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 2

Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания

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 2

Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания

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 2

- **Титульный лист. 1**
- **Состав. 3**
- **Постановление администрации муниципального образования город Армавир. 5**

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- **Информация об инженерных изысканиях 6**
- **Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 12**
- **Обоснование соответствия планируемых параметров местоположения и, назначения, объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов. 12**
- **Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории 13**
- **Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности, мероприятий по гражданской обороне. 13**
- **Перечень мероприятий по охране окружающей среды. 14**
- **Обоснование очередности планируемого развития территории 15**
- **Проект межевания 23**

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

- **Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Армавира с отображением границ элементов планировочной структуры;**
- **Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов.**
- **Схема границ территорий объектов культурного наследия.**
- **Схема зон охраны объектов культурного наследия территории.**
- **Схема границ зон с особыми условиями использования территории.**
- **Схема градостроительного зонирования в границах элемента планировочной структуры.**
- **Схема вертикальной планировки территории.**
- **Чертеж границ существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства.**
- **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

Пояснительная записка

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.

Информация об инженерных изысканиях.

Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической выполняется с целью уточнения границ земельного участка необходимого для эксплуатации существующего многоквартирного дома расположенного в границах квартала путем образования земельного участка под существующим многоквартирным жилым домом из земель государственной собственности права на которую не разграничено.

Проектом планировки и межевания территории не предусматривается новое строительство, новое развитие рассматриваемой территории.

В соответствии пунктом 5 Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20».

1. Настоящие Правила устанавливают порядок выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, а также случаи, при которых требуется их выполнение.

2. Выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, осуществляется в следующих случаях:

а) недостаточность материалов инженерных изысканий, размещенных в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, схемах комплексного использования и охраны водных объектов и государственном водном реестре;

б) невозможность использования ранее выполненных инженерных изысканий с учетом срока их давности, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, осуществляется для решения следующих задач:

а) оценка природных условий территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, и факторов техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозирование их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

б) определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнение их предельных параметров;

в) обоснование проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий и по инженерной защите и благоустройству территории.

Так как проектом планировки и межевания территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической решение вышеперечисленных задач не предусмотрено, соответственно отсутствует необходимость выполнения инженерных изысканий.

Ниже представленная информация об инженерных изысканиях, имеющихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

Информация об инженерно-геодезических изысканиях.

По сведениям ИСОГД г. Армавира инженерно-геодезические изыскания по объекту расположенному по ул. Володарского, 66 были выполнены в июле 2017 года МКУ «Управление архитектуры и градостроительства» г. Армавира.

Система координат – МСК-23.

Система высот – Балтийская.

Выполнялась горизонтально-высотная съемка застроенной территории.

Съемка подземных инженерных коммуникаций проводилась координированием смотровых колодцев и замеров стальной 10 метровой рулеткой дна колодца, низа прокладки и верха прокладки коммуникаций.

В результате выполнения съемки застроенной территории и съемки подземных и наземных инженерных коммуникаций, получен планово-высотный материал в М1:500, соответствующий по точности и детальности требованиям СП 47.13330.2012 Актуальная редакция СНиП 11-02-96.

Информация об инженерно-геологических изысканиях.

Инженерно-геологические изыскания – выполнены ООО «ГеоАрхСтрой-Проект».

Территория городского округа Армавир входит в пределы возвышенной, наклонной, аллювиально-пролювиальной, террасированной, аккумулятивно-эрозионной Закубанской равнины.

Более мелким геоморфологическим элементом Закубанской равнины является Восточно-Кубанская наклонная аллювиально-пролювиальная аккумулятивная, террасированная равнина, куда непосредственно и входит район исследования.

На рассматриваемой территории почвы в пределах поймы отнесены к 3-ей группе, в частности аллювиальные луговые почвы. Занимают прирусловые повышения. Почвообразующей породой является слоистый аллювий. Дифференциация почвенного профиля на горизонты выражена слабо, механический состав слоев почвенного профиля неоднороден. Окраска гумусного слоя обычно серая, с оливковым оттенком, содержание гумуса не превышает 3-5%.

Почвы в пределах надпойменных террас отнесены к 1-му типу – черноземы карбонатные среднегумусные мощные и сверхмощные. Основным признаком, отличающим их от малогумусных карбонатных черноземов, является более высокое содержание перегноя, что вызывает более темную окраску, лучше выраженную структуру, большую емкость поглощения.

Информация об инженерно-гидрометеорологических изысканиях.

В проекте использованы материалы специализированного раздела «Мероприятия по защите от затопления и отводу поверхностных стоков с территории населенных пунктов муниципального образования город Армавир», выполненные по прямому договору с городом Армавир в июле 2013 года ОАО проектно-изыскательский институт «Кубаньводпроект».

На территории изысканий распространено флювиальное затопление, то есть затопление водами постоянных и временных водотоков.

Затоплению подвержены низкие и высокие поймы рек Кубани и Урупа, которые по гидрологическому характеру относятся к рекам горного типа.

Наиболее многоводными реки становятся в весенний и летний (в период интенсивного снеготаяния в горах Большого Кавказа) период. Масштабы половодья и объем стока зависят от снежных запасов и интенсивности таяния ледников. Средняя дата наступления высокого уровня (пика) половодья – середина июня.

Пойма затапливается в половодье, которое при естественном режиме стока отличается резким подъемом уровня, достигая максимума за 1-5 дней, при нарушении режима стока может растягиваться на 7-10 дней. Стояние максимальных уровней наблюдается всего 24-48 часов, при средней продолжительности половодья 10 дней. Уровень потока воды при затоплении

(стихийный паводок лета 2002 года) составляет 0,4 м над дневной поверхностью.

К затопляемым участкам поверхностными водами, отнесены территории низких и высоких пойм рек Кубани и Урупа, а так же тальвеги балок.

Пониженные участки поймы ежегодно затапливаются паводковыми водами. По течению река Кубань перегорожена дамбами, местами защищена насыпными береговыми валами для защиты от затопления паводковыми водами, устроены запруды и накопительные водоемы различной величины .

Практически половина территории г. Армавира находится в пределах современной поймы р. Кубани. Основным негативным явлением для этой территории является постоянное сезонное подтопление. Кроме природных факторов, на нарушение естественного стока речных и дождевых вод существенную роль оказывают прокладка и обвалование дорог, устройство плотин и другая техногенная деятельность в пределах жилых кварталов.

По данным карты инженерно-геологического районирования территории города Армавир, составленной ГУП «Кубаньгеология» в 2006 г., выделяются следующие участки в черте города подверженные подтоплению:

- 1-й участок – центральная, юго-восточная часть г. Армавира: от р. Кубани на юго-запад по ул. Шевченко, затем по ул. Разина до ул. Поветкина, затем на юго-восток по ул. Лабинской до пересечения с ул. Гоголя, далее на север, северо-запад до пересечения с ул. Лавриненко и замыкается в пойме р. Кубани;
- 2-й участок – центральная, юго-западная часть г. Армавира: от пересечения улиц Свердлова и Мичурина на юго-запад 600 м. и 400 м. по ул. Воровского с северо-запада на юго-восток;
- 3-й участок – центральная, юго-западная часть г. Армавира: от пересечения улиц Советской Армии и Чичерина на запад до пересечения с ул. Тимирязева, затем на северо-запад до пересечения с улицей Поветкина, далее на восток до ул. Ефремова и на юг до пересечения с улицей Советской Армии.

Поверхностные и подземные воды, обладают сульфатной агрессивностью к бетонным и железобетонным конструкциям.

Эрозионно-аккумулятивные процессы постоянных водотоков

Так как реки Кубань и Уруп на исследуемой территории приобретают равнинный характер донные эрозионные процессы не выражены и можно наблюдать лишь процессы береговые (боковые) эрозионно-аккумулятивные.

На р. Кубань и Уруп боковая эрозия отмечена практически. Активизация боковой эрозии характерна для паводкового периода на реках.

Некоторые участки эрозионных берегов на реках Кубань и Уруп защищены наброской из бетонных плит, железобетонных труб и габионами.

Эрозионно-аккумулятивные процессы временных водотоков

Почти повсеместно описываемая территория городского округа Армавир сложена рыхлыми легко размываемыми породами. Среднее количество годовых

осадков равно 700-750 мм с интенсивным выпадением осадков ливневого характера. Благодаря обильному количеству осадков и незащищенностью поверхности растительностью, особенно на распаханных участках, территория подвержена слабой и местами средней степени плоскостной эрозии.

Эрозия временных водотоков представлена на исследуемой территории, в основном, промоинами, ложбинами стока и балками. Глубина этих форм обычно от 1,0 до нескольких метров, а протяженность достигает иногда десятки километров.

Информация об инженерно-экологических изысканиях.

По сведениям ИСОГД г. Армавира инженерно-экологические изыскания отражены в генеральном плане МО город Армавир.

Климат изученного района определяется его физико-географическими условиями, большое влияние на климат оказывает близость теплого Черного моря и горного массива Большого Кавказа, не менее важное значение имеет Ставропольская возвышенность. Климат района умеренно-континентальный.

Территория г. Армавира и его окрестностей подвержены действию полярных и атлантических воздушных масс, что приводит к резкой смене климатических элементов.

Распределение температуры воздуха в течение года по месяцам теснейшим образом связано с циркуляцией атмосферы. По многолетним данным наблюдений Армавирской гидрометеостанции установлено, что самым теплым месяцем является июль (+29,2^0 С), самым холодным январь (-3,5^0 С). Среднегодовая температура составляет 9,9^0 С.

В соответствии со СНиП 23.01.99 территория г. Армавира по климатическому районированию относится к III району и подрайону III-Б, для которого характерны следующие природно-климатические факторы:

- самый теплый месяц июль (+29,2^0 С),
- самый холодный месяц январь (-3,5^0 С);
- среднегодовая температура воздуха 9,9^0 С.
- абсолютный максимум температуры отмечен в августе месяце (+42^0 С),
- абсолютный минимум (-33^0 С) в декабре-январе;
- количество выпадающих осадков -750 мм/год.

Годовой ход месячных сумм осадков для района исследования характеризуется некоторым преобладанием осадков в теплый период (июнь - 82 мм). По временам года осадки распределяются следующим образом: лето 61%, осень 17%, зима и весна по 11%. В холодный период года количество осадков меньше. Наиболее дождливые месяцы – декабрь и январь. Летом выпадение осадков происходит в виде коротких интенсивных ливней, когда один ливень приносит почти месячную норму осадков.

В году насчитывается 71 день с туманами, из них 25 приходится на холодный период года;

- относительная влажность воздуха -74%;
- среднегодовая скорость ветра 5,2 м/сек,
- ветры наибольшей скорости (25-35 м/сек) проявляются в ноябре-декабре.
- максимальная скорость ветра, возможная 1 раз в год 42 м/сек, в 5 лет 56 м/сек, в 15 лет 58 м/сек, в 20 лет 60 м/сек;
- мощность снегового покрова 10-15 см, снеговой покров устанавливается в декабре и держится, в среднем 1-2 месяца.
- снеговой район II (карта 2 СНКК 20-303-2002);
- расчетная температура самой холодной пятидневки составляет -21^0 С, расчетная зимняя вентиляционная температура – 6,8 ^{0} С;
- отопительный период 159 суток. Зона влажности сухая;
- нормативная глубина сезонного промерзания грунтов составляет 0,8 м;

Температурный режим изучаемого участка приведен по данным многолетних наблюдений метеостанции, расположенной в г. Армавире.
Климат района умеренно-континентальный.

