности права на которую не разграничены, в границах красных линий квартала населенного пункта - город Армавир (категория земель: земли населенных пунктов), с видом разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка. Доступ на участок осуществляется с территории общего пользования с улицы Володарского.

Проект межевания территории в составе проекта планировки территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической в городе Армавире Краснодарского края выполнен с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков.

Чертеж красных линий



Условные обозначения

1 — 2 Красные линии

Застроенные (сохраняемые) земельные участки границы, которых установлены в соответствии с земельным законодательством

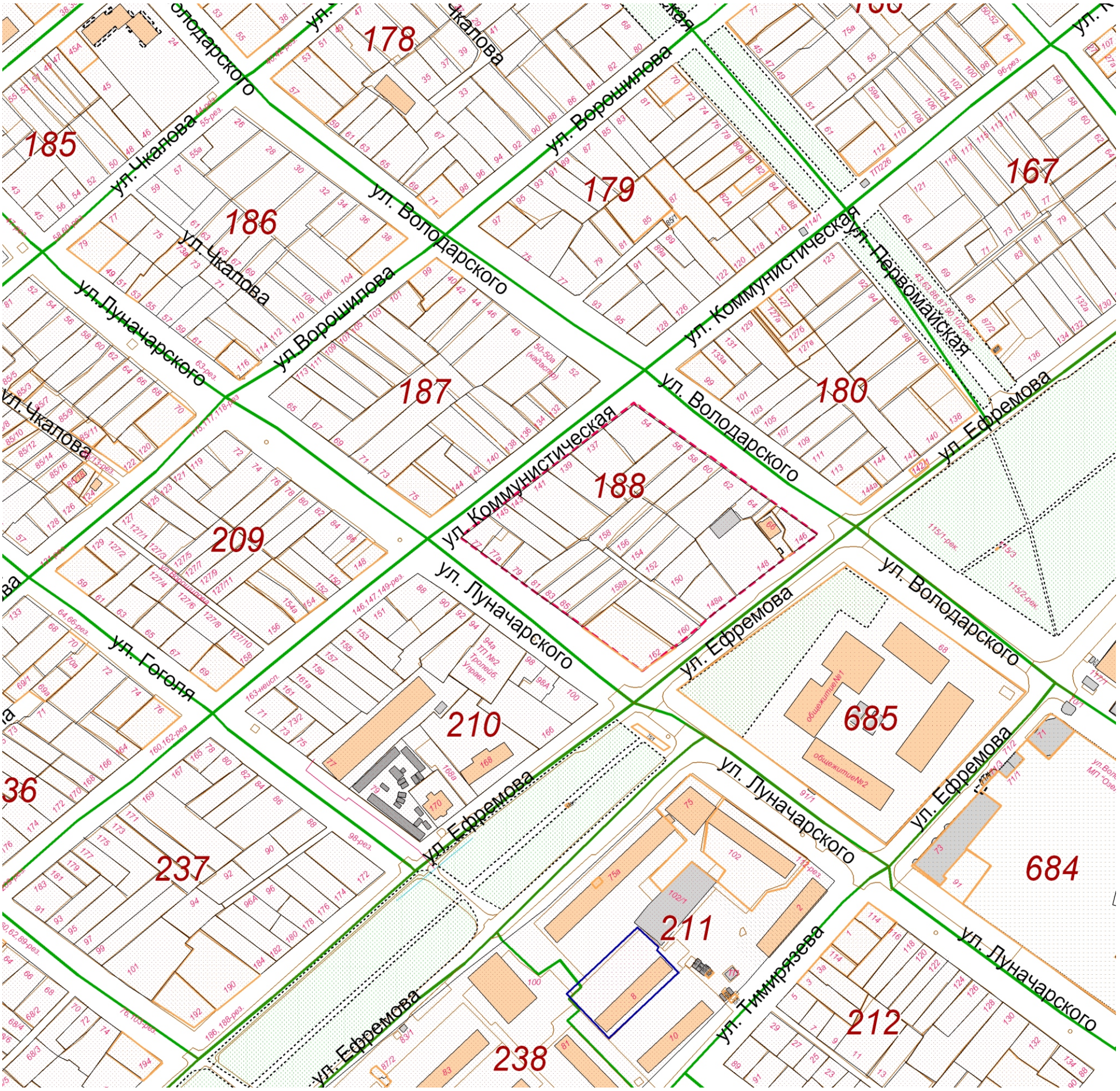
Здания, местоположение которых установлено по результатам кадастровых работ

