Генеральный план городского округа Армавир разработан ООО «Проектный институт территориального планирования» на основании муниципального контракта от 18 июня 2012 года №88 по заданию администрации муниципального образования город Армавир и является градостроительным документом, определяющим основные идеи градостроительного развития городского округа на ближайшие 20 лет до 2033 года, долгосрочную перспективу до 2048 года для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

При разработке учитывались основные положения ранее разработанной градостроительной и другой документации:

- проекта «Генеральный план городского округа Армавир применительно к территории г. Армавира Краснодарского края», выполненного УралНИИПроект РААСН, г. Екатеринбург в 2008 и утвержденного в 2010 году;

- кадастровой карты муниципального образования город Армавир с семантической базой данных;

- стратегии инвестиционного развития муниципального образования город Армавир до 2020 года, утвержденной решением Армавирской городской Думы 25.11.2010 г. №108,

- паспортов инвестиционных проектов и инвестиционных площадок по отдельным объектам капитального строительства, располагаемым на территории городского округа.

Генеральный план учитывает требования действующего законодательства, новых экономических условий и является документом, обеспечивающим устойчивое развитие территории на основе территориального планирования и градостроительного зонирования.

Основанием для разработки настоящего генерального плана являются следующие материалы и документы:

- муниципальный контракт на разработку генерального плана муниципального образования город Армавир Краснодарского края от 18.06.2012 г. №88;

- техническое задание на подготовку генерального плана городского округа город Армавир Краснодарского края;

- исходные данные, представленные администрацией муниципального образования г. Армавир и организациями и службами города и Краснодарского края.

В составе генерального плана выполнены следующие специализированные разделы:

1. «Картографические материалы муниципального образования город Армавир М 1:25000, топографические изыскания города Армавир - М 1:10000; сельских населенных пунктов - М 1:5000» - выполнен ООО «Базис»;

2. «Охрана культурного наследия» - выполнен ОАО «Наследие Кубани»;

3. «Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», выполнен ООО «Промпроект»;

4. «Охрана окружающей среды», выполнен ООО «ПИТП»;

5. «Подготовка землеустроительной документации по установлению границ населенных пунктов муниципального образования город Армавир и формированию сведений для внесения в государственный кадастр недвижимости пос. Заветный, х. Зуево, х. Красин, х. Первомайский, х. Красная Поляна, п. Маяк, п. Центральной Усадьбы Опытной Станции ВНИИМК, п. Центральной Усадьбы совхоза «Восток», п. Центральной Усадьбы совхоза «Юбилейный», п. Южный, ст. Старая Станица» - выполнен ИП Куринный А.Е.;

6. «Инженерно-геологические изыскания» - выполнен ООО «ГеоАрхСтрой-Проект».

В генеральном плане 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».

Генеральный план является документом, определяющим устойчивое развитие территории при осуществлении градостроительной деятельности с обеспечением безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, с ограничением негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и с обеспечением охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Генеральный план в современных условиях является регулятивным документом территориального планирования муниципального уровня.

Основными задачами, нашедшими решение в генеральном плане являются:

- функциональное зонирование территории (планируемые границы функциональных зон);

- отображение зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;

- планируемые границы населенных пунктов.

Основные положения территориального планирования решаются с учетом анализа существующего использования территории населенных пунктов, границ территорий объектов культурного наследия, границ с особыми условиями использования территории, границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Согласно действующему законодательству генеральным планом **устанавливаются и утверждаются**:

* территориальная организация и планировочная структура территории городского округа;
* функциональное зонирование территории городского округа;
* планируемое размещение объектов местного значения на территории городского округа.

Утвержденный генеральный план используется в качестве основы для создания территориального градостроительного кадастра, банка данных для разработки всех последующих градостроительных программ развития городского округа.

В состав материалов входят **положения о территориальном планировании (утверждаемая часть проекта) и материалы по обоснованию генерального плана** городского округа Армавир.

Для обоснования принятых решений в составе генерального плана выполнен анализ существующего положения всех функциональных систем в виде анкетирования крупных производственных предприятий, объектов социальной инфраструктуры, жилищного фонда, предприятий культурно-бытового обслуживания. Также использовались отчётные и аналитические материалы территориальной службы государственной статистики, материалы отдельных органов муниципального управления, прочих организаций, данные, предоставленные администрацией муниципального образования, данные собственных исследований состояния окружающей среды территории, проведённых сотрудниками института, прочие источники. Существенную помощь при подготовке оказали сотрудники МУ «Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Армавир», Управления по обеспечению градостроительной деятельности департамента архитектуры и градостроительства Краснодарского края, территориального управления Роснедвижимости, отделу «Геолого-геодезической службы» МБУ управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Армавир – институт выражает им особую благодарность.

Экономические показатели развития хозяйства не являются самостоятельной разработкой генерального плана, а обобщают прогнозы, предложения и плановые намётки различных организаций муниципального образования.

Часть проектных решений генерального плана городского округа Армавир может быть уточнена после разработки документов территориального планирования федерального и краевого уровня.

Генеральный план в современных условиях является регулятивным документом территориального планирования муниципального уровня и оперирует важнейшими и весьма ценными в условиях рынка ресурсами – территорией, земельными участками, местоположением объектов недвижимости, разрешенным использованием и режимами ограничения использования земельных участков.

Генеральный план подлежит согласованию и утверждению в порядке, установленном статьями 24 и 25 Градостроительного кодекса РФ.

Проектирование осуществлялось в соответствии с положениями и требованиями:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 24.12.2004 г.;

- Градостроительного Кодекса Краснодарского края, установленного законом Краснодарского края от 21.07.2008 г. №1540-КЗ;

- Земельного Кодекса Российской Федерации;

- нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных постановлением ЗСК КК от 24 июня 2009 г. N 1381-П,

- методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных Министерством Регионального развития РФ 13.11.2010 г.,

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

- противопожарных и других норм проектирования

- Федеральный закон от 10.02.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве".

- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Для непосредственного осуществления строительства необходима разработка проектов планировки, проектов застройки отдельных кварталов, рабочих проектов отдельных объектов с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

Генеральный план выполнен на расчетный срок – 2033 год с рекомендациями на перспективу до 2048 года.