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

Документация по межеванию территории

Проект межевания территории, ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским.

Материалы по обоснованию проекта межевания

ПМТ-2
Том 2

г. Армавир 2020 год

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

Документация по межеванию территории

Проект межевания территории, ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским.

Материалы по обоснованию проекта межевания

ПМТ-2
Том 2

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

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

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

г. Армавир 2020 год

Проект межевания территории, ограниченной улицей Лунина, проспектом Авиаторов, улицей Песчаной и границей кадастрового квартала 23:38:0119001.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

ТОМ 1. Основная часть проекта межевания территории

ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

1. Титульный лист 1
2. Состав 3

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общие данные 4
2. Информация об инженерных изысканиях 5
3. Основная часть 11
6. Сведения о программных комплексах 23

2. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Постановление
2. Техническое задание
3. Письмо управления имущественных отношений администрации муниципального образования города Армавир.
4. Письмо собственников помещений.
5. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений.
6. Схема согласования границ.

3. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Схема градостроительного зонирования
2. Схема. границ существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						Проект межевания	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		
Директор		Глушко			07.20		
Выполнил		Дмитриенко				Содержание тома 1	Стадия: ПМ; Лист: 3; Листов: 23
Выполнил		Дмитриенко					МКУ «Управление архитектуры и градостроительства»

ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории, ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским, выполнен на основании постановления главы муниципального образования город Армавир от 29.04.2020 года № 579.

Разработка документации по проекту межевания территории выполнена в соответствии с техническим заданием.

Цель разработки документации:

Разработка настоящего проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельных участков существующих зданий, сооружений которые могут быть сформированы из состава неразделенных городских земель.

Проект выполнен с соблюдением норм и требований:

-Градостроительного кодекса Российской Федерации, федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;

-Земельного кодекса Российской Федерации, федерального закона от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

-СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

-иной законодательной и нормативной документации.

Базовая градостроительная документация:

-Правила землепользования и застройки муниципального образования город Армавир, утвержденные решением Армавирской городской Думы от 11.08.2017 г. № 268«Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир» (в редакции Решения Армавирской городской Думы от 25.07.2019 г. № 545).

1.1 Информация об инженерных изысканиях

Проект межевания территории, ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским выполняется с целью образования земельных участков в границах вышеописанной территории.

Проектом межевания территории не определяются места расположения, строительства зданий сооружений, не предусматривается новое развитие рассматриваемой территории.

В соответствии с 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 межевания территории, ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским, решение вышеперечисленных задач не предусмотрено, соответственно отсутствует необходимость выполнения инженерных изысканий.

Ниже представлены инженерные изыскания, имеющиеся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

1.1.1 Информация об инженерно-геодезических изысканиях

По сведениям ИСОГД г. Армавира инженерно-геодезические изыскания по проекту межевания территории, ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским 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.

1.1.2. 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.

1.1.3 Информация об инженерно-гидрометеорологичкских 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. Ак-тивизация 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.

1.1.4 Информация об инженерно-экологических изысканиях

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

Климат изученного района является одним из основных природных факторов, определяющих основные экзогенные процессы, их интенсивность и

направление развития. Большое влияние на климат оказывает близость Черного моря и горного сооружения большого Кавказа, не менее важное значение имеет Ставропольская возвышенность.

Наличие указанных факторов и определяет основные черты климатических условий.

Согласно климатическому районированию для строительства по СНиП 23.01-99 территория городского округа Армавир относится к району III, и подрайону III-Б, для которого характерны следующие природно-климатические факторы:

- самый теплый месяц июль (+22°С), самый холодный месяц – январь (-3,5°С); среднегодовая температура воздуха +9,9°С. Абсолютный максимум температуры отмечен в августе месяце (+45°С), а абсолютный минимум (-33°С) – в декабре-январе.
- количество годовых осадков - 550 мм/год.
- относительная влажность воздуха - 74%;
- среднегодовая скорость ветра - 5,2 м/с, ветры наибольшей скорости (25-35 м/с) проявляются в ноябре-декабре. Максимальная скорость ветра, возможная 1 раз: в год - 42 м/с, в 5 лет - 51 м/с, в 10 лет - 56 м/с, в 15 лет - 58 м/с, в 20 лет - 60 м/с;
- мощность снегового покрова -10-15 см, снеговой покров устанавливается в декабре и держится, в среднем, 1-2 месяца;
- расчетная температура самой холодной пятидневки – (-21°С), расчетная зимняя вентиляционная температура -6,8°С;
- отопительный период - 159 суток.