Глубина промерзания почвогрунтов в пределах изучаемой территории составляет 80,0 см. По температурному режиму климатические условия, согласно СНиП 2.01.01-82 характеризуются как «мягкие».

Влажность воздуха имеет отчетливо выраженный годовой ход, сходный с изменением температуры воздуха, причем максимум абсолютной влажности совпадает с максимальной температурой воздуха. Относительная влажность воздуха изучаемого района колеблется от 62 до 84%.
Средняя абсолютная влажность в мб за год -9,9.
Средняя относительная влажность в процентах за год – 73.

В зимнее время некоторым дополнением атмосферным осадкам являются, так называемые, горизонтальные осадки – гололед и изморозь. Эти явления наблюдаются преимущественно с октября по март, появление их обычно связано с наступлением теплых и влажных воздушных масс на выхоложенную поверхность.

На изучаемой территории число дней с гололедом – 6, с изморозью – 6. Выхолаживание воздуха в ночные часы приводят к образованию туманов. Больше всего дней с туманами отмечается с апреля по сентябрь – 22. число дней с туманами – 27.

На рассматриваемой территории преобладают ветры юго-восточных и восточных румбов.

Из природных процессов следует выделить: радиационный режим.

Солнечная радиация является решающим фактором в формировании климата.

Радиационные условия г. Армавира, по сравнению с другими районами России, весьма благоприятны. Продолжительность солнечного сияния в г. Армавире составляет 2 219 часов в год. В годовом ходе наименьшая продолжительность солнечного сияния приходится преимущественно на декабрь, а наибольшая - на июль. Число часов солнечного сияния в декабре в 3 - 4 раза меньше, чем в июле.

В зимние месяцы значения облачности в 2 - 3 раза меньше, чем в летние. Число дней без солнца составляет около десяти и более в зимние месяцы, и сходит к нулю в летние. Максимальное количество солнечных дней – летом.

Территория г. Армавира находится в области положительных значений радиационного баланса в течение круглого года, тогда как на подавляющей части России радиационный баланс в холодное время года отрицательный. Средние годовые суммы радиационного баланса составляют около 2 200 – 2 300 МДж/м^2, что близко к максимальным для России показателям.

В среднем за год на долю радиационного баланса приходится примерно 45% от годовых сумм суммарной радиации. Максимальные значения радиационного баланса отмечаются в июне - июле (порядка 400 МДж/м^2); в эти месяцы радиационный баланс составляет около 54% месячных сумм суммарной радиации. Минимальные значения отмечаются в декабре (1 - 7 МДж/м^2) и составляют около 1 - 5% от месячных суммарной радиации при реальных условиях облачности.

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектом планировки и межевания территории не планируется определять границы зон планируемого размещения объектов капитального строительств.

Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

В связи с отсутствием объектов регионального значения, объектов местного значения установить соответствие планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов

местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям не представляется возможным.

Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории.

При подготовке проекта планировки территории в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых зонах, варианты планировочных решений застройки территории не прорабатывались, так как размещение новых объектов в сложившейся градостроительной ситуации на рассматриваемой территории не предусмотрено.

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности, мероприятий по гражданской обороне.

Риск возникновения ЧС, связанный с обрушением зданий, сооружений маловероятен и не рассматривается из-за отсутствия данного события по многолетним наблюдениям.

Существует вероятность возникновения ЧС связанной с землетрясением интенсивностью 5-7 баллов.

Опасные метеорологические явления: сильный ветер, продолжительные сильные дожди, гололед, град. Риск возникновения бытовых пожаров.

Особых или превентивных мероприятий по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного характера в границах проекта планировки территории не требуется.

В целом, мероприятия по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций в границах обоснования проекта планировки территории должны осуществляться в соответствии с федеральным законом от 24 декабря 1994 года №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», с федеральным законом №123-ФЗ от 22.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», с федеральным законом №131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Методическими рекомендациями по его реализации в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах.

Указанными законодательными актами и нормативами, ведомственными документами предусмотрено осуществление муниципального контроля градостроительной деятельности при планировке территории исключительно в части соблюдения требований пожарной безопасности. Согласно Методическими рекомендациями по реализации закона №131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций меры обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах и в соответствии с приказом МЧС РФ от 28 февраля 2003 г. №105, мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, исключая пожарную безопасность, следует разрабатывать уполномоченными органами на муниципальном или региональном уровне или, для отдельных потенциально опасных объектов, в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций - проектировщиками в стадии строительного проектирования.

Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Согласно федеральному закону №7-ФЗ от 10.01.2002г. «Об охране окружающей среды», органы местного самоуправления ответственны за экологическое состояние всей подведомственной территории и обязаны содействовать гражданам в реализации их прав в области охраны окружающей среды. Полномочия и обязанности муниципальных властей в области охраны окружающей среды определены и в федеральном законе №131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

При подготовке обоснования проекта планировки территории произведен анализ объектов – источников вредного воздействия на среду в границах обоснования проекта планировки. Основными экологическими проблемами территории в границах обоснования проекта планировки можно считать загрязнение окружающей среды, в том числе - вредное воздействие объектов транспорта и загрязнение поверхностных вод.

Основные объекты вредного воздействия на среду обитания человека, расположенные в границах проектирования: автотранспорт, загрязненные стоки дождевой канализации, автотранспортное движение по магистральным улицам.

Размещение объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду настоящим обоснованием проекта планировки территории и проектом планировки территории не планируется.

В целях организации санитарной очистки территории в границах обоснования проекта планировки, сбор и вывоз твердых бытовых отходов

(ТБО) предлагается осуществлять по планово-регулярной системе специализированной техникой с организацией складирования и временного хранения отходов на придомовых территориях в заменяемых контейнерах. Особое внимание должно быть уделено сбору токсичных отходов.

Обоснование очередности планируемого развития территории.

В связи с отсутствием планируемых объектов очередность планируемого развития территории не устанавливается.

Транспортно-экономическая характеристика.

Город Армавир – транспортно-промышленный центр Краснодарского края - является центром агломерации с населением в 220 тыс. человек. К городу Армавиру, как субрегиональному центру восточного района Краснодарского края, тяготеют промышленными и торговыми связями Гулькевичский, Новокубанский, Курганинский, Успенский, Лабинский, Отрадненский и Мостовской районы. Город расположен на западном берегу р. Кубань.

Город Армавир - один из наиболее значимых административных, промышленных центров Краснодарского края расположен в 202 км от г. Краснодара. На территории города Армавира размещается мощный железнодорожный узел Юга России, и главная автомагистраль федерального значения Северного Кавказа – магистраль М-29 «Кавказ».

Расстояние до основных аэропортов региона: в Ставрополе — 110 км; в Кавказских Минеральных Водах — 180 км; в Краснодаре — 200 км. План развития города предусматривает строительство аэропортового комплекса, расчетный пассажиропоток которого составит 150 тыс. чел.

Внешняя автодорожная сеть представлена автодорогой федерального значения Ростов-на-Дону – Махачкала - Баку («Кавказ», 23,8 км или 28,3), проходящей в непосредственной близости от Армавира, автодорогой федерального значения, примыкающей к ФАД «Кавказ» - Майкоп - Усть-Лабинск - Кореновск, а также автодорогами территориального значения: Армавир – Советская - Отрадная, Армавир – Новокубанск – Гулькевичи - Кропоткин, Армавир – Конаково - Успенское., Армавир - ФАД «Кавказ» - Курганинск – Усть - Лабинск - Краснодар.

По автодорогам внешней сети осуществляется автобусное сообщение с населенными пунктами прилегающих муниципальных образований и с г. Краснодаром. Все пассажирские перевозки осуществляются с Армавирского автовокзала, расположенного по ул. Ефремова и автостанции с ул. Мира.

Магистральные улицы г. Армавира имеют выходы на внешние дороги. В настоящее время маршрут автобусного сообщения с г. Краснодаром

проходит через город Кропоткин, путь за счёт этого удлиняется и, соответственно, увеличивается время в пути.

Отсутствует также прямая связь с г. Ставрополем, она осуществляется только через г. Невинномысск, что также существенно удлиняет путь.

Основу существующей улично-дорожной сети города составляют улицы, идущие параллельно и перпендикулярно железнодорожной линии Ростов-на-Дону - Минеральные Воды – Махачкала - Баку, обеспечивающие связи жилых районов с центром города, железнодорожным вокзалом и основными промышленными предприятиями.

Планировка улично-дорожной сети по своему начертанию прямоугольная, система застройки квартальная с частой сеткой улиц.

Степень благоустройства улиц в городе недостаточная, основные магистральные улицы имеют асфальтовое покрытие, жилые улицы, как правило, с грунтовым покрытием.

Общая площадь улично-дорожной сети – 4 905,0 тыс. $м^2$, в т.ч. усовершенствованное покрытие – 1 971,0 тыс. $м^2$, гравийное покрытие – 2 934,0 тыс. $м^2$.

Современное состояние и функциональное использование территории с учетом натурных обследований.

По результатам натурных обследований, произведенных в июне 2020 года, выявлены нижеследующие особенности фактического использования территории, подлежащие учету при обосновании размеров и местоположения границ земельных участков и условий их предоставления.

Подтверждено размещение на территории зданий и сооружений:

1) девятиэтажный многоквартирный жилой дом по адресу:
- Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 160;

2) шестиэтажных многоквартирных жилых домов по адресам:
- Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 148, 148 А, 162;

3) двухэтажного многоквартирного жилого дома по адресу:
- Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Володарского, 66;

4) индивидуальные жилые дома по адресам:
- Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Володарского, 54, 56, 58, 60, 64;
- Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Коммунистическая, 137, 139, 141, 143, 145;
- Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Луначарского, 77, 77 А, 79, 81, 83, 85, 87;

- Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 150, 152, 154, 156, 158;

5) магазин по адресу:

- Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 146;

6) административно-офисное здание, незавершенного строительством, по адресу:

- Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Володарского, 62.

Определено местоположение некапитальных сооружений, высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, озелененных частей территории, бордюров, иных элементов планировочной организации территории, разграничивающих ее использование. Выявлены участки внутриквартальных проездов, проходов. Установлены места хранения и паркования автотранспортных средств, места размещения озелененных территорий общего пользования

Состояние и использование систем транспортного обслуживания и улично-дорожной сети.

Территория в границах обоснования проекта планировки с северо-восточной стороны ограничена ул. Володарского. Улица Володарского - улица районного значения и проходит с северо-запада на юго-восток в жилой застройке с асфальтовым покрытием и двухсторонним движением, которая связывает магистральную улицу Ефремова с промышленной зоной города, имеет интенсивное автомобильное движение.