Существующие коммуникации и здания

- Водопровод
- Фикальная канализация
- Газопровод
- Теплотрасса
- Подземные линии электропередач
- Кабель связи
- Надземные линии электропередач
- КН Здания

						Краснодарский край МО город Армавир
						Проект планировки территории, ограниченной улицами: Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической.
Изм.	Кол.уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	
И.о.Директора		Глушко Е.С.				Муниципальное образование город Армавир
Выполнил		Дмитриенко				Стадия: — Лист: 1 Листов: 4
						Чертеж красных линий М 1:1000
						МКУ “УАиГ”

Чертеж границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.



Условные обозначения

Застроенные (сохраняемые) земельные участки границы, которых установлены в соответствии с земельным законодательством

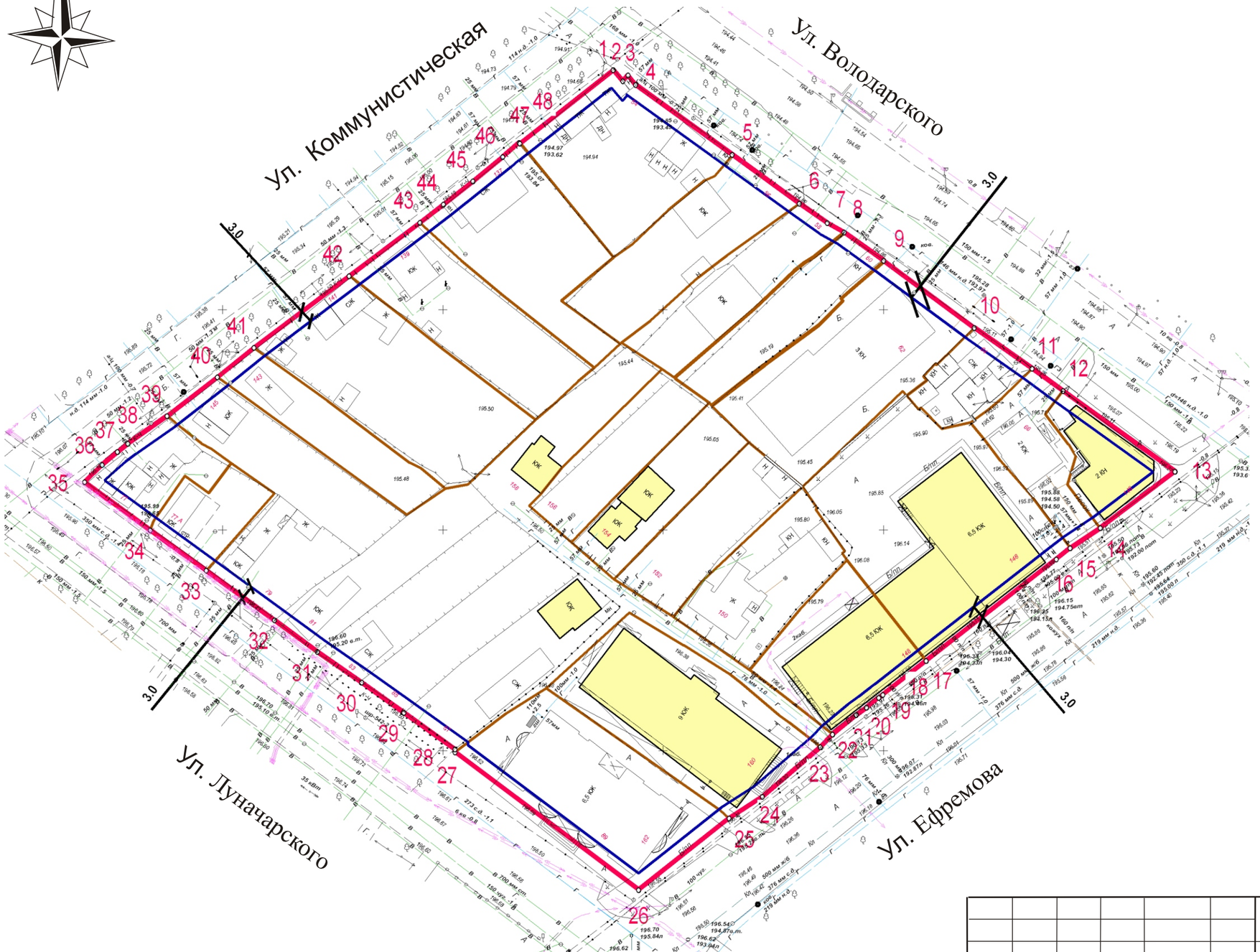
Земельные участки границы, которых подлежат уточнению путем образования из земель государственной собственности