Территория городского округа Армавир подвержена действию полярных и атлантических воздушных масс, что приводит к резкой смене климатических элементов.

Распределение температуры воздуха в течении года по месяцам теснейшим образом связано с циркуляцией воздушных масс в атмосфере. По многолетним данным наблюдений Армавирской гидрометеостанции установлено, что самым теплым месяцем является июль (+29.2°С). Среднемноголетняя температура составляет 9.9°С. Зима обычно мягкая, с осадками смешанного типа, продолжительность зимнего периода 50-60 дней. В холодное время года отрицательные температуры кратковременны. Весна длительная, сухая, прохладная. Ветры восточного и северо-восточного направления господствуют зимой, а западного направления – в теплый период года.

Годовой ход месячных сумм осадков для района исследования характеризуется некоторым преобладанием осадков в теплый период (июнь – 82мм). По временам года осадки распределяются следующим образом: лето – 61%, осень – 17%, зима и весна по 11%. В холодный период года количество осадков меньше. Наиболее дождливый месяц 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 приходит на холодный период года.

В течение всего года господствуют ветры восточного и северо-восточного направления господствующие в зимний период. Ветры западного направления преобладают в теплый период года. Наибольшее число дней с сильным ветром (более 15м/с) составляет – 101. Восточные ветры часто являются причиной пыльных бурь.

Снежный покров неустойчив. Число дней со снежным покровом – 59. Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется от 3 до 37 см, максимальная – 54 см.

Основная часть

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельных участков в границах территории, ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:38:0103002 границы которого установлены в соответствии с кадастровым делением города Армавир.

Категория земель земельных участков расположенных в границах проекта межевания территории: земли населенных пунктов.

В связи с тем, что на территории ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским в городе Армавире, имеются многоквартирные дома, в соответствии с положением п. 43 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Формирование проектных границ земельных участков выполнено в пределах красных линий с учетом существующей градостроительной ситуации, фактического использования территории и положения границ сформированных земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости. Площадь территории в границах разработки проекта составляет 20667.84 кв.м

Проектом межевания территории не предполагается установление публичных сервитутов. В границах территории проекта межевания отсутствуют зоны с особыми условиями использования территорий, границы особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. Соответствующая информация, предусмотренная. ч6. пп5, ч7 пп2, 4, 5, 6 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, в состав проекта межевания территории не включалась.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир, утвержденных 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 межевания, ограниченная улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским, находится в территориальной зоне **Ж-3**.

Ж – 3, подзона Ж-3*. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Зона Ж – 3 выделена 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 культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	минимальная/ максимальная площадь земельного участка – **300 /3000** кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка: - до жилых зданий - **3 м;** - до хозяйственных построек- **1 м** с учетом соблюдения требований технических	минимальная/максимальная площадь земельного участка – **300 /3000** кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка: - до жилых зданий - **3 м;** - до хозяйственных построек- **1 м** с учетом соблюдения требований технических регламентов; -максимальное

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
		регламентов; -максимальное количество этажей зданий – **3 этажа** - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%**;	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 ихсовершения 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 ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)		

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
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 более **22 м.**	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**	
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%**

1. 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	
		Ж-3	**подзона Ж-3***
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	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%**
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%**

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

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.

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

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).

Сведения о программных комплексах использованных при подготовке проекта межевания

ГИС "Карта-2000» ЗАО КБ "Панорама"

Microsoft Office

CorelDraw(R) Graphics Suite X4

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД АРМАВИР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.04.2020 № 579

г. Армавир

О разработке проекта межевания территории, ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским

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 межевания территории, ограниченной улицами Черноморской, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским.

2. 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.

3. Отделу по связям со средствами массовой информации администрации муниципального образования город Армавир (Ефанов) обеспечить опубликование в газете «Муниципальный вестник Армавира» настоящего постановления в течение трех дней со дня его подписания.

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

5. 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 «Полиграф-ЮГ». г. Майкоп. Заказ 758. Тираж 5000.

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель главы
муниципального образования
город Армавир
_____С.М.Марченко
«____»_____20__ год

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
На выполнение работ по разработке проекта межевания территории, ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским.

