

**Проект планировки территории и проект межевания
территории, ограниченной улицами
Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и
границей жилой застройки.**

Том 2
**Материалы по обоснованию проекта
планировки и межевания**

г. Армавир, 2017 год

**Проект планировки территории и проект межевания
территории, ограниченной улицами
Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и
границей жилой застройки.**

Том 2
**Материалы по обоснованию проекта
планировки и межевания**

Директор
МКУ «Управление архитектуры и
градостроительства» _____ Л.М.Фисенко

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

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

г. Армавир, 2017 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

- | | |
|---|---|
| 1. Титульный лист. | 1 |
| 2. Состав. | 3 |
| 3. Постановление администрации муниципального образования
город Армавир. | 4 |

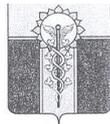
1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- | | |
|--|----|
| 1. Общие данные. | 5 |
| 2. Физико-географические условия. | 6 |
| 3. Общая характеристика территории в границах
обоснования проекта планировки с проектом межевания в
его составе. | 12 |
| 4. Анализ решений по развитию территории
проектирования в соответствии с градорегулирующей
документацией. | 15 |
| 5. Предложения по развитию в границах обоснования
проекта планировки. | 35 |
| 6. Проект межевания. | 44 |
| 7. Сведения о программных комплексах использованных
при подготовке проекта планировки и межевания. | 53 |

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Схема расположения элемента планировочной структуры.
2. Схема градостроительного зонирования с границами территорий
объектов культурного наследия.
3. Схема организации дорожного движения.
4. Схема вертикальной планировки.
5. Схема использования территории в период подготовки проекта.
6. Схема размещения объектов.
7. Чертеж красных линий.
8. Чертеж межевания.
9. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

						Проект планировки и межевания			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Директор	Фисенко					Содержание тома 2	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец-т	Дмитриенко						ПП	3	53
						МКУ «Управление архитектуры и градостроительства»			



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД АРМАВИР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11.10.2017

№ 2120

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 Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.

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 Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.

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. Постановление администрации муниципального образования город Армавир от 18 октября 2016 года №2505 «О разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории» признать утратившим силу.

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

7. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования
город Армавир



А.ЮХарченко

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Проект планировки и межевания

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки в городе Армавире Краснодарского края, выполнен на основании постановления администрации муниципального образования город Армавир от 11.10.2017 г. № 2120.

Цель разработки документации:

- обеспечение устойчивого развития территории в увязке с единой планировочной структурой муниципального образования;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление границ земельных участков, планируемых для размещения объектов капитального строительства, жилого, социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- иной законодательной и нормативной документации.

Базовая градостроительная документация:

- Генеральный план муниципального образования город Армавир, утвержденный решением Армавирской городской Думы от 22.05.2014г № 608 « Об утверждении генерального плана муниципального образования город Армавир».

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		5

– Правила землепользования и застройки муниципального образования город Армавир, утвержденные решением Армавирской городской Думы от 11 августа 2017 г. № 268.

2. ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

2.1. Гидрогеологические условия.

Основной водной артерией г. Армавира является р. Кубань и её приток р. Уруп. По условиям формирования стока и его распределением внутри года реки относятся к типично горным. Наиболее многоводными реки становятся в весенний и летний период (в период интенсивного снеготаяния в горах Большого Кавказа). Масштабы половодья и объем стока зависят от снежных запасов и интенсивности таяния ледников. Средняя дата наступления высокого уровня (пика) половодья - середина июня.

Половодье при естественном режиме стока отличается резким подъемом уровня, достигая максимума за 1-5 дней, при нарушенном режиме стока может растягиваться на 7-10 дней. Стояние максимальных уровней наблюдается всего 24-48 часов, при средней продолжительности половодья 10 дней. Наиболее низкие уровни наблюдаются в сентябре, а также в декабре-феврале во время ледостава. Меженный период прерывается подъемами уровней за счет дождевых осадков, а также в течение зимы при частых оттепелях. Ледовый режим неустойчив. Основным источником питания рек являются ледники Большого Кавказа, атмосферные осадки и грунтовые воды.

Режим подземных вод гидравлически связан с уровнем воды в реке Кубань: синхронно изменяется с уровнем воды в реке.

Водовмещающими грунтами являются делювиальные суглинки, гравийно-галечниковые и песчаные отложения. Водоупор не вскрыт. Уровень грунтовых вод подвержен сезонным колебаниям, амплитуда которых составляет 1,50-2,00м.

2.2. Метеорологические и климатические условия.

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.

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		6

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 С), самым холодным январь (-3,5 С). Среднегодовая температура составляет 9,9 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 С),
- самый холодный месяц январь (-3,5 С);
- среднегодовая температура воздуха 9,9 С.
- абсолютный максимум температуры отмечен в августе месяце (+42 С),
- абсолютный минимум (-33 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 С, расчетная зимняя вентиляционная температура – 6,8 С;
- отопительный период 159 суток. Зона влажности сухая;
- нормативная глубина сезонного промерзания грунтов составляет 0,8м;

Температурный режим изучаемого участка приведен по данным многолетних наблюдений метеостанции, расположенной в г. Армавира.

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		7

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 выхолаженную 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. Армавира 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/м², что близко к максимальным для России показателям.

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		8

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/м²); в эти месяцы радиационный баланс составляет около 54% месячных сумм суммарной радиации. Минимальные значения отмечаются в декабре (1 - 7 МДж/м²) и составляют около 1 - 5% от месячных суммарной радиации при реальных условиях облачности.

2.3. Рельеф.

В долине р. Кубань выделяются пойма и 3 - 4 надпойменные террасы. Пойма, возвышающаяся на 2,5 - 4 м над меженным уровнем реки, развита как по левому, так и по правому берегу. Наибольшая ширина поймы наблюдается в северо-западной части города, где она достигает 3 км.

Поверхность поймы относительно ровная, осложненная сетью оросительных каналов, рукавов и промоин, местами заболоченная и поросшая лесом и кустарником. Абсолютные отметки поверхности поймы изменяются в пределах от 167 до 156м.

Первая надпойменная терраса отделяется от поймы крутым уступом высотой до 6 - 8 м. Поверхность I надпойменной террасы спокойная, почти плоская. Граница между I и II надпойменными террасами в рельефе выражена слабо.

Вторая надпойменная терраса, возвышающаяся на 20 м над урезом воды, широко развита в пределах района. Переход ее к третьей надпойменной террасе плавный, без отчетливо выраженного уступа. Наибольшей ширины она достигает в месте слияния рек Кубани и Урупа.

Третья надпойменная терраса наиболее ярко выражена в рельефе в северо-западной части города и возвышается над II надпойменной террасой на 6 - 14м.

Четвертая надпойменная терраса, развитая в виде небольшого участка на правом берегу р. Кубани, характеризуется высотой 110 - 120 м над рекой. Верхняя терраса постепенно переходит в склоны водораздела.

В целом, большая часть городской территории, за исключением уступов террас и береговых склонов, характеризуется спокойным, почти плоским рельефом с абсолютными отметками 180 - 200 м.

Рельеф поверхности правобережной части более сложный. Здесь встречаются как плоские участки, так и склоны различной крутизны. В западной части планируемой территории проходит балка Глубокая глубиной в среднем 6 - 8 м и более. В долине балки имеется множество глиняных карьеров.

Для территории достоверно не установлены формы рельефа, формирование которых связано с современной сейсмичностью.

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		9

2.4. Сейсмичность.

Город Армавир расположен в пределах Армави́ро-Невинномысского вала Ставропольского свода, город находится в зоне влияния Транскавказского глубинного разлома сейсмоопасной структуры, расположенного в 2 км к северо-востоку от города. В целом, сейсмичность предгорной территории Краснодарского края составляет 7 до 8 баллов (ОСР-97, Приложение В - А) по шкале MSK-64. В соответствии с новыми территориальными строительными нормативами, рекомендациями РАН, приведенными к картам сейсмического районирования Краснодарского края и изменениями № 5 СНиП 11-7-81 для объектов повышенной ответственности, проектирование должно производиться с учетом землетрясений в 9 баллов.

Необходимо отметить, что анализ сложившейся сейсмогеодинамической обстановки в Краснодарском крае показывает, что пограничная зона со Ставропольским поднятием в районе городов Армавир и Ставрополь в последнее десятилетие является одной из наиболее сейсмоопасных зон края.

2.5. Географическая характеристика.

Армавир – город в Краснодарском крае РФ, населённый пункт муниципального образования город Армавир.

Муниципальное образование город Армавир расположено в юго-восточной части Краснодарского края, на левом, и, частично, на правом берегах реки Кубань при впадении в нее ее левого притока – реки Уруп. Муниципальное образование граничит с землями Новокубанского и Успенского районов Краснодарского края.

Муниципальное образование город Армавир, как объект административно-территориального устройства Краснодарского края, законом Краснодарского края от 1 апреля 2004 года № 684-КЗ «Об установлении границ муниципального образования город Армавир и наделении его статусом городского округа» наделен статусом городского округа.

Муниципальное образование город Армавир состоит из следующих административно-территориальных единиц: город Армавир, Заветный, Приреченский и Старостаничный сельские округа.

Важный железнодорожный узел: станции Армавир - Ростовский и Армавир - Туапсинский Северо-Кавказской железной дороги.

Площадь муниципального образования составляет 279,2 кв. км.

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		10

2.6. Транспортно-экономическая характеристика.

Город Армавир – транспортно-промышленный центр Краснодарского края - является центром агломерации с населением в 800 тыс. человек. К 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 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.

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		11

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. м², в т.ч. усовершенствованное покрытие – 1 971,0 тыс. м², гравийное покрытие – 2 934,0 тыс. м².

3.ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ

3.1. Размещение территории проектирования в структуре муниципального образования город Армавир.

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

1.Границами территории проектирования являются:

- на юго-западе - ул. Сочинская;
- на северо-западе – ул. Матвеева;
- на северо-востоке – проезд Матвеева;
- на юго-востоке – граница жилой застройки.

2.Площадь территории в границах проектирования составляет 13421 кв.м.

3.2. Современное состояние и функциональное использование территории с учетом натуральных обследований.

По результатам натуральных обследований, произведенных в октябре, 2017 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) двухэтажных многоквартирных жилых домов по адресу:
 - Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Сочинская, 103, 105, 107, 109;

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		12

2)) индивидуальные жилые дома по адресам:

- Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Сочинская, 97, 99, 101, 101А;
- Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Матвеева, 175, 177, 179, 181, 183.