Территория в границах обоснования проекта планировки с юго-восточной стороны ограничена улицей Ефремова. Улица Ефремова - магистральная улица краевого значения и проходит с востока на юг в жилой застройке с асфальтовым покрытием и двухсторонним движением. Улица Ефремова обеспечивает выезд на автомобильная дорогу общего пользования федерального значения Р-217 «Кавказ», на автомобильную дорогу М-4 «Дон» (Владикавказ – Грозный – Махачкала – граница с Азербайджанской Республикой). Имеет интенсивное автомобильное движение.

Территория в границах обоснования проекта планировки с юго-западной стороны примыкает к улице Луначарского. Улица Луначарского - улица районного значения и проходит с северо-запада на юго-восток в жилой застройке с асфальтовым покрытием. Улица Луначарского обеспечивает доступ к городским кварталам, имеет автомобильное и троллейбусное движение.

Территория в границах обоснования проекта планировки с северо-западной стороны примыкает к улице Коммунистической. Улица

Коммунистическая – улица районного значения с гравийным покрытием и служит для подъезда к индивидуальной жилой застройке.

Перекресток улицы Володарского и Ефремова является регулируемым (имеется светофор).

Пути движения иных видов транспорта – железнодорожного, водного – в границах обоснования проекта планировки территории отсутствуют.

Общественный транспорт территории представлен автобусным маршрутом, проходящий вдоль границы территории обоснования проекта планировки по улице Ефремова, и по ул. Володарского.

Въезд на территорию проектируемого квартала осуществляется с улиц Ефремова, Володарского, Коммунистической и Луначарского.

Хранение и парковка личного автомобильного транспорта жителей территории в границах обоснования проекта планировки осуществляется на земельных участках, предназначенных для эксплуатации многоквартирных домов, и на муниципальной территории.

Характеристика современного состояния системы социального и коммунально - бытового обслуживания населения.

На территории в границах обоснования проекта планировки расположены встроенные в многоквартирные дома: фирменный магазин «Балахоновский», фирменный магазин «SOFIA», офисный центр, государственная инспекция Краснодарского края по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники (Гостехнадзор) по муниципальному образованию г. Армавир.

Отдельно стоящий магазин бытовой техники и электроники «Эксперт».

Состояние инженерной инфраструктуры.

Территория в границах обоснования проекта планировки имеет плотную застройку. Объекты капитального строительства обеспечены инженерными сетями и сооружениями.

Планировочные ограничения развития территории проектирования в части зон охраны культурного наследия и археологического культурного слоя.

В соответствии с п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами Володарского,

Ефремова, Луначарского и Коммунистической в городе Армавире Краснодарского края разработан с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий (зон охраны объектов культурного наследия).

Материалы по обоснованию проектов планировки территории, в соответствии с требованиями п. 5 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, содержат схему границ территорий объектов культурного наследия и схему границ зон с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с Постановлением коллегии Министерства культуры РСФСР от 19.02.1990, коллегии Госстроя РСФСР от 28.02.1990 и президиума Центрального совета ВООПИК от 16.02.1990, а также Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», город Армавир внесен в Список исторических городов Российской Федерации и является историческим поселением регионального значения.

Граница территории исторического поселения город Армавир, установлена решением Армавирской городской Думы от 11.08.2017г. №268 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир» (в редакции Решения Армавирской городской Думы от 25.07.2019 г. № 545). Территория, ограниченная улицами: Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической в городе Армавире Краснодарского края расположена в границах исторического поселения г. Армавир.

Согласно ст.59 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), в историческом поселении государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами; планировочную, включая ее элементы и объемно-пространственную структуру; композицию и силуэт застройки - соотношение вертикальных и горизонтальных доминант и акцентов; соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными); композиционно-видовые связи (панорамы), соотношение природного и созданного человеком окружения. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна

осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения в соответствии с настоящим Федеральным законом (ст.60 Федерального закона).

Однако, Администрацией Краснодарского края принят приказ 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» (далее – приказ № 160-КН), поэтому рассматриваемая территория находится за границами исторического поселения регионального значения город Армавир Краснодарского края.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия на рассматриваемой территории объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающими признаками объектов культурного наследия отсутствуют.

Кроме того, указанная территория находится в защитной зоне объекта культурного наследия «Дом, в котором была создана армавирская социал-демократическая группа и размещался подпольный комитет РСДРП, 1904-1905 годы», Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 144. Памятник принят на государственную охрану решением Краснодарского крайисполкома от 29.01.1975 № 63 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в Краснодарском крае».

В соответствии с п.1 ст. 34.1 Федерального закона защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям, и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Согласно п. 3, 4 ст. 34.1 Федерального закона границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. Защитная зона

объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

Планировочные ограничения развития территории в части зон с особыми условиями использования.

Границу элемента планировочной структуры, ограниченную улицами: Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической в городе Армавире Краснодарского края зоны с особыми условиями использования территории не пересекают.

Планировочные ограничения развития территории по природно-экологическим условиям использования.

На рассматриваемом участке и прилегающих к нему территориях не имеется предприятий, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Выводы общей характеристики территории: участок проектирования пригоден для осуществления жизнедеятельности человека.

Проектное использование территории. Развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории.

Планировочная структура территории определена в рамках общей стратегии градостроительного развития города Армавира, в частности рассматриваемого городского квартала, ограниченного улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической в соответствии с генеральным планом города.

Основными функционально-планировочными границами обоснования проекта планировки остаются красные линии улиц Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической.

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 капитального строительства.

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

Развитие и планируемое строительство объектов систем социального обслуживания.

Проектом не предусмотрено. Рекомендовано использование систем социального обслуживания, расположенных в других кварталах города в пределах пешеходной и транспортной доступности.

Развитие систем транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.

Въезд на проектируемую территорию сохраняется с улицы Володарского.

Внутриквартальные проезды организованы в соответствии с действующими на период застройки квартала нормами и правилами – совмещенными с тротуарами.

На планируемой территории размещаются открытые парковки для хранения автомашин с асфальтобетонным и гравийным покрытием.

Строительство иных элементов улично-дорожной сети настоящим обоснованием проекта планировки территории не предусматривается.

Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.

По инженерно-геологическим условиям проектируемая территория характеризуется относительно спокойным рельефом с уклоном к северу.
Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы.

Схема вертикальной планировки осуществлена методом красных точек, нанесенных на геодезическую основу.

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.

На проектируемой территории выявлен разрыв между участками с кадастровыми номерами 23:38:0110071:4, 23:38:0110071:28 и 23:38:0110071:5.

Кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости на основании Федерального закона от 14. 07.2007 г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" статья 28 Исправление ошибок в государственном кадастре недвижимости. Изменение кадастровой ошибки проектом планировки и межевания не предусмотрены.

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.

Границы красных линий

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

Размеры земельных участков в границах застроенных и подлежащих застройке территорий установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил.

Координаты застроенных (сохраняемых) земельных участков границы, которых установлены в соответствии с земельным законодательством:

Участок № 1 23:38:0110071:24		
№ точек	**Координаты, м**	
	X	**У**
1	**2**	**3**
1	473618.50	2309994.40
2	473649.68	2309952.79
3	473658.40	2309964.35
4	473664.14	2309973.44
5	473636.41	2310012.89
6	473634.62	2310014.93

Участок № 2 23:38:0110071:23		
№ точек	**Координаты, м**	
	X	**У**
1	**2**	**3**
1	473681.28	2309992.38
2	473673.86	2310004.71
3	473667.32	2310015.05
4	473665.13	2310017.82
5	473658.07	2310026.20
6	473656.35	2310028.56
7	473650.82	2310035.66
8	473643.45	2310026.99
9	473639.58	2310022.47
10	473638.41	2310020.69
11	473634.62	2310014.93
12	473636.41	2310012.89
13	473664.14	2309973.44

Участок № 3 23:38:0110071:33		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473668.26	2310019.57
2	473662.44	2310027.22
3	473653.70	2310038.39
4	473658.04	2310043.78
5	473659.88	2310046.17
6	473661.99	2310048.95
7	473662.74	2310049.85
8	473670.38	2310059.66
9	473693.19	2310041.69
10	473682.06	2310031.03

Участок № 4 23:38:0110071:32		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473670.38	2310059.66
2	473693.38	2310089.18
3	473695.95	2310092.42
4	473707.30	2310083.92
5	473715.82	2310076.52
6	473719.72	2310073.56
7	473724.45	2310069.75
8	473722.96	2310063.18
9	473727.80	2310058.48
10	473727.37	2310057.99
11	473730.49	2310055.27
12	473731.53	2310054.35
13	473709.84	2310031.61
14	473704.97	2310034.93
15	473704.70	2310034.58
16	473695.24	2310041.20
17	473694.77	2310040.59
18	473693.19	2310041.69

Участок № 5 23:38:0110071:12		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473700.46	2310099.22
2	473710.39	2310091.71
3	473716.70	2310093.58
4	473719.42	2310092.03
5	473726.28	2310086.77
6	473731.63	2310090.75
7	473713.29	2310116.20

Участок № 6 23:38:0110071:11		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473736.72	2310083.75
2	473730.00	2310076.96
3	473727.29	2310073.73
4	473724.45	2310069.75
5	473722.96	2310063.18
6	473727.80	2310058.48
7	473727.37	2310057.99
8	473730.49	2310055.27
9	473733.99	2310059.79
10	473734.92	2310059.05
11	473737.75	2310061.79
12	473737.49	2310062.01
13	473745.89	2310070.66

Участок № 7 23:38:0110071:16		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473680.28	2310002.37
2	473688.46	2310008.83
3	473709.84	2310031.61
4	473704.97	2310034.93
5	473704.70	2310034.58
6	473695.24	2310041.20
7	473694.77	2310040.59
8	473693.19	2310041.69
9	473682.06	2310031.03
10	473668.26	2310019.57

Участок № 8 23:38:0110071:13		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473688.84	2309988.83
2	473700.34	2309999.97
3	473719.90	2310019.40
4	473709.84	2310031.61
5	473688.46	2310008.83
6	473680.28	2310002.37

Участок № 9 23:38:0110071:5		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473745.89	2310070.66
2	473737.49	2310062.01
3	473737.75	2310061.79
4	473734.92	2310059.05
5	473733.99	2310059.79
6	473730.49	2310055.27
7	473731.53	2310054.35
8	473709.84	2310031.61
9	473719.90	2310019.40
10	473728.33	2310010.85
11	473737.50	2310022.78
12	473746.56	2310035.17
13	473752.10	2310040.69
14	473752.63	2310040.25
15	473761.12	2310050.06

Участок № 10 23:38:0110071:4		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473761.12	2310050.06
2	473752.63	2310040.25
3	473752.10	2310040.69
4	473746.56	2310035.17
5	473737.50	2310022.78
6	473728.33	2310010.85
7	473728.92	2310010.44
8	473734.62	2310002.40
9	473750.33	2310020.61
10	473758.86	2310029.59
11	473760.81	2310032.04
12	473762.24	2310034.35
13	473767.59	2310041.04