Границы существующих элементов планировочной структуры

Границы планируемых элементов планировочной структуры

						Краснодарский край МО город Армавир
						Проект планировки территории, ограниченной улицами: Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической.
Изм.	Кол.уч	Лист.	№ док	Подп.	Дата	
И.о.Директора		Глушко Е.С.				Муниципальное образование город Армавир
Выполнил		Дмитриенко				Стадия: — / Лист: 2 / Листов: 4
						Чертеж границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.
						МКУ “УАиГ”

Чертеж линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений



Условные обозначения

1 — 2 Красные линии

Застроенные (сохраняемые) земельные участки границы, которых установлены в соответствии с земельным законодательством

Здания, местоположение которых установлено по результатам кадастровых работ

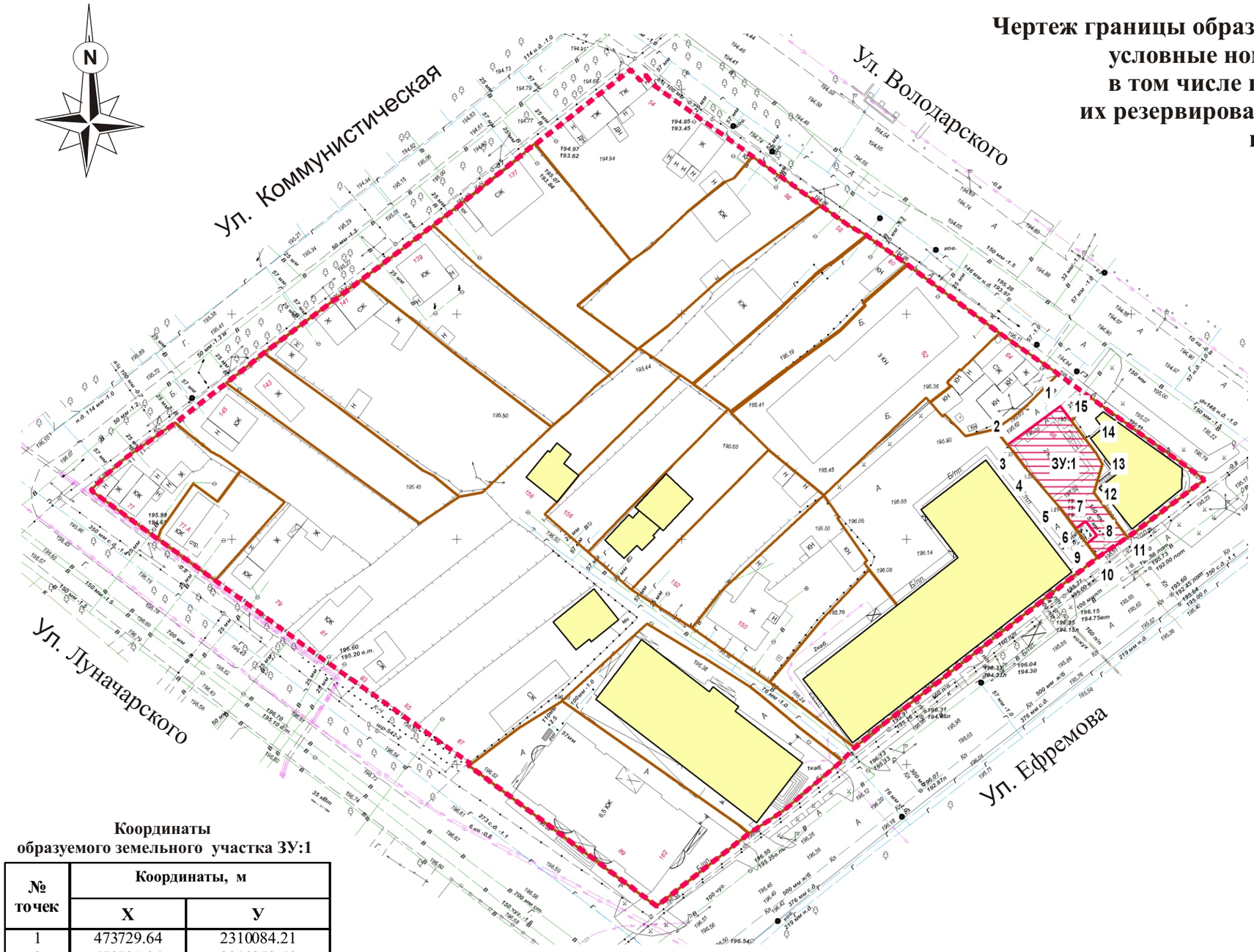
Линия отступа от красных линий

Существующие коммуникации и здания

- Водопровод
- Фикальная канализация
- Газопровод
- Теплотрасса
- Подземные линии электропередач
- Кабель связи
- Надземные линии электропередач
- Здания

Изм.	Кол.уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата				
И.о.Директора		Глушко Е.С.				Краснодарский край МО город Армавир			
Выполнил		Дмитриенко				Проект планировки территории, ограниченной улицами: Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической.			
						Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист	Листов
								3	4
						Чертеж линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений М 1:1000	МКУ “УАиГ”		