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, по которым осуществляется транзитное движение. Установлены места хранения и паркования автотранспортных средств, места размещения озелененных территорий общего пользования

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

Территория в границах обоснования проекта планировки с юго-западной стороны примыкает к улице Сочинская. Улица Сочинская - улица районного значения и проходит с северо-запада на юго-восток в жилой застройке с асфальтовым покрытием, где движение грузового транспорта запрещено. Улица Сочинская связывает магистральную улицу Ефремова и городской микрорайон «Черемушки».

Территория в границах обоснования проекта планировки с северо-западной стороны примыкает к улице Матвеева. Улица Матвеева – улица районного значения с гравийным покрытием и служит для подъезда к индивидуальной жилой застройке.

Территория в границах обоснования проекта планировки с северо-восточной стороны ограничена проездом Матвеева.

Территория в границах обоснования проекта планировки с юго-восточной стороны ограничена границей жилой застройки, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования г. Армавира.

Перекресток улицы Сочинская и Матвеева является нерегулируемым (отсутствует 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 Сочинской.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							13
Инв. № подл.							Проект планировки и межевания
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

Въезд на территорию проектируемого квартала осуществляется с улиц Сочинская и Матвеева и проезда Матвеева.

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.

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

Объекты социально-культурного и бытового обслуживания населения на территории отсутствуют.

3.5. Состояние инженерной инфраструктуры.

Территория в границах обоснования проекта планировки плотно застроена. Сложившаяся застройка обеспечена инженерными сетями и сооружениями.

3.6. Перечень фактов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

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.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

4. АНАЛИЗ РЕШЕНИЙ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДРЕГУЛИРУЮЩЕЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

4.1.Функциональное зонирование.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир, утвержденных решением Армавирской городской Думы от 11 августа 2017 г. № 268, территория проектирования, ограниченная улицами Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки в муниципальном образовании город Армавир находится в территориальной зоне Ж-1.

Ж – 1, подзона Ж – 1*,Ж-1 Зона застройки индивидуальными,
малоэтажным жилыми домами**

Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, малоэтажных или блокированных жилых домов усадебного типа.

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-1	подзона Ж-1*	подзона Ж-1**
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 сельскохозяйственны х культур;	минимальн ая/максималь ная площадь земельного участка – 300 /3000 кв. м;	минималь ная/максима льная площадь земельного участка – 300 /3000 кв. м;	минимальная/м аксимальная площадь земельного участка – 300 /3000 кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка: - до жилых зданий - 3 м ;
		минимальны е отступы от границы земельного участка:	минимальн ые отступы от границы земельного	

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИ Я ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
	размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	- до жилых зданий - 3 м ; - до хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% ;	участка: - до жилых зданий - 3 м ; - до хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% ;	- до хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% ;
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и	минимальная/максимальная площадь земельного участка на один дом – 300/1000 кв. м; - минимальные отступы от границы земельного	минимальная/максимальная площадь земельного участка на один дом – 300/1000 кв. м; - минимальные отступы от границы	минимальная/максимальная площадь земельного участка на один дом – 300/1000 кв. м; - минимальные отступы от границы земельного участка: - до жилых

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИ Я ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
	оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	м; - максимально количество надземных этажей зданий – 4 этажа ; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65% .	участка - 3 м ; - максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа ; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65% .	надземных этажей зданий – 4 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			

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИ Я 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			

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИ Я ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
	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	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 ; - минимальные отступы от границ участка - 1 м ; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90% . максимальное количество этажей – не более 2	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 .

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

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

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.
--------------	----------------	--------------

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
			участка – 90%	
Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	-	-	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 400/1500000 кв. м; - минимальные отступы от границы земельного участка: - от жилых зданий – 3 м ; - от хозяйственных построек – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; - от построек для содержания скота и птицы – 4 м; - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа ; - максимальный процент застройки – 50%

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

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		22

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Ж-1	подзона Ж-1*	подзона Ж-1**
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 – 100/50000 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 – 100/50000 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 – 100/50000 кв. м; - минимальные отступы от границ участка - 3 м ; - максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа ; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65% .
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.			

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

ВИДЫ РАЗРЕШЕНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
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			
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)			
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных			
Религиозное использование	Размещение объектов	минимальная/ максимальная	минимальная/ максимальная	минимальная/ максимальная

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

ВИДЫ РАЗРЕШЕНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
е	капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	площадь земельного участка – 300/50000 кв. м; - минимальные отступы от границы земельного участка – 3 м ; - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа ; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50 м ;	площадь земельного участка – 300/50000 кв. м; - минимальные отступы от границы земельного участка – 3 м ; - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа ; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли – 50 м ;	площадь земельного участка – 300/50000 кв. м; - минимальные отступы от границы земельного участка – 3 м ; - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа ; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли – 50 м ;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

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

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

ВИДЫ РАЗРЕШЕНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет	минимальная/максимальная площадь земельного участка на один дом – 300/1000 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 количество этажей – 4 этажа; - максимальное количество этажей – 4 этажа; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%	минимальная/максимальная площадь земельного участка на один дом – 300/1000 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 количество этажей – 4 этажа; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%	минимальная/максимальная площадь земельного участка на один дом – 300/1000 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 количество этажей – 4 этажа; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
	более 15% общей площади помещений дома			
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 – 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%	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%

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;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания	Лист
							28

- 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-1* ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж-1«ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ, МАЛОЭТАЖНЫМ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ», РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ГОРОД АРМАВИР

Общие требования к внешнему облику объектов	<p>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:</p> <p>применение архитектурных решений соразмерно открытому пространству окружающей среды;</p> <p>формирование ансамблевой застройки;</p> <p>колористическое решение и допустимые к применению отделочные материалы внешних поверхностей объекта, в том числе крыши;</p> <p>эстетичный внешний вид конструктивных элементов здания, иных наружных объектов и линий коммуникаций, водосточных труб, отмостки, домовых знаков;</p> <p>внедрение в существующие ансамбли, имеющие архитектурные и градостроительные дефекты, новых зданий и сооружений, компенсирующих отсутствие или избыток доминант, декора, стилового единства;</p> <p>применение технологических решений по вертикальному озеленению.</p> <p>2.Входные группы зданий должны быть оборудованы осветительными приборами, устройствами и приспособлениями для перемещения маломобильных групп населения (пандусы перила и знаки);</p> <p>3.Изменение цветового решения архитектурных деталей и конструктивных элементов фасадов осуществляется:</p> <p>На основе сочетаний основных, составных и дополнительных цветов.</p> <p>С учетом стиливых характеристик объекта благоустройства.</p> <p>С учетом цветового решения и стиливых характеристик</p>
---	---

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		29

	<p>окружающих его архитектурных объектов, при этом цветовое решение объектов культурного наследия является приоритетным. Запрещается фрагментарная окраска, облицовка архитектурных деталей и конструктивных элементов фасадов.</p> <p>4. Колористическое решение вновь создаваемых, реконструируемых, подлежащих капитальному ремонту зданий, строений и сооружений должно осуществляться с учётом общего цветового решения.</p> <p>5. При строительстве необходимо внедрение в существующие ансамбли, имеющие архитектурные и градостроительные дефекты, новых зданий и сооружений, компенсирующих отсутствие или избыток доминант, декора, стилового единства.</p> <p>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.</p>
<p>Средства наружной рекламы и информации</p>	<p>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».</p> <p>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</p>

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		30

	<p>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.</p>
<p>Характер и габарита ограждений</p>	<p>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</p>

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

	<p>изделий, проектам индивидуального проектирования.</p> <p>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.</p> <p>На территориях общественного, жилого, рекреационного назначения запрещается проектирование и устройство глухих и железобетонных ограждений. Допускается применение декоративных металлических ограждений.</p> <p>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.</p> <p>При проектировании средних и высоких видов ограждений в местах пересечения с подземными сооружениями рекомендуется предусматривать конструкции ограждений, позволяющие производить ремонтные или строительные работы.</p>
--	--

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

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

						Проект планировки и межевания	Лист
							32
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

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;

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		33

- 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).

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

Отсутствуют на участке проектирования.

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

Отсутствуют на участке проектирования.

4.4. Планировочные ограничения развития территории по природно-экологическим условиям использования.

Участок проектирования частично входит в охранную зону газораспределительной станции №1 (ГРС-1) и подводящего газопровода высокого давления, расположенные на прилегающей территории к рассматриваемому участку. Однако согласно разработанному проекту планировки и межевания на объект: «Реконструкция газопровода-отвода и ГРС-1 в г. Армавире Краснодарского края» предполагается вынос ГРС-1 и газопровода высокого давления за черту города Армавира.

Выводы общей характеристики территории: участок проектирования пригоден для осуществления жизнедеятельности человека. На участке проектирования имеется земельный участок, согласно разрешенному использованию для территориальной зоны Ж – 1, однако его использование возможно при условии вынесения ГРС-1 и газопровода высокого давления за черту города Армавира. Отрицательные факторы - отсутствие должного благоустройства внутриквартального пространства.

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		34

5. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

5.1. 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 Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки в соответствии с генеральным планом города.

Основными функционально-планировочными границами обоснования проекта планировки остаются красные линии улиц Сочинской, Матвеева, проезд Матвеева и граница жилой застройки.

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

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

Характеристики фактического использования площадей земельных участков приведены в таблицах № 1-6

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

Таблица 1.

№ на листе ПП	Кадастровый номер	Адрес	Функциональное назначение объекта	Вид права	Площадь участка по сведениям ГКН (кв.м.)
1	2	3	4	5	6
1.	23:38:0104034:34	Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, ул. Сочинская, 107	для эксплуатации среднеэтажных жилых домов	Общая долевая собственность	777

Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами
Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.

2.	23:38:0104034:20	Российская Федерация, Краснодарский край, г Армавир, ул. Сочинская, 103	2-х этажный многоквартирный жилой дом	Собственность	532
3.	23:38:0104034:19	Российская Федерация, Краснодарский край, г Армавир, ул. Сочинская, 103	2-х этажный многоквартирный жилой дом	Постоянное (бессрочное) пользование	250
4.	23:38:0104034:8	Российская Федерация, Краснодарский край, г Армавир, ул. Сочинская, 99	Для строительства индивидуального жилого дома	Собственность	685
5.	23:38:0104034:82	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Сочинская, 97	для индивидуального жилищного строительства	Общая долевая собственность	788
6.	23:38:0104033:21	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Матвеева, 183	Индивидуальное жилищное строительство	Постоянное (бессрочное) пользование, Иные права, Собственность	701
7.	23:38:0104034:79	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Матвеева, 175	индивидуальное жилищное строительство	Собственность	778
8.	23:38:0104034:6	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Сочинская, 101-а	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Собственность	2862

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		36

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

Таблица 2.