Участок № 11 23:38:0110071:2		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473697.21	2309979.17
2	473707.46	2309989.05
3	473728.92	2310010.44
4	473728.33	2310010.85
5	473719.90	2310019.40
6	473700.34	2309999.97
7	473688.84	2309988.83

Участок № 12 23:38:0110071:27		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473705.57	2309969.59
2	473708.27	2309972.27
3	473714.22	2309977.09
4	473736.50	2309999.74
5	473734.62	2310002.40
6	473728.92	2310010.44
7	473707.46	2309989.05
8	473697.21	2309979.17

Участок № 13 23:38:0110071:28		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473762.24	2310034.35
2	473767.59	2310041.04
3	473769.70	2310037.23
4	473774.15	2310030.94
5	473762.23	2310014.39
6	473759.58	2310010.79
7	473757.24	2310007.86
8	473747.54	2309997.12
9	473742.52	2309990.51
10	473736.50	2309999.74
11	473734.62	2310002.40
12	473750.33	2310020.61
13	473758.86	2310029.59
14	473760.81	2310032.04

Участок № 14 23:38:0110071:10		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473774.15	2310030.94
2	473762.23	2310014.39
3	473759.58	2310010.79
4	473757.24	2310007.86
5	473747.54	2309997.12
6	473742.52	2309990.51
7	473742.27	2309990.27
8	473752.00	2309976.88
9	473756.21	2309981.94
10	473761.87	2309988.73
11	473764.82	2309992.92
12	473772.63	2310001.13
13	473779.39	2310009.46
14	473780.38	2310011.72
15	473785.07	2310015.75

Участок № 15 23:38:0110071:1		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473787.96	2309967.39
2	473761.87	2309988.73
3	473756.21	2309981.94

4	473752.00	2309976.88
5	473742.27	2309990.27
6	473736.90	2309984.39
7	473753.20	2309963.70
8	473761.14	2309954.15
9	473769.74	2309944.76
10	473773.89	2309950.12
11	473779.31	2309956.96
12	473784.74	2309963.65

Участок № 16 23:38:0110071:14		
№	**Координаты, м**	
точек	**X**	**У**
1	**2**	**3**
1	473761.14	2309954.15
2	473769.74	2309944.76
3	473757.65	2309928.74
4	473748.28	2309940.85
5	473741.15	2309949.72
6	473725.00	2309971.01
7	473728.27	2309974.89
8	473733.75	2309980.63
9	473736.90	2309984.39
10	473753.20	2309963.70

Участок № 17 23:38:0110071:3		
№	**Координаты, м**	
точек	**X**	**У**
1	**2**	**3**
1	473757.65	2309928.74
2	473748.28	2309940.85
3	473741.15	2309949.72
4	473725.00	2309971.01
5	473710.37	2309955.69
6	473709.47	2309950.60
7	473713.99	2309945.13
8	473715.29	2309942.51
9	473729.30	2309923.88
10	473741.37	2309907.07

Участок № 18 23:38:0110071:17		
№	**Координаты, м**	
точек	**X**	**У**
1	**2**	**3**
1	473729.30	2309923.88
2	473741.37	2309907.07
3	473734.72	2309898.80
4	473703.54	2309941.83

5	473709.47	2309950.60
6	473713.99	2309945.13
7	473715.29	2309942.51

Участок № 19 23:38:0110071:8		
№ точек	**Координаты, м**	
	X	**У**
1	**2**	**3**
1	473710.93	2309868.67
2	473714.84	2309872.61
3	473717.85	2309876.14
4	473719.65	2309878.57
5	473725.91	2309887.41
6	473723.08	2309890.79
7	473719.68	2309895.18
8	473718.47	2309897.35
9	473715.20	2309901.93
10	473708.38	2309896.83
11	473712.32	2309891.44
12	473702.09	2309884.28
13	473700.05	2309883.55

Участок № 20 23:38:0110071:25		
№ точек	**Координаты, м**	
	X	**У**
1	**2**	**3**
1	473700.05	2309883.55
2	473702.09	2309884.28
3	473712.32	2309891.44
4	473708.38	2309896.83
5	473715.20	2309901.93
6	473708.33	2309911.73
7	473690.86	2309896.30

Координаты застроенных (сохраняемых) земельных участков границы которых, не установлены в соответствии с земельным законодательством, указаны с точностью до метра и подлежат уточнению при проведении кадастровых работ:

Участок № 21 23:38:0110071:6		
№ точек	**Координаты, м**	
	X	**У**
1	**2**	**3**
1	473726	2309887

2	473720	2309895
3	473719	2309897
4	473715	2309902
5	473708	2309913
6	473695	2309932
7	473704	2309942
8	473735	2309899

Участок № 22 23:38:0110071:18		
№ точек	**Координаты, м**	
	X	**У**
1	**2**	**3**
1	473691	2309897
2	473703	2309908
3	473708	2309913
4	473695	2309932
5	473680	2309912

Участок № 23 23:38:0110071:19		
№ точек	**Координаты, м**	
	X	**У**
1	**2**	**3**
1	473695	2309932
2	473680	2309912
3	473672	2309922
4	473704	2309962
5	473712	2309954
6	473710	2309951
7	473703	2309942

Участок № 24 23:38:0110071:20		
№ точек	**Координаты, м**	
	X	**У**
1	**2**	**3**
1	473704	2309962
2	473702	2309966
3	473698	2309972
4	473665	2309932
5	473672	2309922

Участок № 25 23:38:0110071:21		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473698	2309972
2	473665	2309932
3	473659	2309941
4	473690	2309981

Участок № 26 23:38:0110071:22		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473690	2309981
2	473683	2309991
3	473667	2309972
4	473650	2309953
5	473659	2309941

Участок № 27 23:38:0110071:7		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473712	2309954
2	473726	2309971
3	473735	2309985
4	473740	2309991
5	473734	2310002
6	473705	2309970
7	473702	2309966
8	473704	2309962

Участок № 28 23:38:0110071:9		
№ точек	Координаты, м	
	X	У
1	2	3
1	473788	2309967
2	473804	2309989
3	473802	2309991
4	473803	2309992
5	473801	2309994
6	473785	2310016
7	473762	2309989

Проектом предполагается образовать один земельный участок по адресу:

Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Володарского, 66 путем образования из земель государственной собственности находящихся внутри квартала и не выходящих за границы красных линий. Доступ на участок осуществляется с территории общего пользования с улицы Володарского.

Размеры земельных участков в границах застроенных и подлежащих застройке территорий установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил.

Координаты образуемого земельного участка:

Участок № 29		
№ точек	**Координаты, м**	
	X	**У**
1	**2**	**3**
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 м^2**

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.

Выводы и рекомендации

Настоящим проектом обеспечиваются равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях проектируемой планировочной системы. Земельные участки объектов инфраструктуры выполнены по аналогам участков в сложившейся системе землепользования муниципального образования и не предусматривают требования по предоставлению участка на период строительства, так как территория в период проектирования является сформированным объектом землепользования.

Выявленная кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости на основании Федерального закона от 14 07 2007 года №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" статья 28 Исправление ошибок в государственном кадастре недвижимости и настоящим проектом планировки и межевания устранению не подлежит.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Армавир, утвержденные решением Армавирской городской Думы от 11 августа 2017 года № 286 (в редакции Решения Армавирской городской Думы от 25.07.2019 г. № 545) территория, ограниченная улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической входит в границы исторического поселения города Армавира Краснодарского края,

Однако, согласно приказу 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» (далее – приказ № 160-КН), рассматриваемая территория находится за границами исторического поселения регионального значения город Армавир Краснодарского края.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия на рассматриваемой территории объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающими признаками объектов культурного наследия отсутствуют.

Рассматриваемая территория частично находится в защитной зоне объекта культурного наследия «Дом, в котором была создана армавирская

социал-демократическая группа и размещался подпольный комитет РСДРП, 1904-1905 годы», Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 144.

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.

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

Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены для их оформления в установленном законом порядке.

Земельный участок по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Володарского, 66 образуется из земель, находящихся в государственной собственности в границах населенного пункта г. Армавир (категория земель: земли населенных пунктов), площадью **359** м^2, с видом разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, находящихся внутри квартала и не выходящих за границы красных линий. Доступ на участок осуществляется с территории общего пользования с улицы Володарского.

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической в муниципальном образовании город Армавир, принимая во внимание допустимые погрешности топографо-геодезической основы территории проектирования (М 1:500), координаты и площадь формируемых земельных участков по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Володарского, 66 получены аналитическим методом и подлежат уточнению при выполнении кадастровых работ.

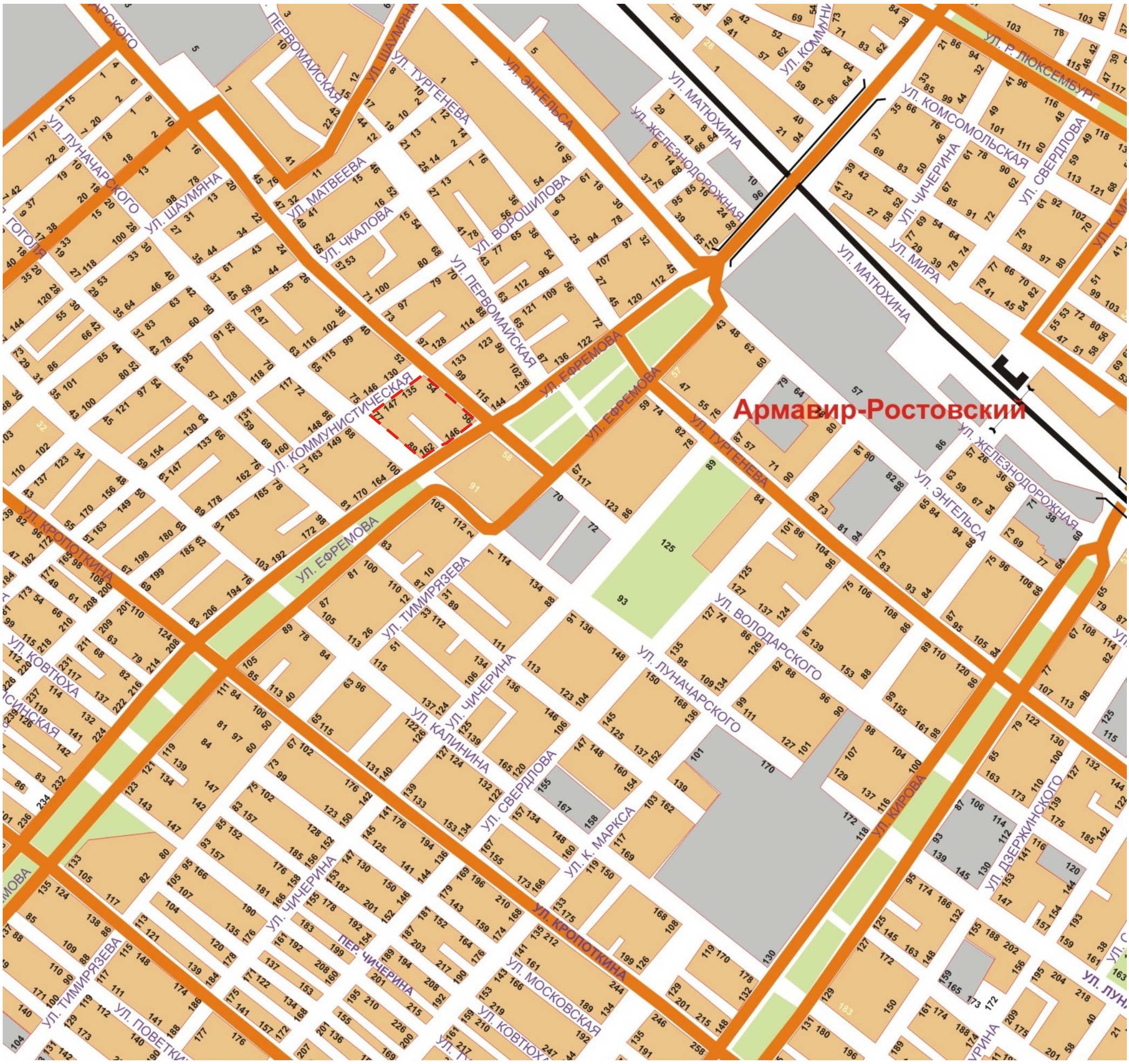
СВЕДЕНИЯ О ПРОГРАМНЫХ КОМПЛЕКСАХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