Чертеж границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд



Условные обозначения

Граница элемента планировочной структуры

Границы образуемого земельного участка ЗУ:1

Застроенные (сохраняемые) земельные участки границы, которых установлены в соответствии с земельным законодательством

Здания, местоположение которых установлено по результатам кадастровых работ

Существующие коммуникации и здания

- Водопровод
- Фикальная канализация
- Газопровод
- Теплотрасса
- Подземные линии электропередач
- Кабель связи
- Надземные линии электропередач
- Здания

Координаты образуемого земельного участка ЗУ:1

№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	473729.64	2310084.21
2	473721.04	2310072.50
3	473719.72	2310073.56
4	473715.82	2310076.52
5	473707.30	2310083.92
6	473702.33	2310087.70
7	473703.94	2310089.81
8	473700.84	2310092.28
9	473699.04	2310090.07
10	473695.95	2310092.42
11	473700.46	2310099.22
12	473710.39	2310091.71
13	473716.70	2310093.58
14	473719.42	2310092.03
15	473726.28	2310086.77
1	473729.64	2310084.21
Площадь участка составляет:	**359 м²**	

Изм.	Кол.уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата
И.о.Директора		Глушко Е.С.			
Выполнил		Дмитриенко			

Краснодарский край МО город Армавир

Проект планировки территории, ограниченной улицами: Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической.

Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист	Листов
		4	4

Чертеж границы образуемого земельного участка ЗУ:1
М 1:1000

МКУ “УАиГ”