№ на листе ПП	Кадастровый номер	Адрес	Функциональное назначение объекта	Вид права	Фактическая площадь (кв.м.)
1	2	3	4	5	6
9.	23:38:0104033:32	Российская Федерация Краснодарский край, г Армавир, ул. Матвеева, 177	ИЖС	Собственность	300
10.	23:38:0104033:33	Российская Федерация Краснодарский край г Армавир, ул. Матвеева, 179	ИЖС	Постоянное (бессрочное) пользование	600
11.	23:38:0104034:83	Российская Федерация Краснодарский край, г. Армавир, ул. Матвеева , 181	под строительство индивидуального жилого дома	Собственность, Собственность	320
12.	23:38:0104033:34	Российская Федерация Краснодарский край г Армавир, ул. Сочинская,101	ИЖС	Собственность	718,7

Экспликация внутриквартальных земельных участков, не имеющие
свободного доступа с территории общего пользования.

Таблица 3.

№ на листе ПП	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Вид права	Площадь (кв.м.)
13.	-	ИЖС	-	671

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

Экспликация земельных участков границы, которых подлежат
уточнению путем образования из земель государственной собственности.

Таблица 4.

Характеристика местоположения земельного участка и расположенных на нем объектов					Расчетные показатели участков		
№ на листе ПП	Адрес	Функциона льное использова ние зданий, сооруже ний, территорий	Год построй ки здания, сооруже ния	Площадь застройки (кв.м.)	Нормативно необходимая площадь участка (кв.м.)		
					Минималь ная (кв.м)	Максималь ная (кв.м)	Принимае мая (кв.м)
14.	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Сочинская, 105	Двухэтажный 4-х квартирный жилой дом	1993	223,0	463	623	662
15.	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Сочинская, 109	Двухэтажный 8-ми квартирный жилой дом	1992	296,6	776,6	1096,6	1094,6

Экспликация земельного участка (территории) согласно
разрешенному использованию для территориальной зоны Ж – 1.

Таблица 5.

№ на листе ПП	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Вид права	Площадь (кв.м.)
16.	-	Для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка, общественное управление, деловое управление, культурное развитие, образование и просвещение, здравоохранение, социальное обслуживание, спорт, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, ведение садоводства	-	1094

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		38

Экспликация земельных участков (территории) общего пользования
внутриквартальной территории.

Таблица 6.

№ на листе ПП	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Вид права	Площадь (кв.м.)
17.	-	Проезды внутриквартальные	-	587

Из приведенных сведений таблиц 1-6 следует.

Площадь территории в границах проектирования составляет **13421** кв.м.

Из них:

- 7373 кв.м. - площадь застроенных (сохраняемых) земельных участков, границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством;
- 1939 кв.м. - площадь застроенных (сохраняемых) земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с земельным законодательством;
- 671 кв.м – площадь внутриквартальных земельных участков, не имеющих свободного доступа с территории общего пользования;
- 1757 кв.м. - площадь земельных участков границы, которых подлежат уточнению путем образования из земель государственной собственности;
- 1094 кв.м. – площадь земельного участка (территории) согласно разрешенному использованию для территориальной зоны Ж – 1;
- 587 кв.м. - площадь земельных участков общего пользования внутриквартальной территории.

Проектом предполагается образовать два земельных участка.

Один земельный участок необходимый для эксплуатации 2-х этажного 4-х квартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Сочинская, 105.

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 223,0 кв.м. необходима площадь земельного участка минимальная – 463,0 кв.м., максимальная – 623,0 кв.м. (60-100 кв.м. площади участка на одну квартиру без площади застройки).

Подъезд к участку осуществляется с улицы Сочинской.

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		39

В соответствии с п.7 ст.36 Земельного кодекса РФ местоположение границ земельного участка и его площадь определяется с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение участка определяется с учетом красных линий, местоположения смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка. Закрепляется территория площадью 662 м² для эксплуатации 2-х этажного 4-х квартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Сочинская, 105.

Второй земельный участок необходимый для эксплуатации 2-х этажного 8-ми квартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Сочинская, 109.

Подъезд к участку осуществляется с улицы Сочинской.

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 8-ми квартирного дома площадью застройки 296,6 кв.м. необходима площадь земельного участка минимальная – 776,6 кв.м., максимальная – 1096,6 кв.м. (60-100 кв.м. площади участка на одну квартиру без площади застройки).

В соответствии с п.7 ст.36 Земельного кодекса РФ местоположение границ земельного участка и его площадь определяется с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение участка определяется с учетом красных линий, местоположения смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка. Закрепляется территория площадью 1094,6 м² для эксплуатации 2-х этажного 8-ми квартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Сочинская, 109.

Подъезд к участкам осуществляется с улицы Сочинской.

Внутриквартальные земельные участки, не имеющие свободного доступа с территории общего пользования, подлежат перераспределению между смежными земельными участками в установленном законом порядке.

Имеется земельный участок, площадью 1094 кв.м., согласно разрешенному использованию для территориальной зоны Ж – 1, однако его использование возможно при условии вынесения ГРС-1 и газопровода высокого давления за черту города Армавира.

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

5.2. 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.

5.3. Развитие систем транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.

Въезд на проектируемую территорию сохраняется с улицы Сочинской и улицы Матвеева.

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 улиц любой из категорий настоящим обоснованием проекта планировки территории не предусматривается.

5.4. 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.

5.5. Инженерно-техническое обеспечение.

Инженерно-техническое оснащение территории, ограниченной улицами Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки в муниципальном образовании город Армавир обеспечивается существующими инженерными сетями и сооружениями. В период эксплуатации существующих инженерных сетей по степени износа или по решению собственника инженерной сети возможна замена их на

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

инженерные сети и коммуникации с использованием современного оборудования и новейших материалов энерго- и ресурсосберегающих технологий, что позволит повысить качество, надежность и эффективность систем снабжения и снизить затраты на их эксплуатацию.

5.6. Общие рекомендации по охране окружающей среды.

Согласно федеральному закону №7-ФЗ «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 «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 плано-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.

5.7. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, мероприятий по гражданской обороне. Общие рекомендации.

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

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		42

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 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», с федеральным законом №131-ФЗ «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 «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.

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		43

6. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки территории в границах красных линий улиц Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки 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.

Выявлено, что земельные участки, расположенные в границах элемента планировочной структуры, по адресам:

- Краснодарский край, г. Армавир, ул. Матвеева, 183;
- Краснодарский край, г. Армавир, ул. Матвеева, 177;
- Краснодарский край, г. Армавир, ул. Матвеева, 179;
- Краснодарский край, г. Армавир, ул. Сочинская, 101

Имеют кадастровые номера кадастрового квартала 23:38:0104033.

Изменение кадастровых номеров проектом планировки 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 Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки в городе Армавире Краснодарского края.

Границы красных линий определены в таблице 7.

Таблица 7.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	472053.78	2307509.32
2	472042.01	2307494.43
3	472013.10	2307458.82
4	471995.00	2307436.10
5	471993.66	2307434.58
6	471987.05	2307426.64

Взам. инв. №						Лист
Подпись и дата						44
Инв. № подл.						Проект планировки и межевания
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	

Участок № 2 23:38:0104034:20		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	471934.93	2307459.69
2	471913.75	2307470.37
3	471904.52	2307449.08
4	471925.45	2307439.45
1	471934.93	2307459.69

Участок № 3 23:38:0104034:19		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	471928.73	2307476.30
2	471930.92	2307480.75
3	471920.50	2307485.96
4	471915.33	2307474.04
5	471936.63	2307463.31
6	471939.99	2307470.60
1	471928.73	2307476.30

Участок № 4 23:38:0104034:8		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	471954.53	2307424.79
2	471958.18	2307431.03
3	471968.20	2307443.84
4	471951.47	2307452.96
5	471941.02	2307458.66
6	471940.56	2307456.82
7	471930.24	2307435.91
8	471954.19	2307424.89
1	471954.53	2307424.79

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Участок № 5 23:38:0104034:82		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	471974.42	2307415.33
2	471983.61	2307424.66
3	471984.38	2307423.80
4	471986.99	2307426.68
5	471993.69	2307434.66
6	471995.02	2307436.06
7	471976.11	2307453.25
8	471968.90	2307444.63
9	471968.20	2307443.84
10	471960.75	2307434.12
11	471958.18	2307431.03
12	471954.53	2307424.79
13	471959.61	2307422.10
1	471974.42	2307415.33

Участок № 6 23:38:0104033:21		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	471995.02	2307436.06
2	472013.13	2307458.84
3	471992.64	2307473.33
4	471981.65	2307460.47
5	471976.11	2307453.25
1	471995.02	2307436.06

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		47

Участок № 7 23:38:0104034:79		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	472053.87	2307509.18
2	472026.41	2307531.00
3	472015.84	2307531.04
4	472014.21	2307529.19
5	472008.93	2307521.48
6	472042.04	2307494.42
1	472053.87	2307509.18

Участок № 8 23:38:0104034:6		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	471951.29	2307471.88
2	471954.17	2307478.25
3	471970.98	2307467.45
4	471977.28	2307463.45
5	471981.65	2307460.47
6	471992.64	2307473.33
7	471988.36	2307476.66
8	471982.89	2307482.51
9	471992.03	2307496.63
10	472000.24	2307509.19
11	471955.87	2307538.16
12	471952.80	2307530.77
13	471931.88	2307480.72
14	471938.21	2307478.18
1	471951.29	2307471.88

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:

Взам. инв. №						Лист
Инв. № подл.						48
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	

Участок № 9 23:38:0104033:32		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	472032	2307483
2	472017	2307495
3	472026	2307507
4	472042	2307495
1	472032	2307483

Участок № 10 23:38:0104033:33		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	472023	2307471
2	471992	2307497
3	472000	2307509
4	472032	2307483
1	472023	2307471

Участок № 11 23:38:0104034:83		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	472013	2307459
2	471997	2307470
3	472008	2307484
4	472023	2307471
1	472013	2307459

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Участок № 12 23:38:0104033:34		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	471982	2307460
2	471976	2307453
3	471969	2307445
4	471968	2307444
5	471941	2307459
6	471949	2307473
7	471951	2307472
8	471954	2307478
9	471971	2307467
10	471977	2307463
1	471982	2307460

Проектом предполагается образовать два земельных участка по адресу:

- Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Сочинская, 105;
- Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Сочинская, 109.

путем образования из земель государственной собственности находящихся внутри квартала в границах населенного пункта г. Армавир и не выходящих за границы красных линий. Доступ на участки осуществляется с территории общего пользования с улиц Сочинской и Матвеева.