1. Вид работ	Разработка проекта межевания территории, ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским.
2. Основание для разработки	Постановление администрации муниципального образования город Армавир № 579 от 29 апреля 2020 года «О разработке проекта межевания территории».
3. Цели проекта межевания территории	1. Обеспечение устойчивого развития территории МО город Армавир. 2. Установление границ земельных участков для существующих объектов капитального строительства.
4. Основная нормативная правовая и градостроительная документация.	- Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»; - Федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»; -Федеральный закон от 04.12.2006 №200-ФЗ «Лесной кодекс Российской Федерации»; - Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; - Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; -Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52−ФЗ «О санитарно − эпидемиологическом благополучии населения»; - Федеральный закон от 22.07.2008 №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» (с изменениями); -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».
5. Территория проектирования	Рассматриваемая территория расположена в юго-западной части муниципального образования город Армавира, ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским. Общая ориентировочная площадь в проектируемых границах 21000 кв.м.
6. Требования к составу и содержанию материалов проекта межевания территории	В текстовой части проекта межевания указать, что задание на выполнение инженерных изысканий не разрабатывалось. При подготовке проекта межевания использовать материалы прошлых лет хранящиеся в ИСОГД. Выполнение инженерных изысканий не требуется ввиду достаточности информации в ИСОГД. Проект межевания территории должен включать в себя чертежи межевания территории М 1:1000, на которых должны быть отображены: 1)красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; 2)линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; 3)границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты; 4)границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства; 5)границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения; 6)границы территорий объектов культурного наследия; 7)границы зон с особыми условиями использования территорий; 8)границы зон действия публичных сервитутов.

7. Основные требования к содержанию и форме представляемых материалов	Общие требования: Разработку Проекта необходимо осуществлять в соответствии с требованиями, нормативной, правовой и градостроительной документацией, указанных в п.4 настоящего Технического задания. Градостроительную документацию необходимо выполнить в системе координат, принятой уполномоченными федеральными государственными учреждениями, расположенными по месту нахождения земельного участка, для ведения государственного кадастра недвижимости. Разработка Проекта с учетом внесенных изменений в законодательство, а также с учетом собранных исходных данных (предложений заявителей и другой информации по внесению изменений в Проект); согласование проекта планировки и проекта межевания территории с Администрацией муниципального образования город Армавир. При направлении проекта на проверку представить проектные материалы в текстовой и графической форме: на бумажном носителе в 1-ом экземпляре; в электронном виде графическую часть в формате mid/mif, .dxf, .pdf, текстовую в формате .pdf. После утверждения Проекта в установленном порядке представить проектные материалы в текстовой и графической форме в требуемых форматах. Передачу материалов Проекта в электронном виде сопроводить пояснительной запиской.
8. Порядок рассмотрения, проверки и согласования Проекта	1.Проверку Проекта осуществляет Заказчик на соответствие требованиям настоящего Технического задания, а также требованиям нормативной, правовой и градостроительной документации (п.4 настоящего Технического задания). 2. Исполнитель участвует в согласовании Проекта с соответствующими заинтересованными организациями. 3. Все замечания, выявленные в ходе проверки материалов Проекта Заказчиком, а также в процессе согласований заинтересованными организациями, устраняются Исполнителем в установленные Заказчиком сроки.
9. Проектные материалы, передаваемые Заказчику	Проектные материалы передаются заказчику для утверждения в соответствии с Техническим заданием в 2 экземплярах на бумажной основе и в 2 экз. на CD-диске. Для проведения публичных слушаний - в 1 экземпляре на бумажной основе и в 1 экз. на CD. Для проверки Проекта Исполнитель предоставляет Заказчику 1 экз. на бумажном носителе и в электронном виде графическую часть в требуемых форматах. После утверждения Проекта материалы предоставляются Исполнителем в составе: - 3 экз. на бумажном носителе и 3 экз. на электронном носителе в формате mid/mif, .dxf, jpeg, текстовую часть . pdf. Передачу материалов Проекта в электронном виде сопроводить пояснительной запиской, содержащей структуру и состав данных (классификатор), а также рекомендации по их применению.
10. Публичные слушания	В части проведения публичных слушаний Исполнитель обязан предоставить в Администрацию МО города Армавира разработанную и согласованную документацию по проекту планировки территории и проекту межевания территории для организации публичных слушаний и обеспечить участие

	Исполнителя в организации и проведении публичных слушаний и в случае необходимости обеспечить доработку документации с учетом результатов публичных слушаний текстовых и графических материалов Проекта. Подготовку и публикацию заключения о результатах публичных слушаний осуществляет заказчик.
11. Требования к сроку и объему предоставления гарантий качества проектных работ	Сроки гарантии: на выполненные работы – 1 год с даты подписания акта о приемке выполненных работ. Гарантия распространяется на весь объем выполненных работ.