ГИС "Карта-2000» ЗАО КБ "Панорама"

Microsoft Office

CorelDRAW(R) Graphics Suite X4

Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Армавира с отображением границ элементов планировочной структуры



Условные обозначения

Граница элемента 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: 1 / Листов: 12
						Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Армавира с отображением границ элементов планировочной структуры — МКУ “УАиГ”

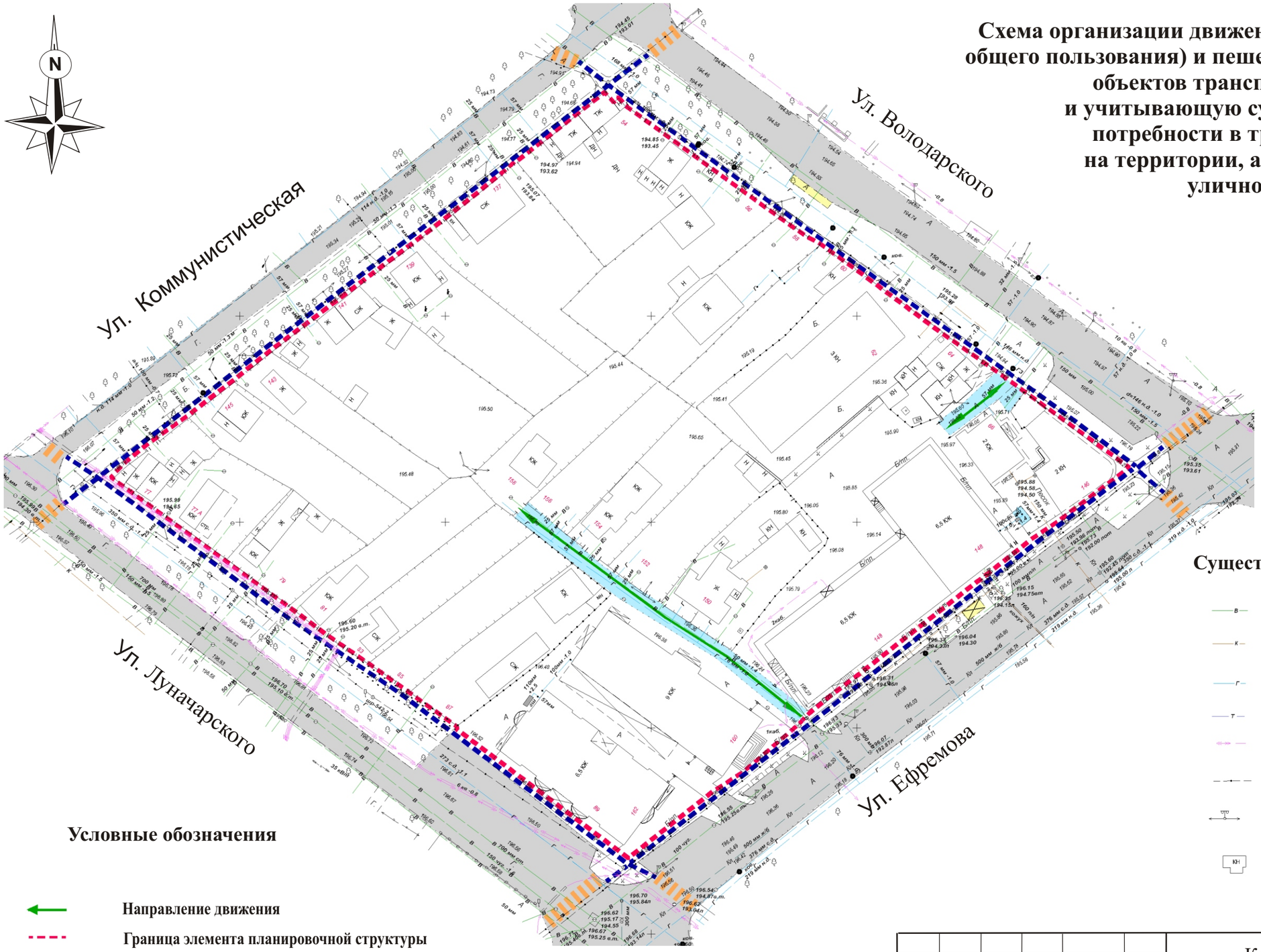


Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети)

Существующие коммуникации и здания

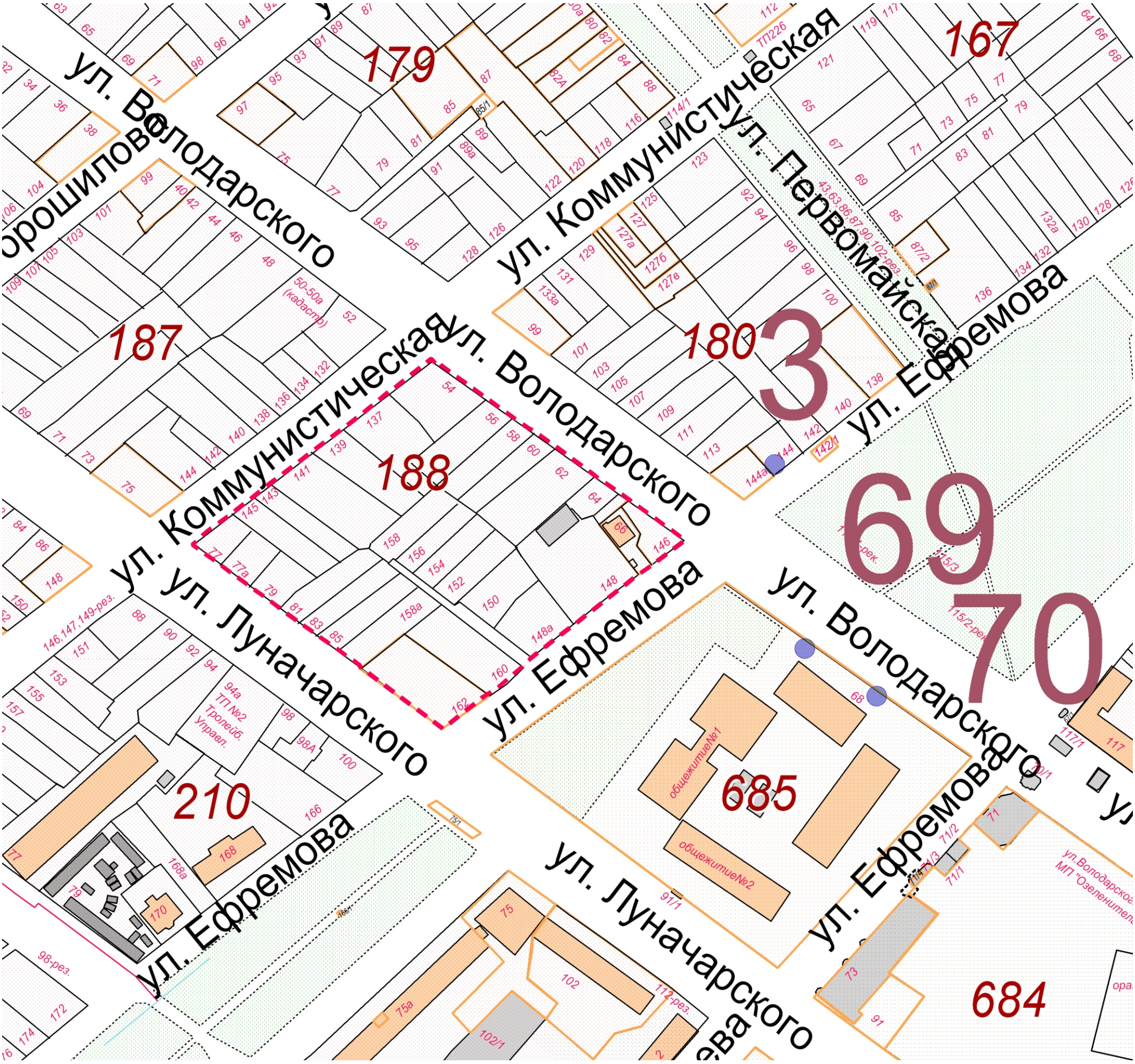
- Водопровод
- Фикальная канализация
- Газопровод
- Теплотрасса
- Подземные линии электропередач
- Кабель связи
- Надземные линии электропередач
- Здания

Условные обозначения

- Направление движения
- Граница элемента планировочной структуры
- Основные пути пешеходного движения
- Внутриквартальные территории
- Проезжая часть улицы
- Остановка общественного транспорта
- Пешеходные переходы

Изм.	Кол.уч	Лист.	№ док	Подп.	Дата	Краснодарский край МО город Армавир			
						Проект планировки территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической.			
И.о.Директора		Глушко Е.С.				Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Дмитриенко						2	12
						Схема организации движения транспорта М 1:1000	МКУ “УАиГ”		