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

Координаты образуемых земельных участков:

Участок № 14		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	471904.51	2307449.11
2	471882.69	2307458.95
3	471891.38	2307479.61
4	471913.74	2307470.36
1	471904.51	2307449.11

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		50

5	471915.41	2307474.03
6	471892.94	2307483.35
7	471894.90	2307487.94
8	471917.06	2307478.09
5	471915.41	2307474.03
Площадь участка составляет:		662 м²

Участок № 15		
№ точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	471860.18	2307469.05
2	471829.21	2307482.73
3	471831.04	2307487.15
4	471834.96	2307496.69
5	471841.55	2307512.69
6	471864.81	2307501.86
7	471870.48	2307499.23
8	471872.75	2307498.17
1	471860.18	2307469.05
Площадь участка составляет:		1094 м²

Проект межевания территории в составе проекта планировки территории, ограниченной улицами Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки в городе Армавире Краснодарского края выполнен с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков.

Взам. инв. №						Лист
Инв. № подл.						51
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	

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.

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

Земельные участки по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Сочинская, 105 и по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Сочинская, 109. образуется из земель, находящихся в государственной собственности в границах населенного пункта г. Армавир (категория земель: земли населенных пунктов).

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки 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. Сочинская, 105 и по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Сочинская, 109 получены аналитическим методом и подлежат уточнению при выполнении кадастровых работ.

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		52

Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами
Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.

**7. СВЕДЕНИЯ О ПРОГРАМНЫХ КОМПЛЕКСАХ
ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ**

ГИС "Карта-2000» ЗАО КБ "Панорама"

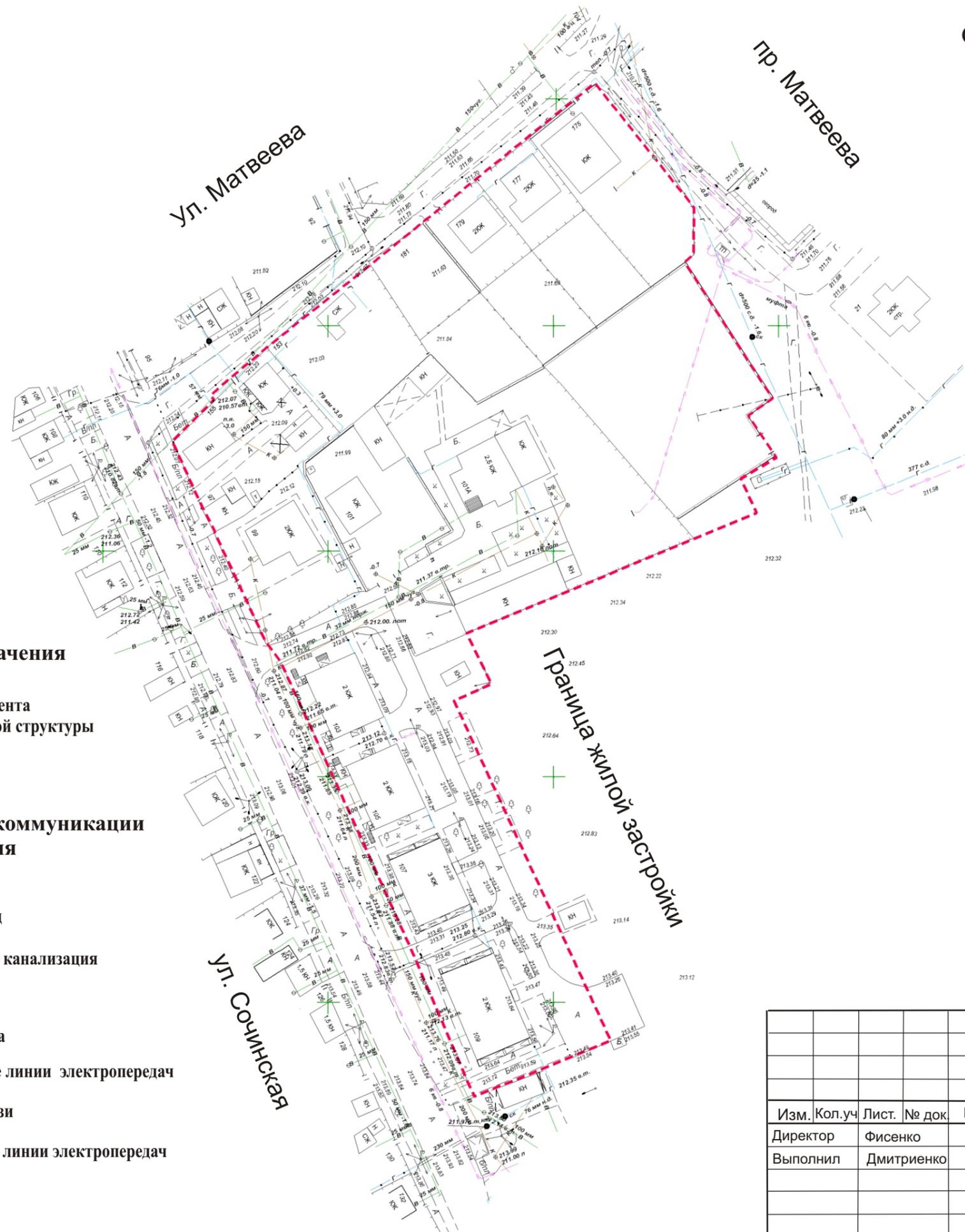
Microsoft Office

CorelDRAW(R) Graphics Suite X4

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			Проект планировки и межевания				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		



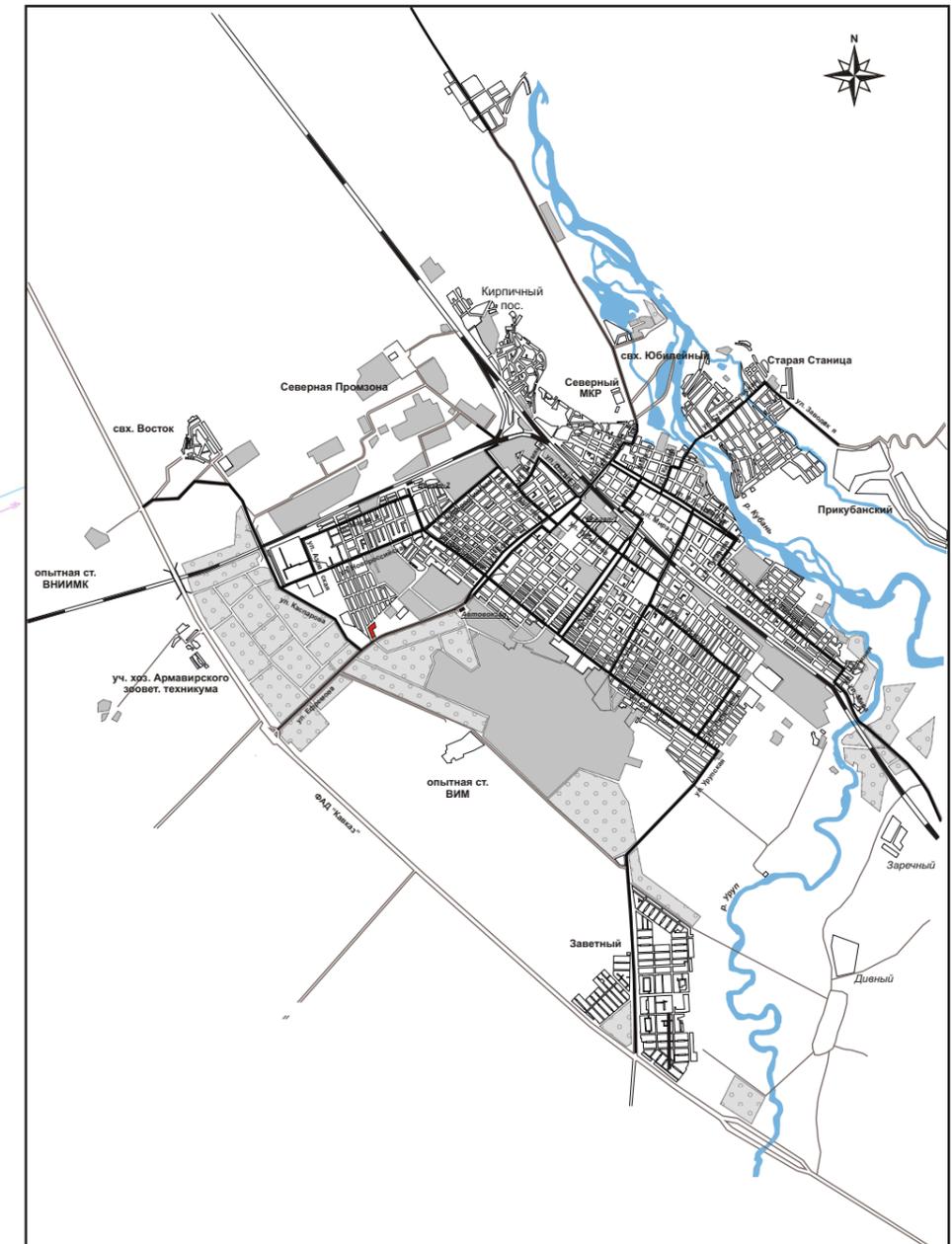
Схема расположения элемента планировочной структуры
в границах красных линий улиц Сочинской, Матвеева,
проездом Матвеева и границей жилой застройки.