**УПРАВЛЕНИЕ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
АДМИНИСТРАЦИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД АРМАВИР**

Карла Либкнехта ул., д.52, г.Армавир,
Краснодарский край, 352900
Тел.: (86137) 3-74-02
ОКПО 21792270 ОКВЭД 75.11.31
ИНН 2302020649 КПП 230201001

28.10.2019 № 20-13/4756

На №_____от_____

Заместителю начальника
управления архитектуры и
градостроительства
администрации муниципального
образования город Армавир

В.А. Корницкой

Соловьева Н.А.
Соловьева А.В.
11.10.1988г

О подготовке проекта
межевания территории

Уважаемая Виола Анатольевна!

Управление имущественных отношений администрации муниципального образования город Армавир в целях формирования земельного участка под многоквартирным домом по улице Черноморская, 10, просит разработать проект межевания территории, ограниченной улицами Черноморская, Островского, переулком Краснофлотский и проездом Новосочинский.

Начальник управления М.А. Мазалова

А.Д. Лосев
3-21-01

11.10 2231 19

Главе
муниципального образования
город Армавир
А.Ю. Харченко

Отдел по работе с обращениями граждан администрации муниципального образования город Армавир
Входящий № 2904-ИО
«15» 09 2019 г

Уважаемый Андрей Юрьевич!

Просим произвести процедуру по формированию и проведению кадастрового учёта земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом № 10 по ул. Черноморская.

На основании решения общего собрания собственников помещений, названного дома, принято решение обратиться в органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом № 10 по ул. Черноморская за счёт средств местного самоуправления.

Приложение №1: выписка из протокола общего собрания собственников помещений дома № 10 по ул. Черноморская от «18» августа 2013 года № 2;

Контактный телефон: 89186346620

По поручению собственников помещений
в МКД № 10 по ул. Черноморская

Уполномоченный Галиных Юрьевна

ВЫПИСКА

из протокола № 2 от «18» августа 2019 г.

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома

по адресу г.Армавир, ул. Черноморская, д. № 10

Суммарная общая площадь всех жилых помещений и площадь всех нежилых помещений, не являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (далее также - помещения, МКД), принадлежащих

24 собственникам, составляет 1037,2 кв.м., в том числе:

-площадь нежилых помещений 361,7 кв. м., принадлежащих 24 собственникам,

-общая площадь (далее-площадь) 675,5 кв.м жилых помещений, принадлежащих 24 собственникам.

Инициатор проведения собрания: собственник жилого помещения Жинкань Г.Ю.

(Собственник квартиры № 8)

Присутствовали; 19 собственников, (представителей собственников) (далее - собственники) жилых и нежилых помещений в МКД

суммарной площадью 672,9 кв,м., обладающие 64,87% голосов от общего количества голосов.

По вопросу, заявленному в повестке дня:

1. Принять решение о необходимости учёта земельного участка как общедолевой собственности собственников помещений многоквартирного дома № 10 по ул. Черноморская за счёт средств местного самоуправления в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Выступил(а) Жинкань Г.Ю.

До сведения присутствующих доведены статьи Жилищного Кодекса РФ, Федерального закона «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ», Федерального закона от 21 июля 2007 года №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», Постановления правительства ФР №491 от 13.08.06, касающиеся земельного участка как общедолевой собственности собственников многоквартирного дома.