Схема границ территорий объектов культурного наследия в плане города Армавира



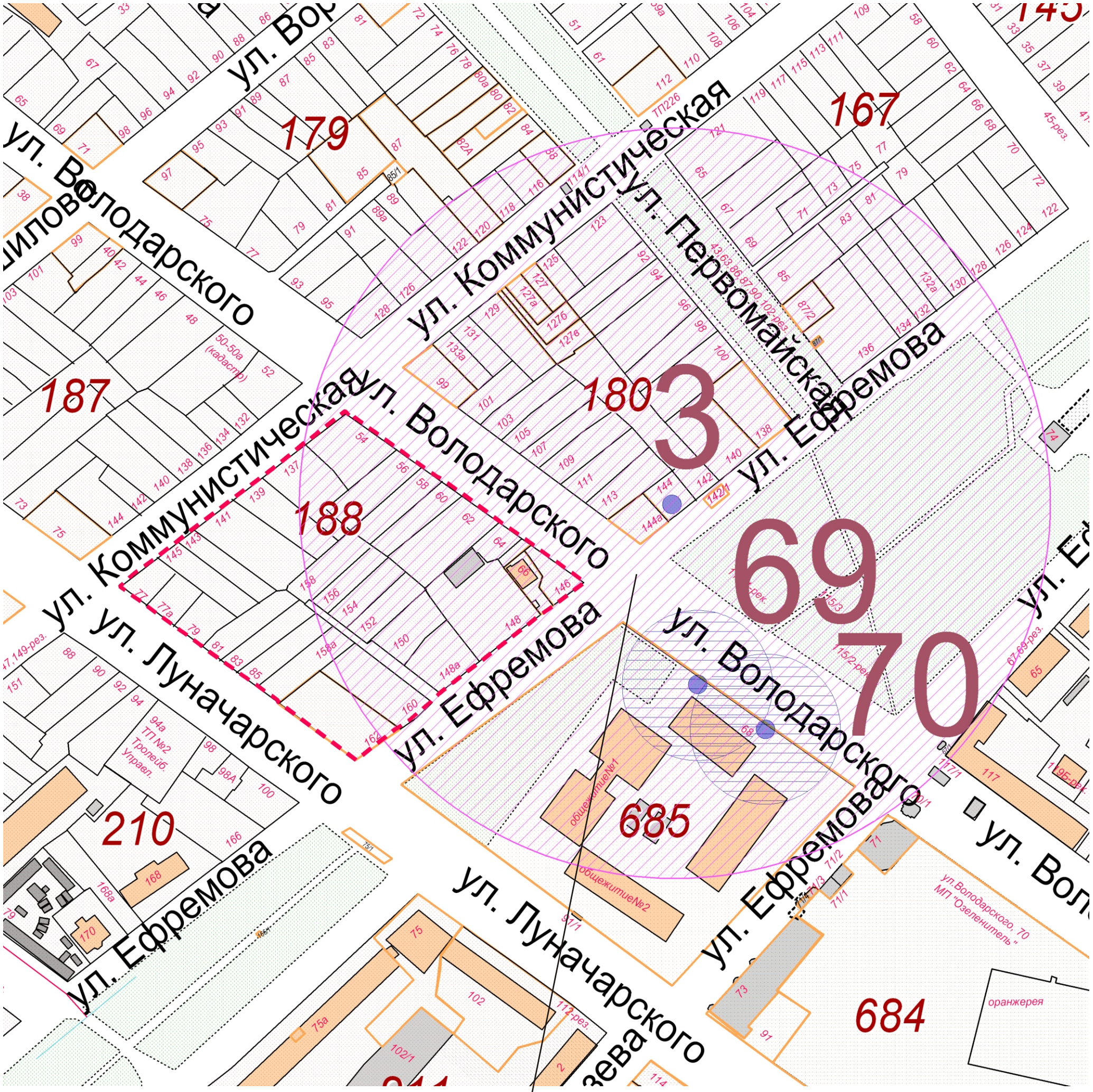
Условные обозначения

Граница элемента планировочной структуры

Границы территорий объектов культурного наследия

Изм.	Кол.уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	Краснодарский край МО город Армавир			
						Проект планировки территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической.			
И.о.Директора		Глушко Е.С.				Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Дмитриенко						3	12
						Схема границ территорий объектов культурного наследия	МКУ “УАиГ”		

Схема зон охраны объектов культурного наследия территории в плане города Армавира



Условные обозначения

Граница элемента планировочной структуры

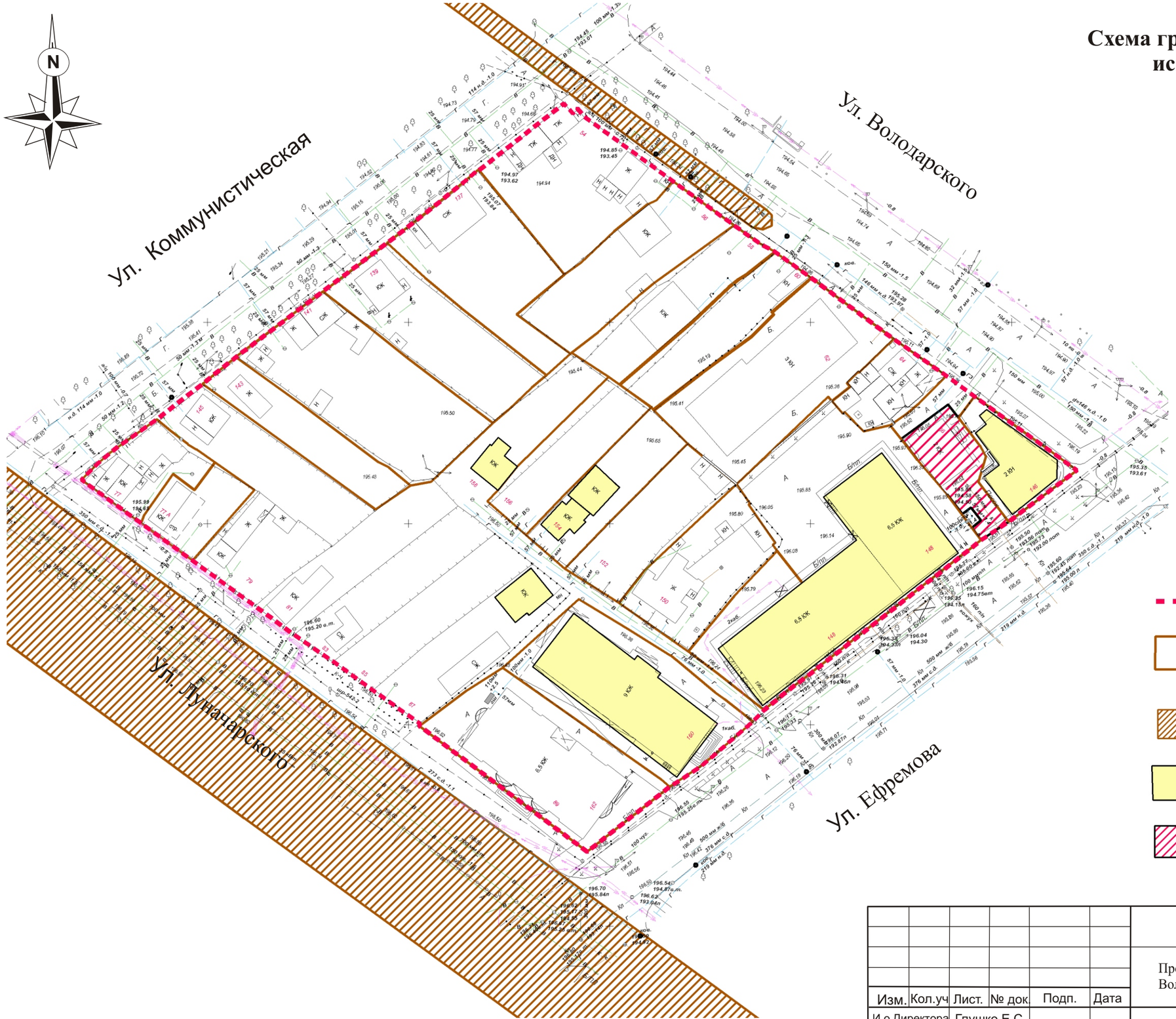
Границы территорий объектов культурного наследия

Зоны охраны объектов культурного наследия

Защитная зона объекта культурного наследия «Дом, в котором была создана армавирская социал-демократическая группа и размещался подпольный комитет РСДРП, 1904-1905 годы», Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, 144.

Изм.	Кол.уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	Краснодарский край МО город Армавир			
						Проект планировки территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической.			
И.о.Директора		Глушко Е.С.				Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист 4	Листов 12
Выполнил		Дмитриенко							
						Схема зон охраны объектов культурного наследия	МКУ “УАиГ”		

Схема границ зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения

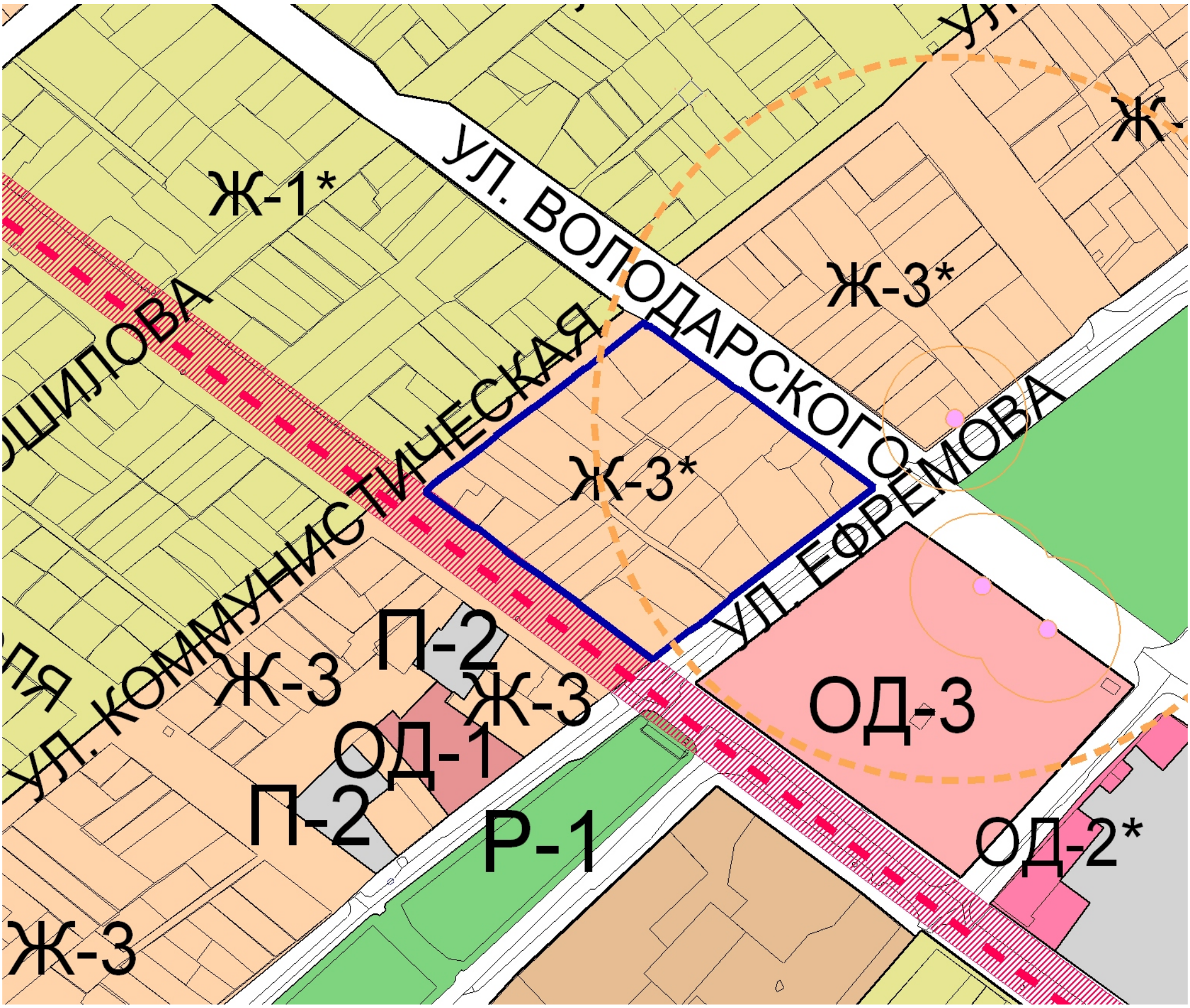
Существующие коммуникации и здания

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

- Граница элемента планировочной структуры
- Застроенные (сохраняемые) земельные участки границы, которых установлены в соответствии с земельным законодательством
- Зона с особыми условиями использования территории
- Здания, местоположение которых установлено по результатам кадастровых работ
- Земельный участок границы, которого подлежат уточнению путем образования из земель государственной собственности