Условные обозначения

- - - Граница элемента планировочной структуры

- Существующие коммуникации и здания**
- Водопровод
- Фикальная канализация
- Газопровод
- Теплотрасса
- Подземные линии электропередач
- - - Кабель связи
- Надземные линии электропередач
- Здания



					Краснодарский край МО город Армавир					
					Проект планировки территории, ограниченной улицами Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.					
Изм.	Кол.уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист	Листов	
								1	9	
					Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:1000			МКУ "УАиГ"		

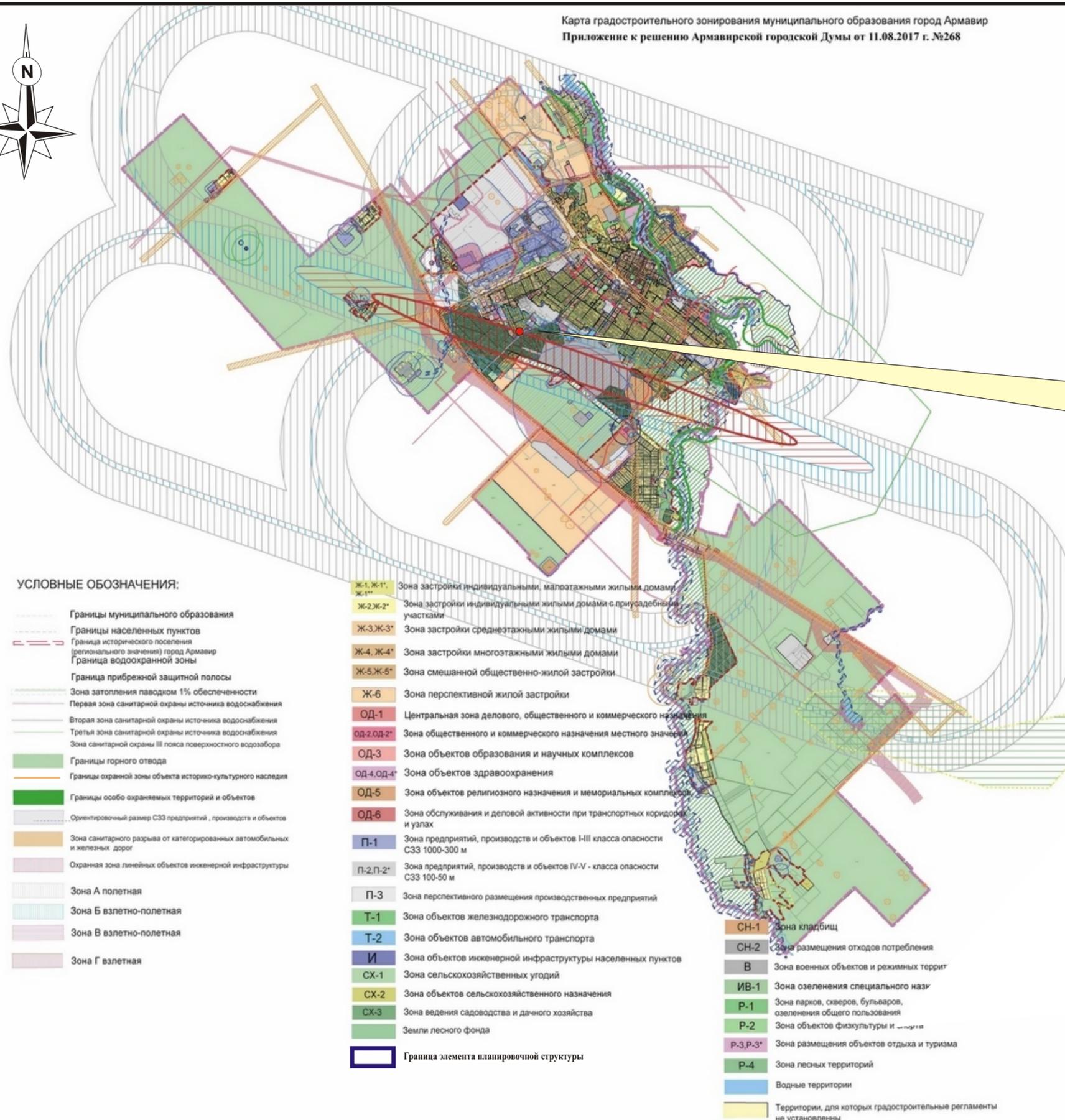
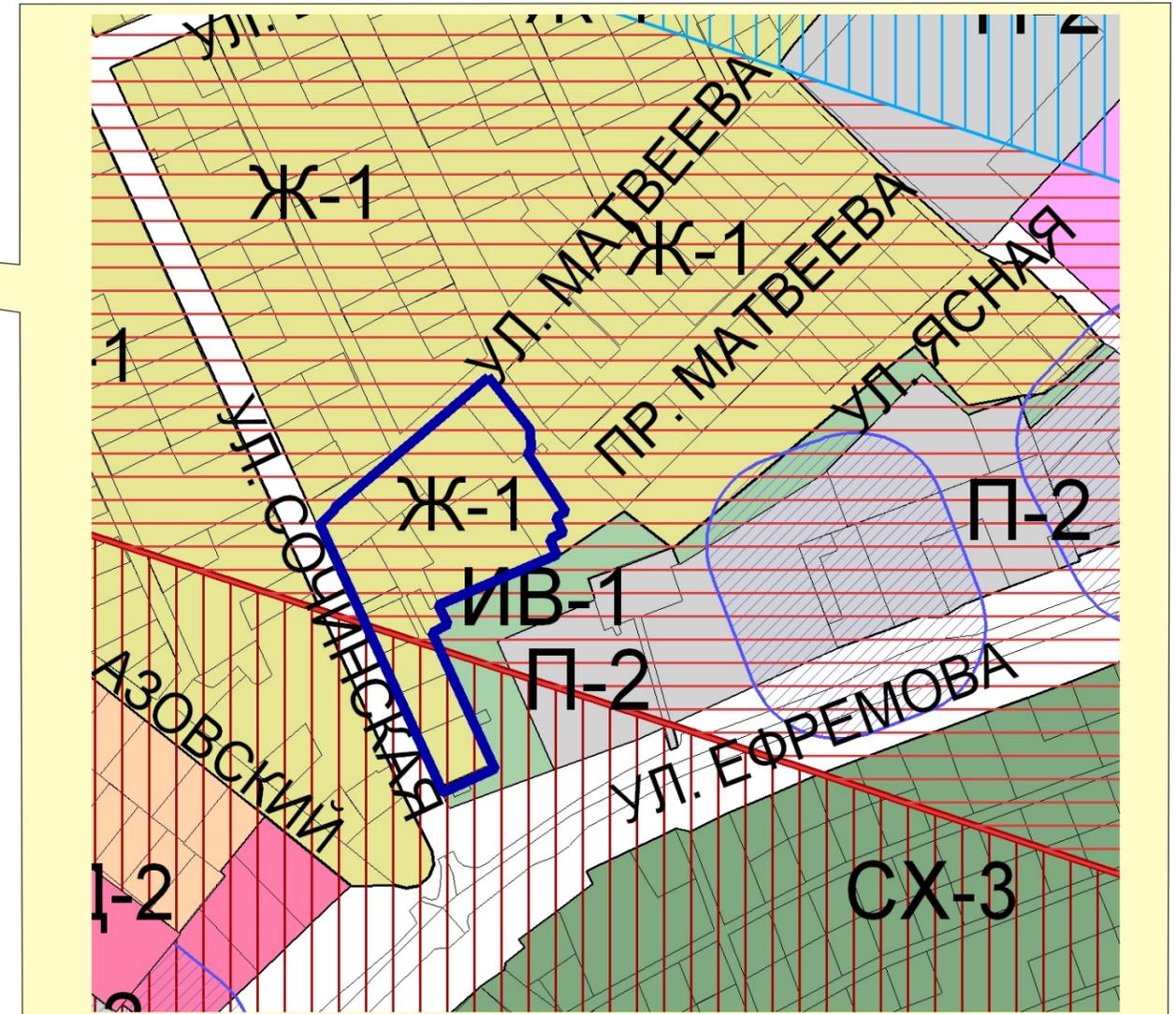


Схема градостроительного зонирования с границами территорий объектов культурного наследия, приложение к правилам землепользования и застройки муниципального образования город Армавир



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы муниципального образования
- Границы населенных пунктов
- Граница исторического поселения (регионального значения) город Армавир
- Граница водоохранной зоны
- Граница прибрежной защитной полосы
- Зона затопления паводком 1% обеспеченности
- Первая зона санитарной охраны источника водоснабжения
- Вторая зона санитарной охраны источника водоснабжения
- Третья зона санитарной охраны источника водоснабжения
- Зона санитарной охраны III пояса поверхностного водозабора
- Границы горного отвода
- Границы охранной зоны объекта историко-культурного наследия
- Границы особо охраняемых территорий и объектов
- Ориентировочный размер СЗЗ предприятий, производств и объектов
- Зона санитарного разрыва от категоризованных автомобильных и железных дорог
- Охранная зона линейных объектов инженерной инфраструктуры
- Зона А полетная
- Зона Б взлетно-полетная
- Зона В взлетно-полетная
- Зона Г взлетная

- Ж-1, Ж-1* - Зона застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами
- Ж-2, Ж-2* - Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками
- Ж-3, Ж-3* - Зона застройки среднетажными жилыми домами
- Ж-4, Ж-4* - Зона застройки многоквартирными жилыми домами
- Ж-5, Ж-5* - Зона смешанной общественно-жилой застройки
- Ж-6 - Зона перспективной жилой застройки
- ОД-1 - Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения
- ОД-2, ОД-2* - Зона общественного и коммерческого назначения местного значения
- ОД-3 - Зона объектов образования и научных комплексов
- ОД-4, ОД-4* - Зона объектов здравоохранения
- ОД-5 - Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов
- ОД-6 - Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах
- П-1 - Зона предприятий, производств и объектов I-III класса опасности СЗЗ 1000-300 м
- П-2, П-2* - Зона предприятий, производств и объектов IV-V - класса опасности СЗЗ 100-50 м
- П-3 - Зона перспективного размещения производственных предприятий
- Т-1 - Зона объектов железнодорожного транспорта
- Т-2 - Зона объектов автомобильного транспорта
- И - Зона объектов инженерной инфраструктуры населенных пунктов
- СХ-1 - Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ-2 - Зона объектов сельскохозяйственного назначения
- СХ-3 - Зона ведения садоводства и дачного хозяйства
- Земли лесного фонда
- СН-1 - Зона кладбищ
- СН-2 - Зона размещения отходов потребления
- В - Зона военных объектов и режимных террит
- ИВ-1 - Зона озеленения специального назн
- Р-1 - Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования
- Р-2 - Зона объектов физкультуры и спорта
- Р-3, Р-3* - Зона размещения объектов отдыха и туризма
- Р-4 - Зона лесных территорий
- Водные территории
- Территории, для которых градостроительные регламенты не установлены
- Граница элемента планировочной структуры

						Краснодарский край МО город Армавир			
						Проект планировки территории, ограниченной улицами Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.			
Изм.	Кол.уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист	Листов
Директор	Фисенко							2	9
Выполнил	Дмитриенко								
						Схема градостроительного зонирования с границами территорий объектов культурного наследия			
						МКУ "УАиГ"			