2. Уполномочить Жинкань Г.Ю. **обратиться в администрацию муниципального образования город Армавир с заявлением о формировании земельного участка как общедолевой собственности собственников помещений многоквартирного дома № 10 по ул. Черноморская за счет средств местного бюджета и согласования границ данного земельного участка.**

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ

По 1 вопросу повестки дня:

За 53,2 % голосов от общего количества голосов собственников помещений

Против 4,21 % голосов от общего количества голосов собственников помещений

Воздержались 7,46 % голосов от общего количества голосов собственников помещений

По 2 вопросу повестки дня:

За 57,41 % голосов от общего количества голосов собственников помещений

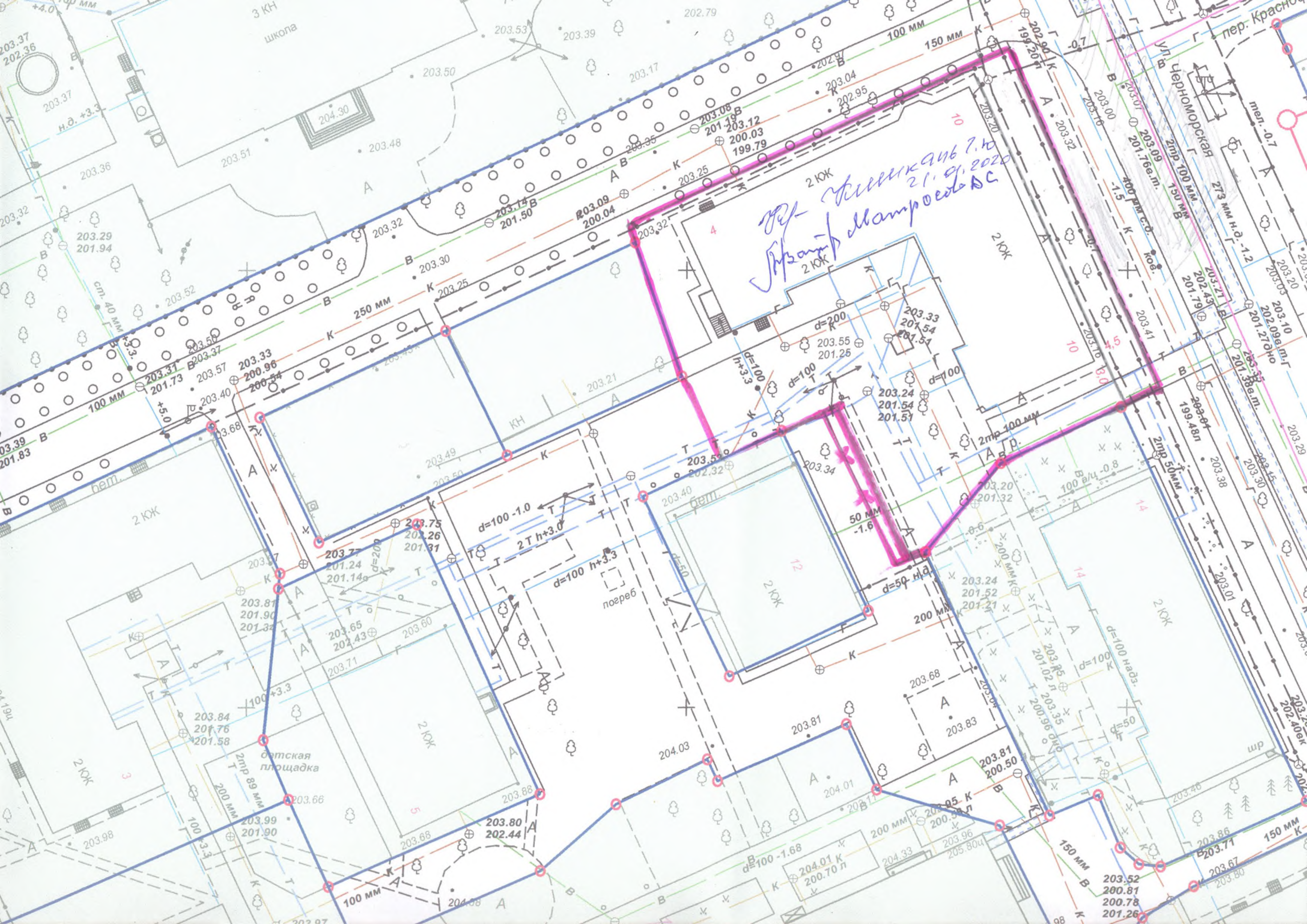
Против — % голосов от общего количества голосов собственников помещений