Изм.	Кол.уч	Лист.	№ док	Подп.	Дата	Краснодарский край МО город Армавир			
						Проект планировки территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической.			
И.о.Директора		Глушко Е.С.				Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Дмитриенко						5	12
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	МКУ “УАиГ”		

Схема градостроительного зонирования в границах элемента планировочной структуры

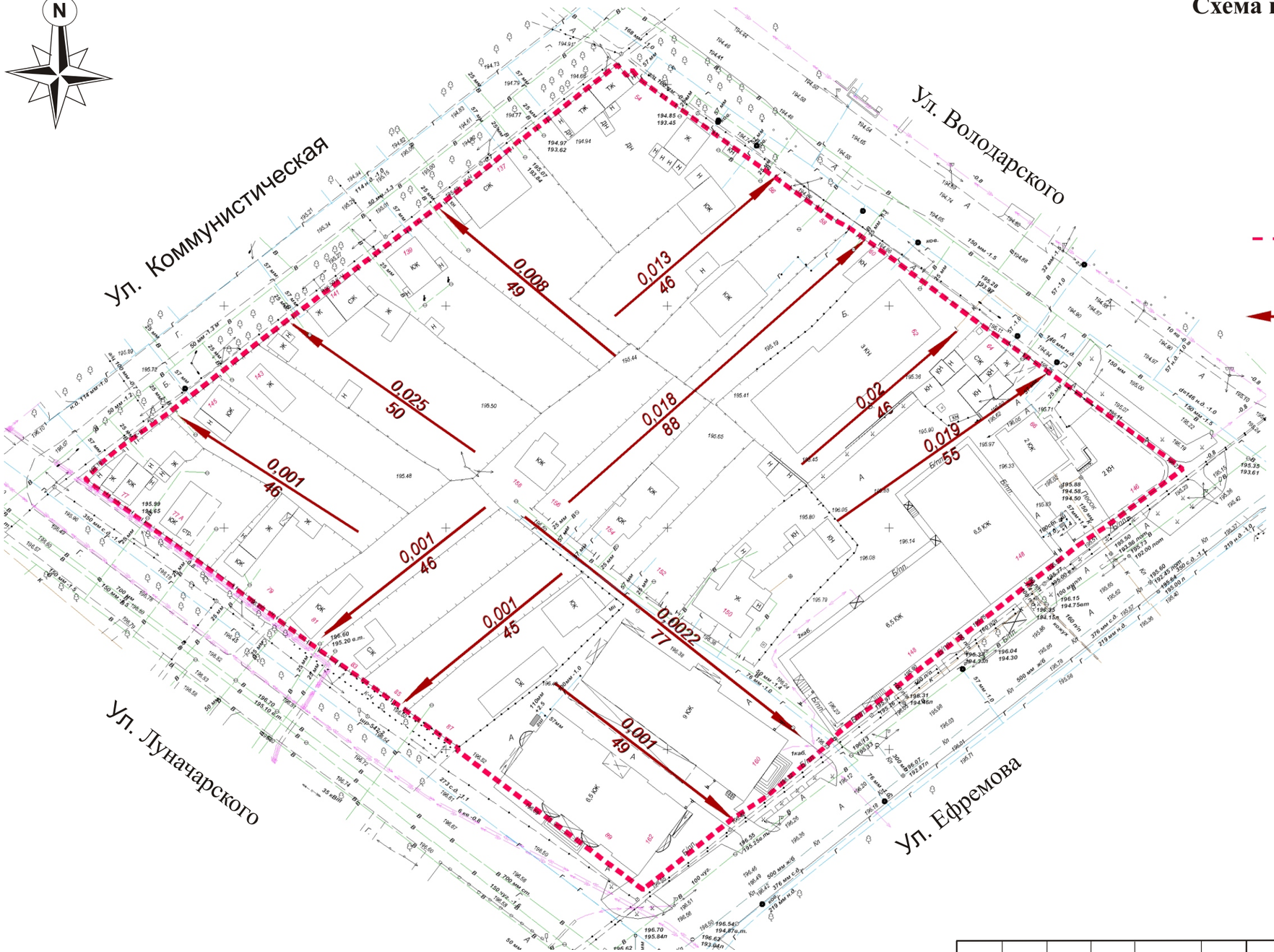


Условные обозначения

Граница элемента 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: 6 / Листов: 12
						Схема градостроительного зонирования
						МКУ “УАиГ”

Схема вертикальной планировки территории



Условные обозначения

Граница элемента планировочной структуры

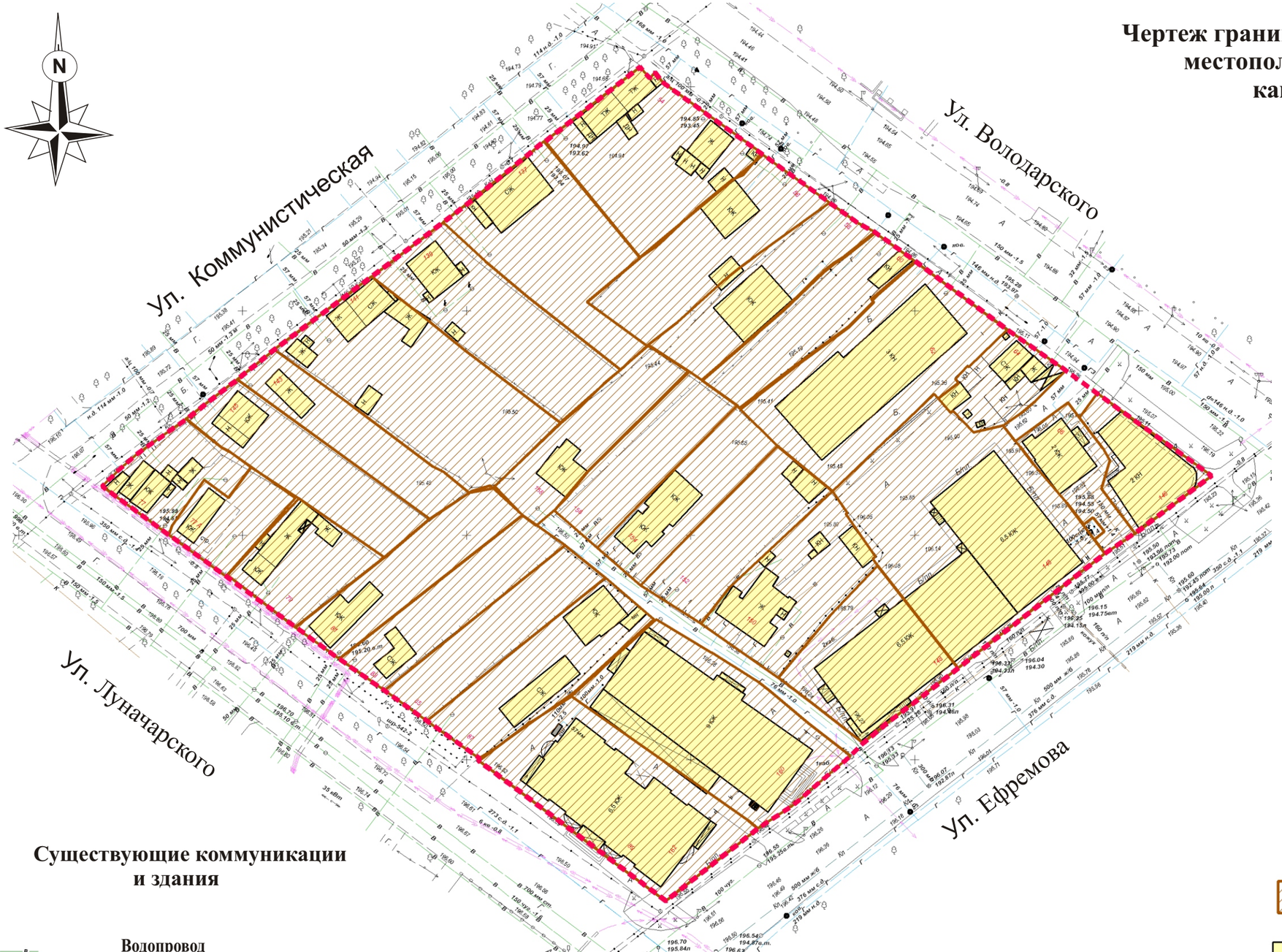
0.0206 / 45 — Направление уклона (Величина / Расстояние в м.)

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	Краснодарский край МО город Армавир			
						Проект планировки территории, ограниченной улицами Володарского, Ефремова, Луначарского и Коммунистической.			
И.о.Директора		Глушко Е.С.				Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Дмитриенко						7	12
						Схема вертикальной планировки территории М 1:1000	МКУ “УАиГ”		

Чертеж границ существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства.