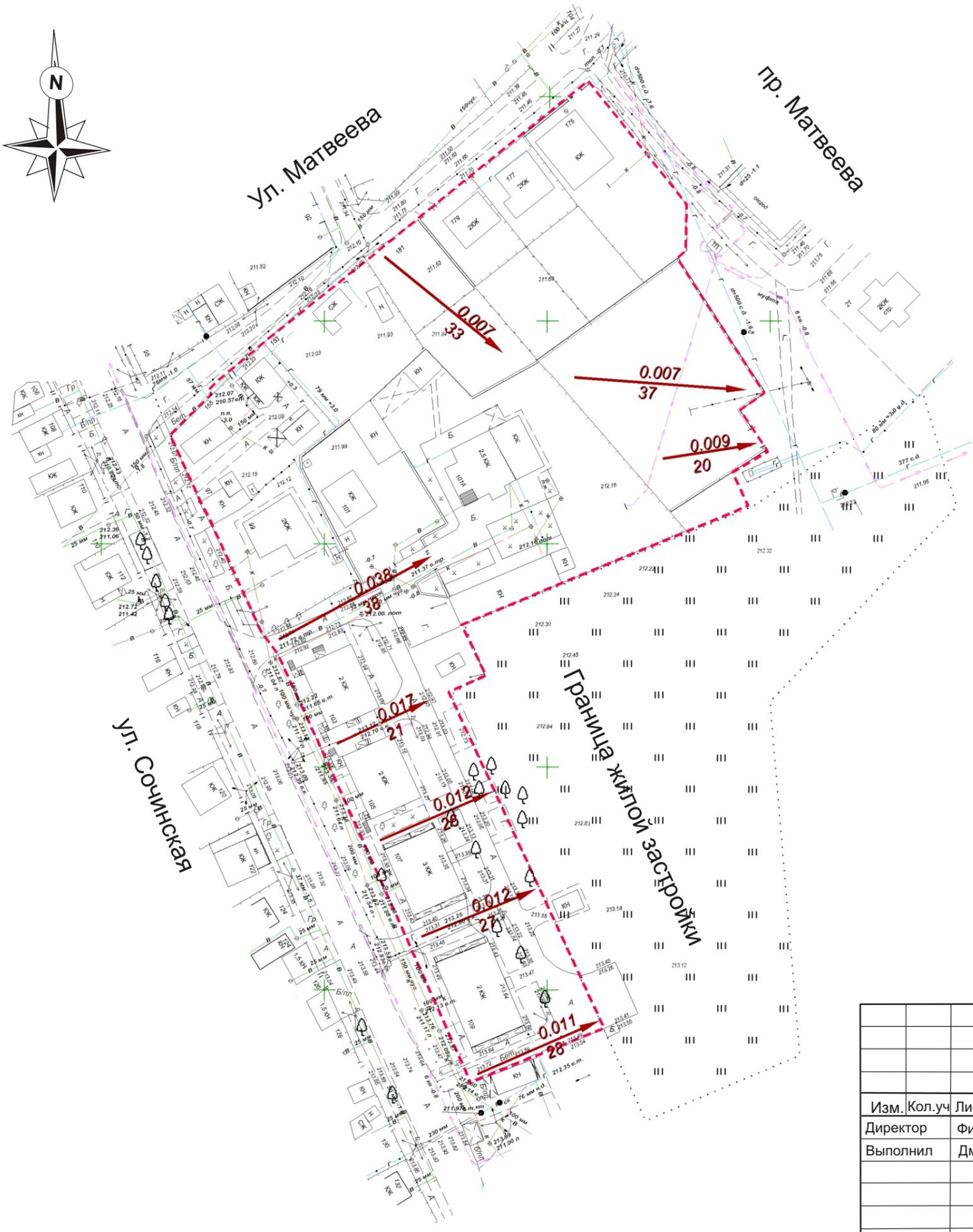
Схема вертикальной планировки территории ограниченной улицами: Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.

Условные обозначения

-  Граница элемента планировочной структуры
-  Направление уклона (Величина / Расстояние в м.)

Существующие коммуникации и здания

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



Краснодарский край МО город Армавир											
Проект планировки территории, ограниченной улицами Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.											
Изм.	Кол.уч	Лист.	№ док	Подп.	Дата						
Директор	Фисенко										
Выполнил	Дмитриенко										
				Муниципальное образование город Армавир	<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4</td> <td>9</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов		4	9
Стадия	Лист	Листов									
	4	9									
				Схема вертикальной планировки М 1:1000	МКУ "УАиГ"						

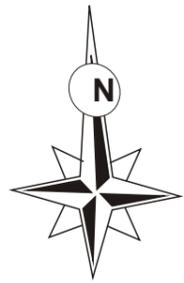
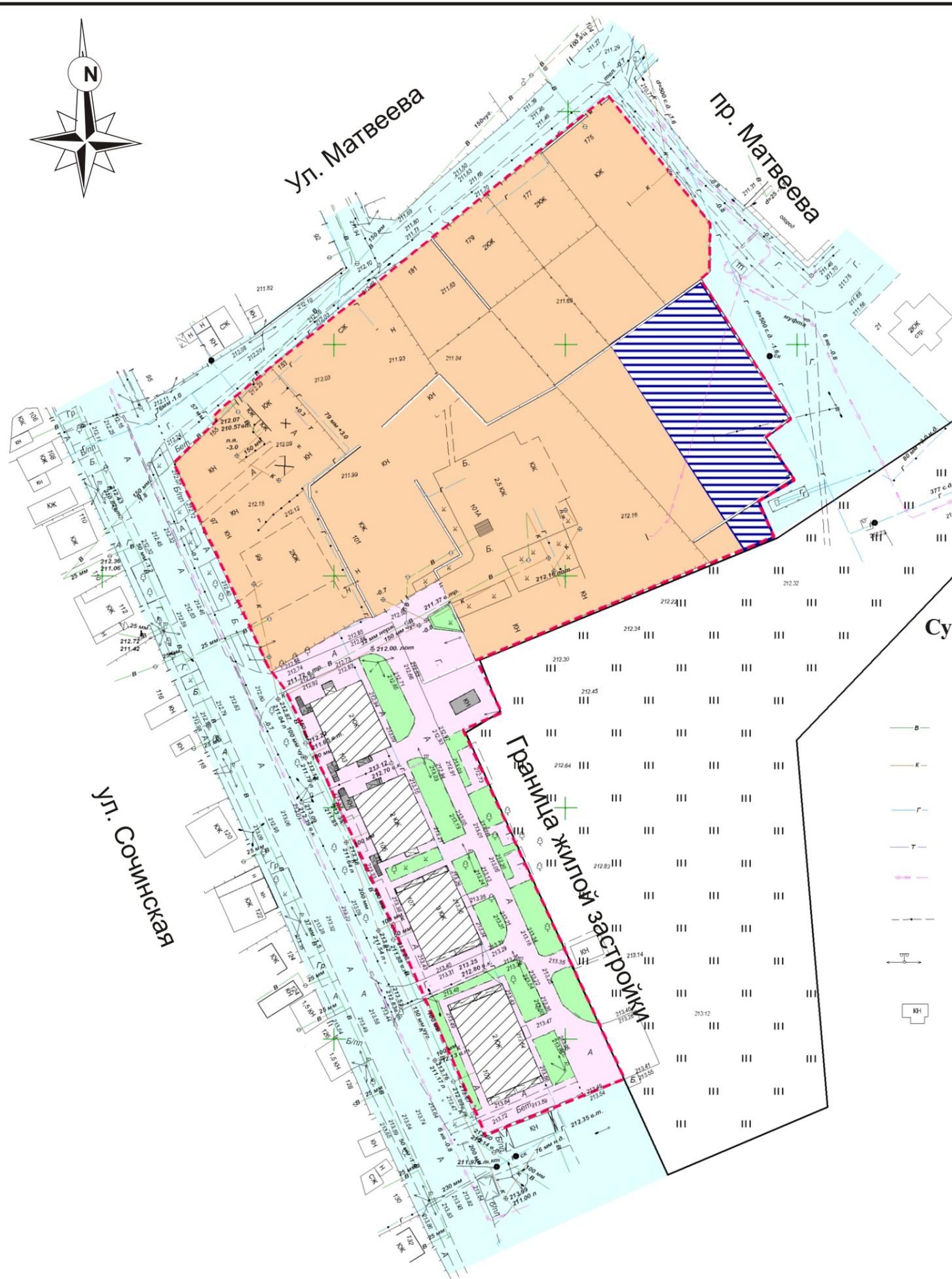


Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, ограниченной улицами: Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.



Условные обозначения

-  Граница элемента планировочной структуры
-  Улицы
-  Зона для движения пешеходов и автотранспорта
-  Озелененные части территории
-  Жилые многоквартирные дома
-  Гаражи и хоз. постройки
-  Земельные участки для эксплуатации индивидуальных жилых домов
-  Земельный участок (территории) согласно разрешенному использованию для территориальной зоны Ж 1
-  Пустырь

Существующие коммуникации и здания

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

						Краснодарский край МО город Армавир			
						Проект планировки территории, ограниченной улицами Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.			
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист	Листов
								5	9
						Схема использования территории в период подготовки проекта планировки		МКУ "УАиГ"	
						М 1:1000			