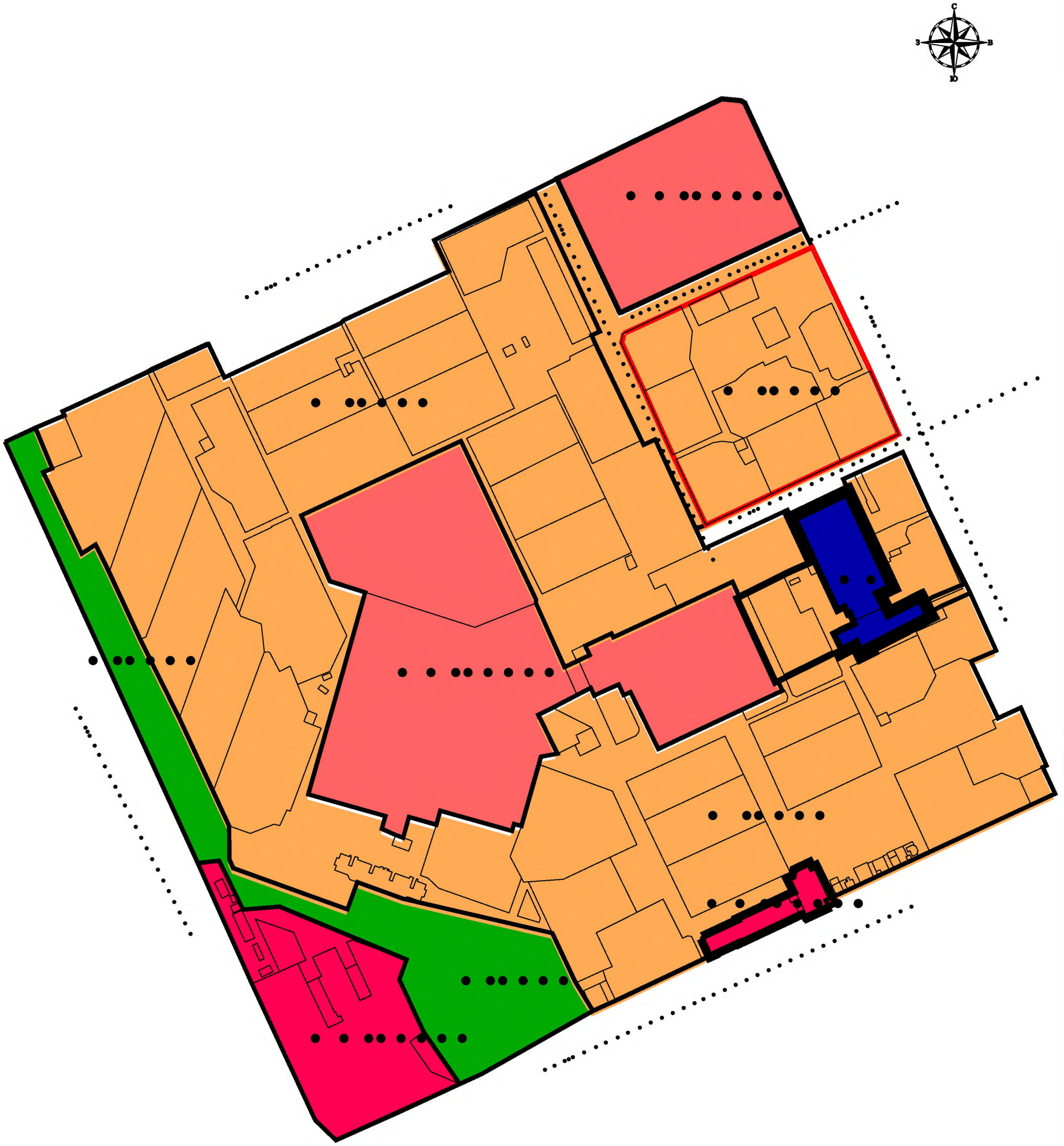
Воздержались 7,46 % голосов от общего количества голосов собственников помещений

Примечание: 1 голос равен 1 м2

Выписка из протокола № 2 от «18» августа 2019 г. верна

М.П.