Существующие коммуникации и здания

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

Условные обозначения

- Граница элемента планировочной структуры
- границы существующих земельных участков
- местоположение существующих объектов капитального строительства

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
		8	12
Чертеж границ существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	МКУ “УАиГ”		

Чертеж красных линий



Условные обозначения

1 — 2 Красные линии

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

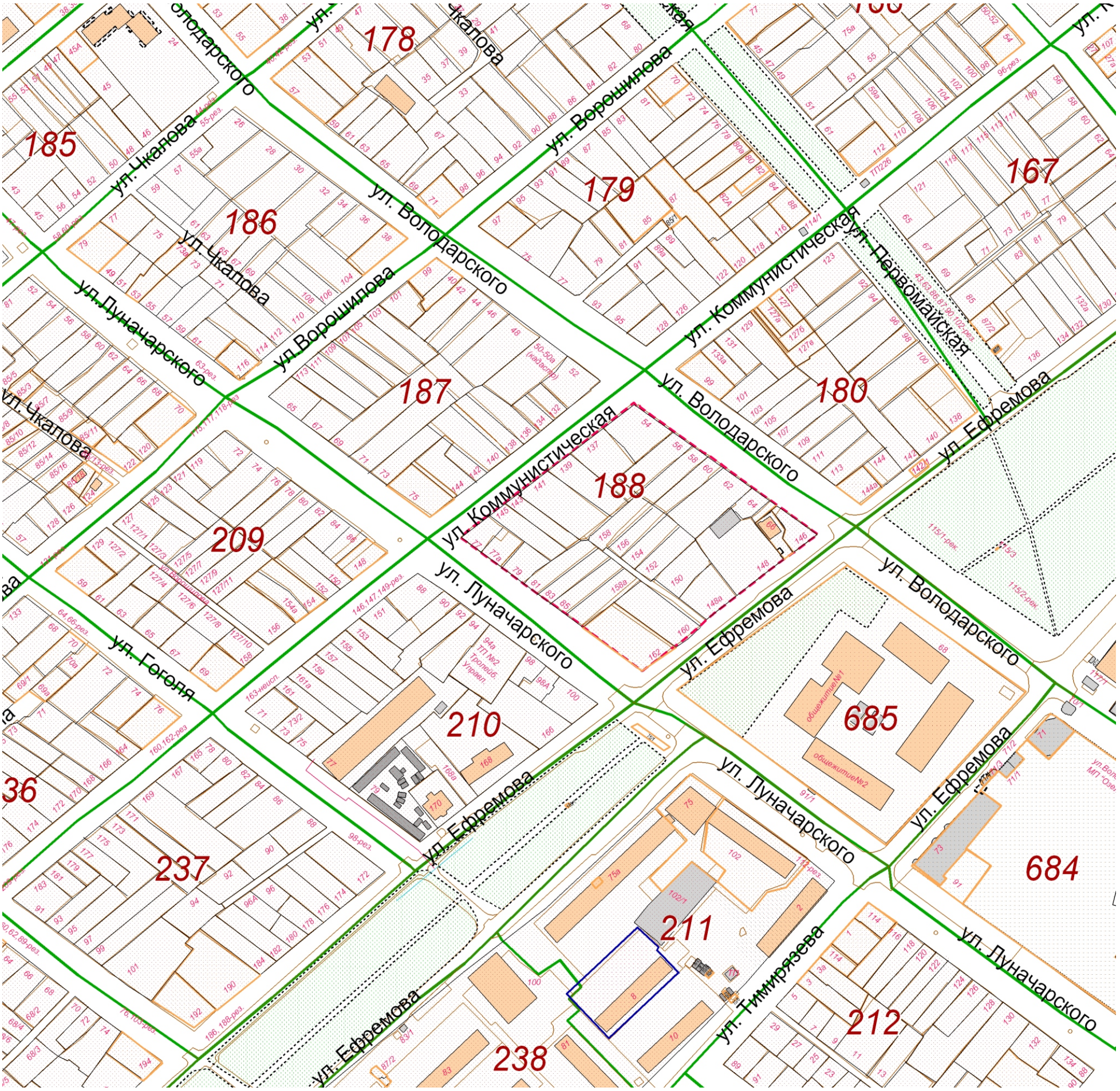
Здания, местоположение которых установлено по результатам кадастровых работ

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: 9 Листов: 12
						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

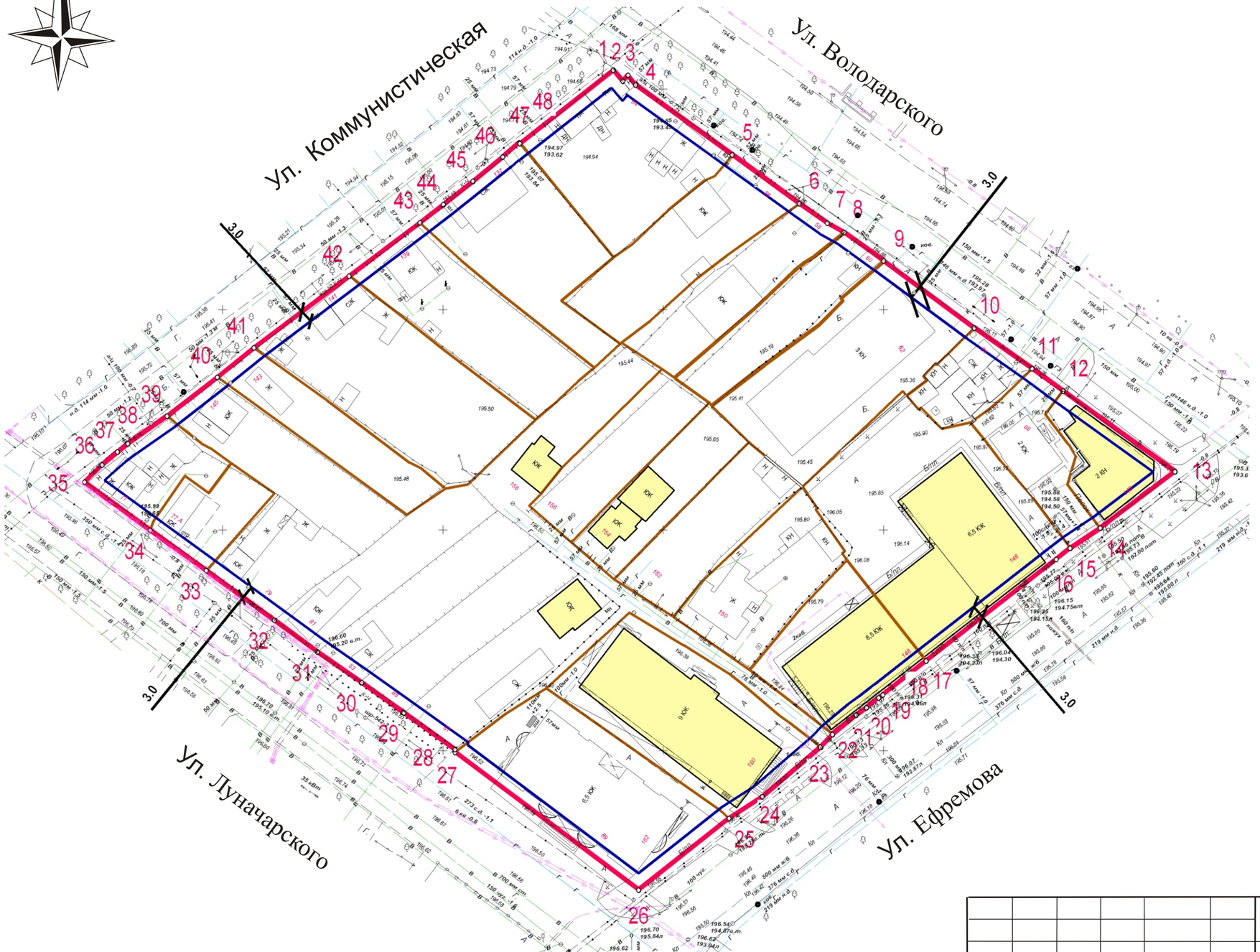
Земельные участки границы, которых подлежат уточнению путем образования из земель государственной собственности

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: 10 / Листов: 12
						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

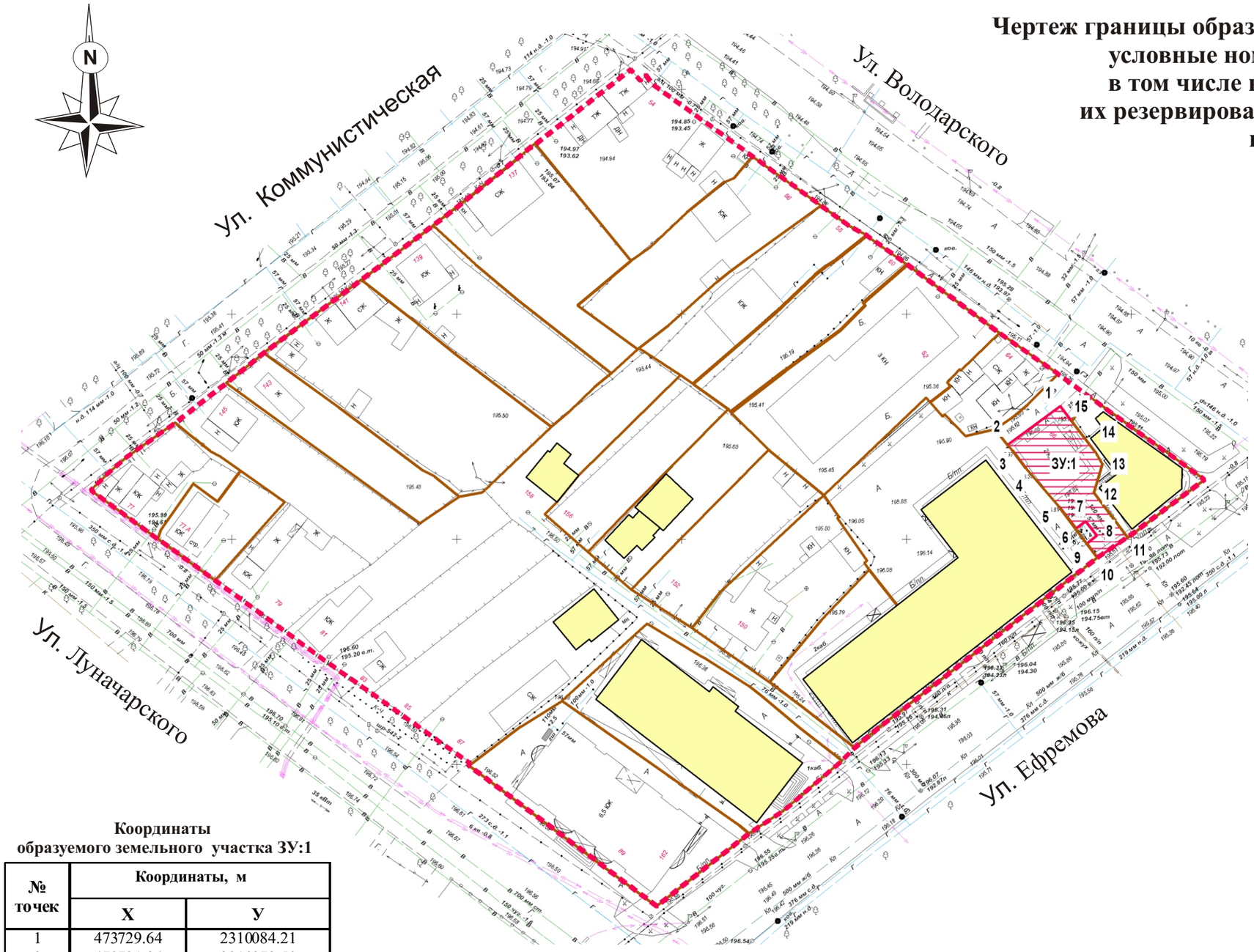
- Красные линии (1 — 2)
- Застроенные (сохраняемые) земельные участки границы, которых установлены в соответствии с земельным законодательством
- Здания, местоположение которых установлено по результатам кадастровых работ
- Линия отступа от красных линий

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 11 / Листов 12
						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
		12	12
Чертеж границы образуемого земельного участка ЗУ:1 М 1:1000	МКУ “УАиГ”		