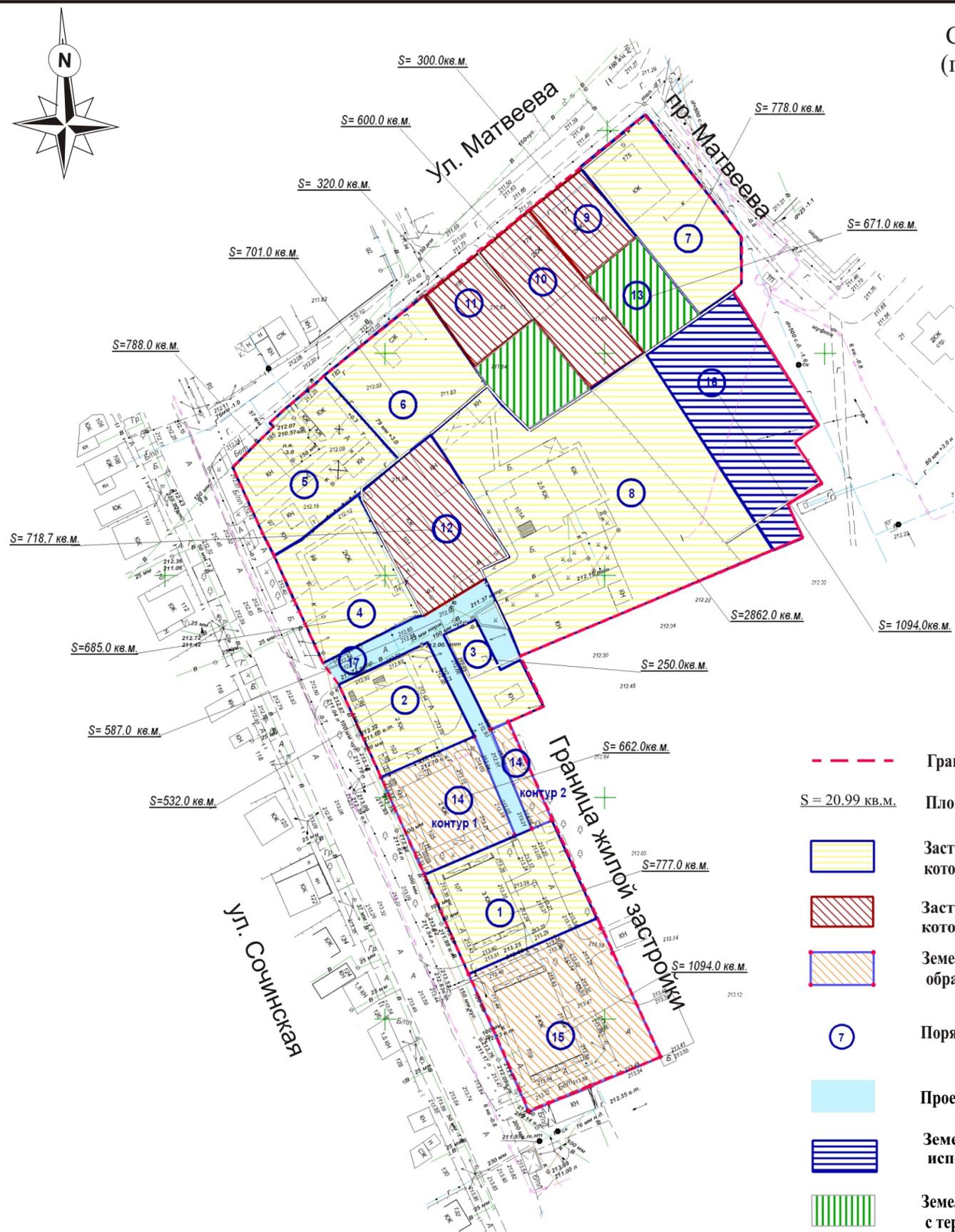


Схема планировки территории ограниченной улицами: Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.
(границы зон планируемого размещения объектов социально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства)

Существующие коммуникации и здания

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

Условные обозначения

- Граница элемента планировочной структуры
- Площадь кв.м. S = 20.99 кв.м.
- Застроенные (сохраняемые) земельные участки границы, которых установлены в соответствии с земельным законодательством
- Застроенные (сохраняемые) земельные участки границы, которых не установлены в соответствии с земельным законодательством
- Земельные участки границы, которых подлежат уточнению путем образования из земель государственной собственности
- Порядковый номер земельного участка (см. Таблицы 1-6)
- Проезды внутриквартальные
- Земельный участок (территории) согласно разрешенному использованию для территориальной зоны Ж - 1
- Земельные участки, не имеющие свободного доступа с территории общего пользования.

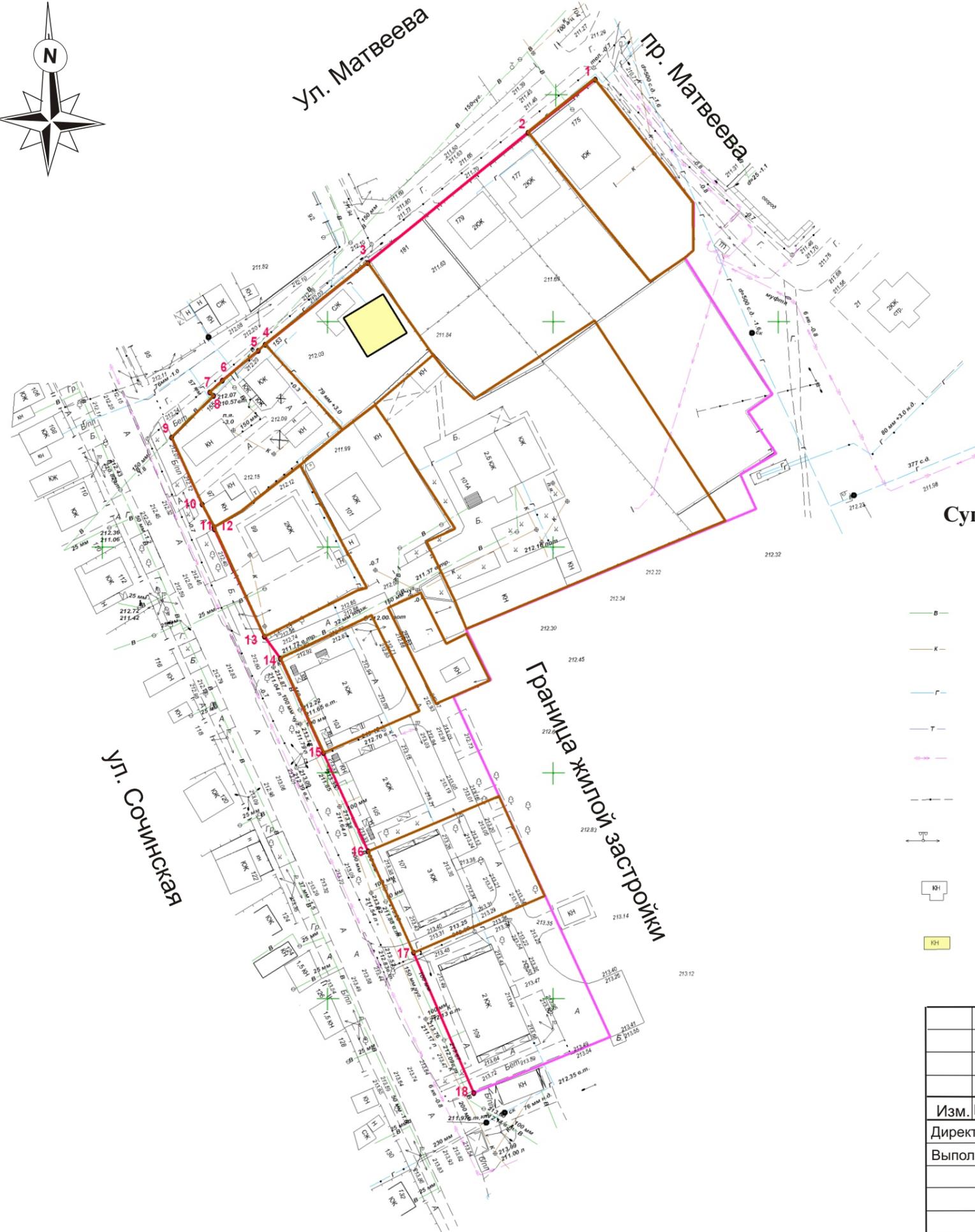
Экспликация земельных участков

№ на листе ПП	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Вид права	Площадь (кв.м.)
Ранее созданные (сформированные и зарезервированные ЕГРЗ) земельные участки				
1.	23:38:0104034:34	для эксплуатации среднеэтажных жилых домов	Общая долевая собственность	777
2.	23:38:0104034:20	2-х этажный многоквартирный жилой дом	Собственность	532
3.	23:38:0104034:19	2-х этажный многоквартирный жилой дом	Постоянное пользование (бессрочное)	250
4.	23:38:0104034:8	Для строительства индивидуального жилого дома	Собственность	685
5.	23:38:0104034:82	для индивидуального жилищного строительства	Общая долевая собственность	788
6.	23:38:0104033:21	Индивидуальное жилищное строительство	Постоянное пользование, (бессрочное) Иные права, Собственность	701
7.	23:38:0104034:79	индивидуальное жилищное строительство	Собственность	778
8.	23:38:0104034:6	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Собственность	2862
Всего				7373
Земельные участки границы, которых не установлены в соответствии с земельным законодательством.				
9.	23:38:0104033:32	ИЖС	Собственность	300
10.	23:38:0104033:33	ИЖС	Постоянное (бессрочное) пользование	600
11.	23:38:0104034:83	под строительство индивидуального жилого дома	Собственность	320
12.	23:38:0104033:34	ИЖС	Собственность	719
Всего				1939
Земельные участки, не имеющие свободного доступа с территории общего пользования				
13.	-	ИЖС	-	671
Формируемые земельные участки под существующими сохраняемыми многоквартирными жилыми домами				
14.	-	2-этажный 4-х квартирный жилой дом	-	662
15.	-	2-этажный 8-ми квартирный жилой дом	-	1095
Всего				1757
Земельный участок (территории) согласно разрешенному использованию для территориальной зоны Ж - 1				
16.	-	Для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка, общественное управление, деловое управление, культурное развитие, образование и просвещение, здравоохранение, социальное обслуживание, спорт, коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта, ведение садоводства	-	1094
Земельный участок общего пользования внутриквартальной территории				
17.	-	Проезды внутриквартальные	-	587
Итого				13421

Краснодарский край МО город Армавир					
Проект планировки территории, ограниченной улицами Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.					
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Фисенко				
Выполнил	Дмитриенко				
				Муниципальное образование город Армавир	Стадия
					Лист
					Листов
					6
					9
Схема границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства М 1:1000					МКУ "УАиГ"



Чертеж красных линий



Условные обозначения

- Красные линии
- 1 2
- Границы учтенных земельных участков
- Граница жилой застройки