3 КН
школа
ул. Черноморская
детская площадка
погреб



Условные обозначения

Граница элемента планировочной структуры

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

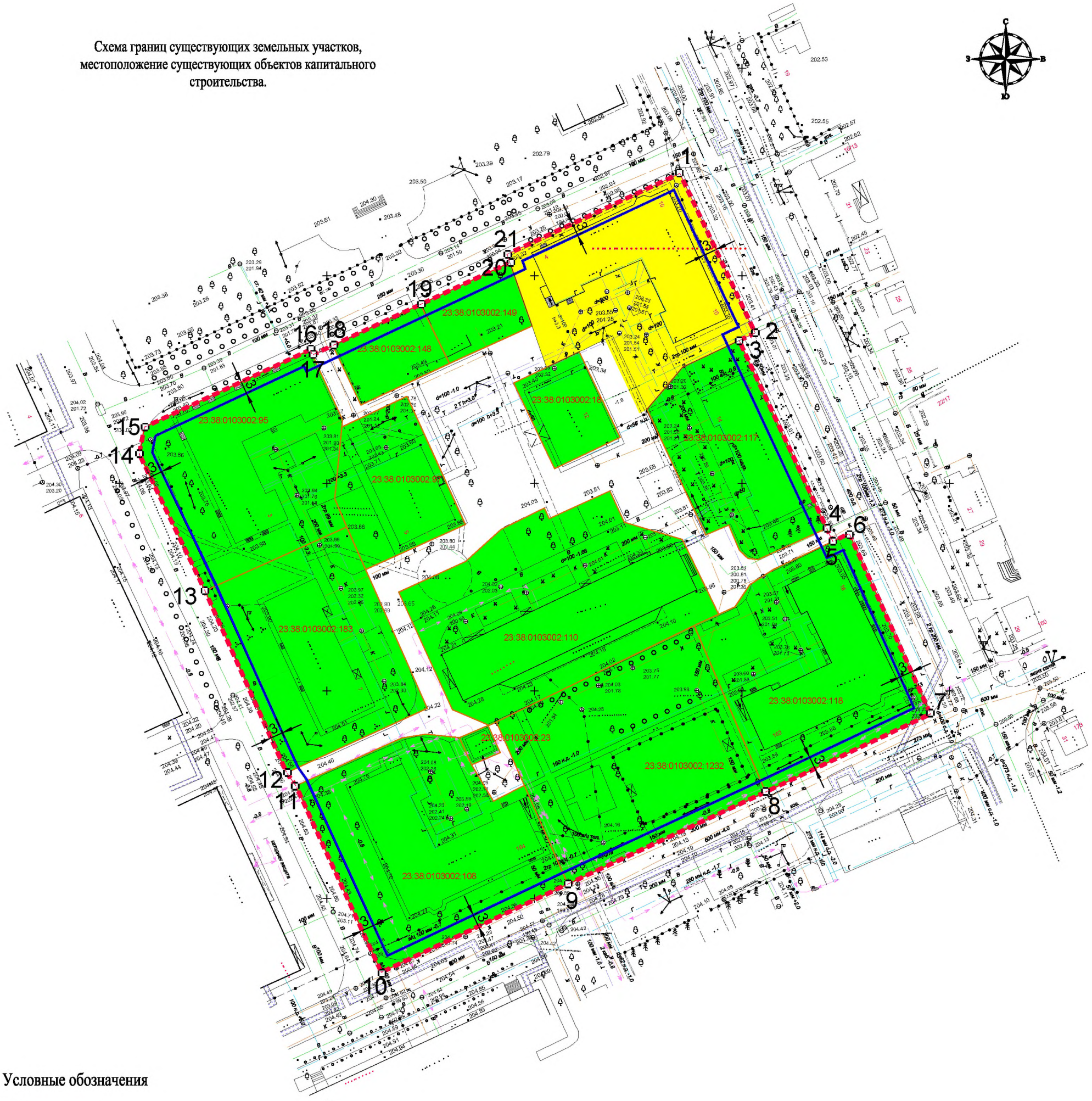
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Директор		Глушко			07.20
Выполнил		Дмитриенко			07.20

МК

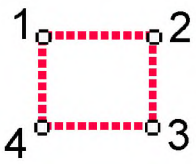
Проект межевания территории, ограниченной улицами Черноморская. Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским.

Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	1	2
Схема градостроительного зонирования.	МКУ "УАиГ"		

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



Условные обозначения



Красная линия

Сохраняемые земельные участки границы которых по сведениям ЕГРН сформированы и поставлены на кадастровый учет

Формируемый земельный участок

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

Существующий объект капитального строительства

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Директор		Глушко			07.20
Выполнил		Дмитриенко			07.20

МК

Проект межевания территории, ограниченной улицами Черноморская. Островского, переулком Краснофлотским и проездом Новосочинским.

Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	2	2
Чертеж межевания М 1:1000	МКУ "УАиГ"		