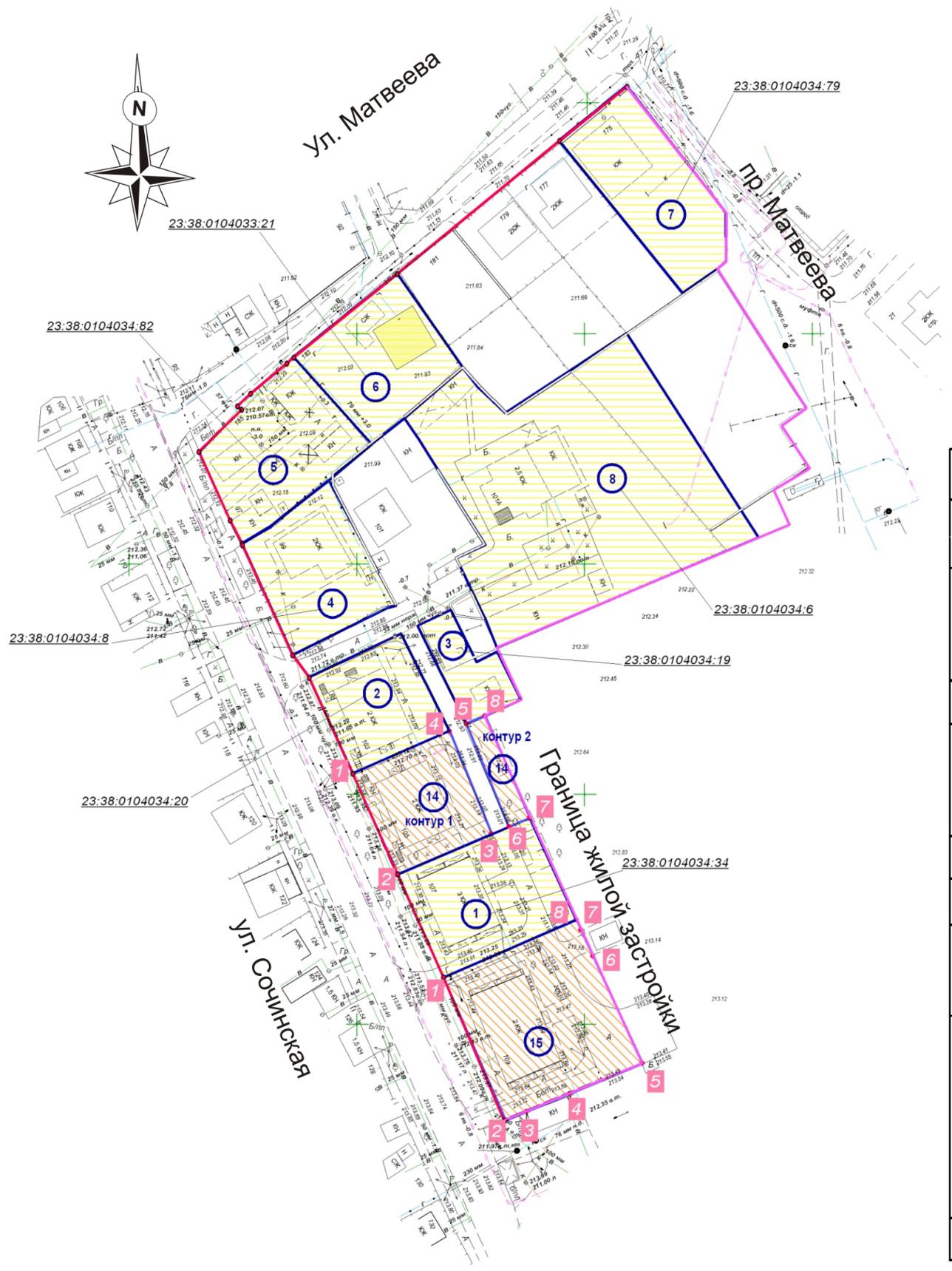
Существующие коммуникации и здания

- Водопровод
- Фикальная канализация
- Газопровод
- Теплотрасса
- Подземные линии электропередач
- - - Кабель связи
- Надземные линии электропередач
- Здания
- Здания местоположение которых установлено по результатам кадастровых работ

№	Координаты	
	X (м)	Y (м)
1	472053.78	2307509.32
2	472042.01	2307494.43
3	472013.10	2307458.82
4	471995.00	2307436.10
5	471993.66	2307434.58
6	471987.05	2307426.64
7	471984.37	2307423.81
8	471983.64	2307424.69
9	471974.46	2307415.34
10	471959.61	2307422.13
11	471954.59	2307424.75
12	471954.12	2307424.85
13	471930.29	2307435.90
14	471925.39	2307439.50
15	471904.53	2307449.07
16	471882.71	2307458.94
17	471860.32	2307468.98
18	471829.12	2307482.39
Площадь участка, образованного пересечением красных линий с границей жилой застройки составляет:		13421 м ²

Краснодарский край МО город Армавир					
Проект планировки территории, ограниченной улицами Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.					
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Фисенко				
Выполнил	Дмитриенко				
				Муниципальное образование город Армавир	Стадия
					Лист
					Листов
				Чертеж красных линий	
				М 1:1000	МКУ "УАиГ"
					7
					9

Чертеж межевания



Координаты формируемых земельных участков

Участок № 14		
№ точки	Координаты контура 1, м	
	X	Y
1	471904.51	2307449.11
2	471882.69	2307458.95
3	471891.38	2307479.61
4	471913.74	2307470.36
1	471904.51	2307449.11
№ точки	Координаты контура 2, м	
	X	Y
5	471915.41	2307474.03
6	471892.94	2307483.35
7	471894.90	2307487.94
8	471917.06	2307478.09
5	471915.41	2307474.03
Площадь участка составляет:		662 м ²
Участок № 15		
№ точки	Координаты, м	
	X	Y
1	471860.18	2307469.05
2	471829.21	2307482.73
3	471831.04	2307487.15
4	471834.96	2307496.69
5	471841.55	2307512.69
6	471864.81	2307501.86
7	471870.48	2307499.23
8	471872.75	2307498.17
1	471860.18	2307469.05
Площадь участка составляет:		1095 м ²

Характеристика местоположения земельного участка и расположенных на нем объектов						Расчетные показатели участков		
№ участка ПП	Адрес	Функциональное использование зданий, сооружений, территорий	Год постройки здания, сооружения	Площадь застройки (кв.м)	Общая площадь встроенных, встроено-пристроенных, пристроенных нежилых помещений зданий, сооружений (кв.м)	Нормативно необходимая площадь участка (кв.м)		
						Минимальная (кв.м)	Максимальная (кв.м)	Принимаемая (кв.м)
14	Российская Федерация, Краснодарский край, г Армавир, ул Сочинская, 105	двухэтажный 4-х квартирный жилой дом	1993	223,0	-	463	623	662
15	Российская Федерация, Краснодарский край, г Армавир, ул Сочинская, 109	двухэтажный 8-ми квартирный жилой дом	1992	296,6	-	776,6	1096,6	1094,6

Условные обозначения

- Красные линии
- Кадастровый номер учтенного земельного участка
- Застроенные (сохраняемые) земельные участки границы, которых установлены в соответствии с земельным законодательством
- Земельные участки границы, которых подлежат уточнению путем образования из земель государственной собственности
- Порядковый номер земельного участка (см. Таблицы № 1, 4)
- Водопровод
- Фикальная канализация
- Газопровод
- Теплотрасса
- Подземные линии электропередач
- Кабель связи
- Надземные линии электропередач
- Здания
- Здания местоположение которых установлено по результатам кадастровых работ

					Краснодарский край МО город Армавир						
					Проект планировки территории, ограниченной улицами Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.						
Изм.	Кол.уч	Лист.	№ док	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов
Директор.	Фисенко									8	9
Выполнил	Дмитриенко					Муниципальное образование город Армавир					
					Чертеж межевания М 1:1000					МКУ "УАиГ"	

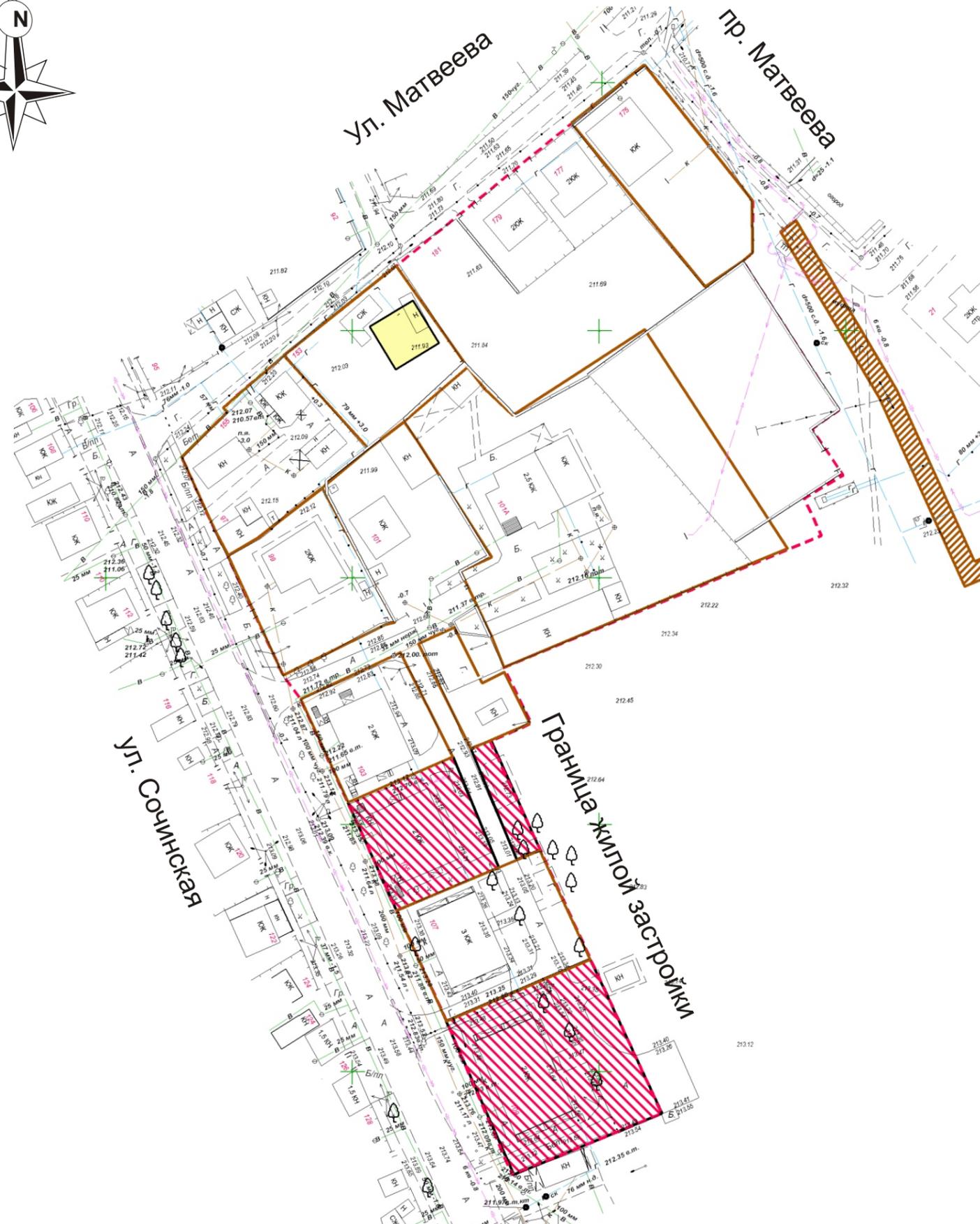


Схема границ зон с особыми условиями использования территории, ограниченной улицами: Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.

Условные обозначения

-  Граница элемента планировочной структуры
-  Границы учтенных земельных участков
-  Зона с особыми условиями использования территории
-  Здания, местоположение которых установлено по результатам кадастровых работ
-  Земельные участки границы, которых подлежат уточнению путем образования из земель государственной собственности

Существующие коммуникации и здания

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

						Краснодарский край МО город Армавир			
						Проект планировки территории, ограниченной улицами Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и границей жилой застройки.			
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальное образование город Армавир	Стадия	Лист	Листов
								9	9
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000		МКУ "УАиГ"	