

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

**Том 1**  
**Основная часть проекта планировки  
и межевания территории**

г. Армавир, 2017 год

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

**Том 1**  
**Основная часть проекта планировки  
и межевания территории**

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 1

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

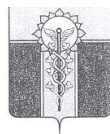
#### 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- |   |    |
|---|----|
| 1. Характеристика планируемого развития территории. | 4  |
| 2. Проект межевания.                                | 11 |

#### 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Чертеж красных линий.
2. Чертеж, обозначающий улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры, проходы.
3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.
4. Чертеж межевания.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №										
									Проект планировки и межевания			
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				
Директор		Фисенко										
Вед. спец-т		Дмитриенко										



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 постановляю:

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](http://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

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

						Проект планировки и межевания	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		4

## 1. Характеристика планируемого развития территории.

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».

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

						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.

## 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.

## 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.

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

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

## 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
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.

Лист

Проект планировки и межевания

7

Изм. Кол.уч. Лист Недок Подп. Дата

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



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

Проект планировки и межевания

Лист

9

Изм. Кол.уч. Лист Недок Подп. Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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.
- 

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

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

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

## 2. 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.

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.

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

Проектом предполагается образовать два земельных участка по адресу:

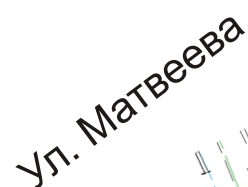
- Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Сочинская, 105;
- Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Сочинская, 109;

путем образования из земель, находящихся в государственной собственности в границах населенного пункта г. Армавир (категория земель: земли населенных пунктов), находящихся внутри квартала и не выходящих за границы красных линий. Доступ на участок осуществляется с территории общего пользования - ул. Сочинской.

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.

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

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



пр. Матвеева

A horizontal line segment with a pink background. At each end, there is a black dot. Below the left dot is a red number '1', and below the right dot is a red number '2'.

## Границы учтенных земельных участков

114

    B    

— K —

— 5 —

— T —

↑ ↓ —

KH

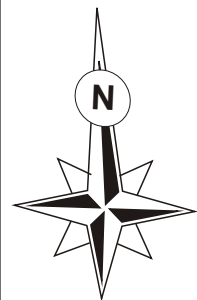
1

ул. Сочинская

Граница жилой застройки

						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				Муниципальное образование город Армавир		Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Дмитриенко							1	4
						Чертеж красных линий М 1:1000		МКУ “УАиГ”		





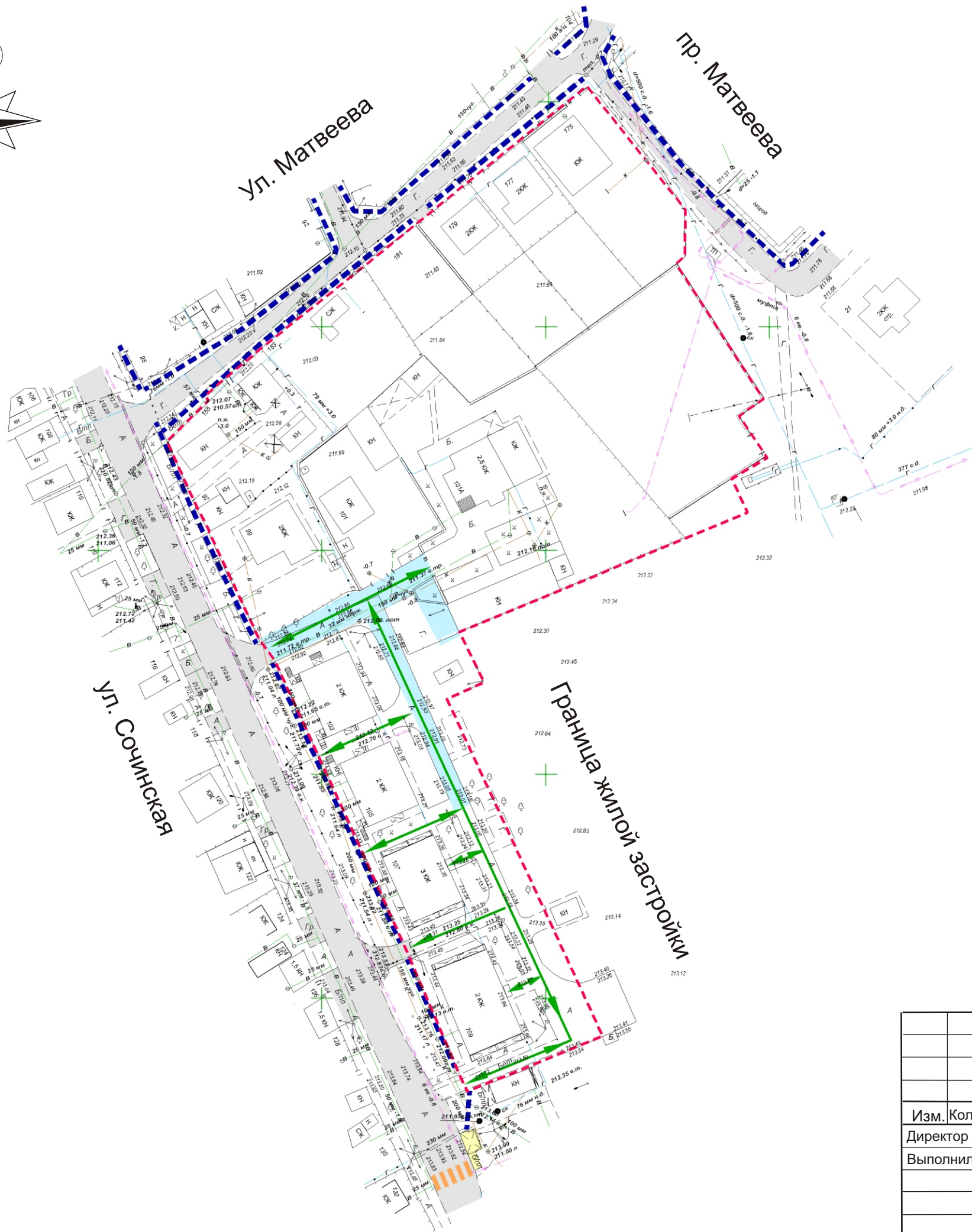
Чертеж планировки территории ограниченной улицами:  
Сочинской, Матвеева, проездом Матвеева и  
границей жилой застройки.  
(линии обозначающие улицы, проезды, линии связи,  
объекты инженерной инфраструктуры, проходы)

Условные обозначения

- ← Направление движения
- - - Граница элемента планировочной структуры
- - - Основные пути пешеходного движения
- Территории общего пользования
- Проезжая часть улицы
- Остановка общественного транспорта
- Пешеходные переходы

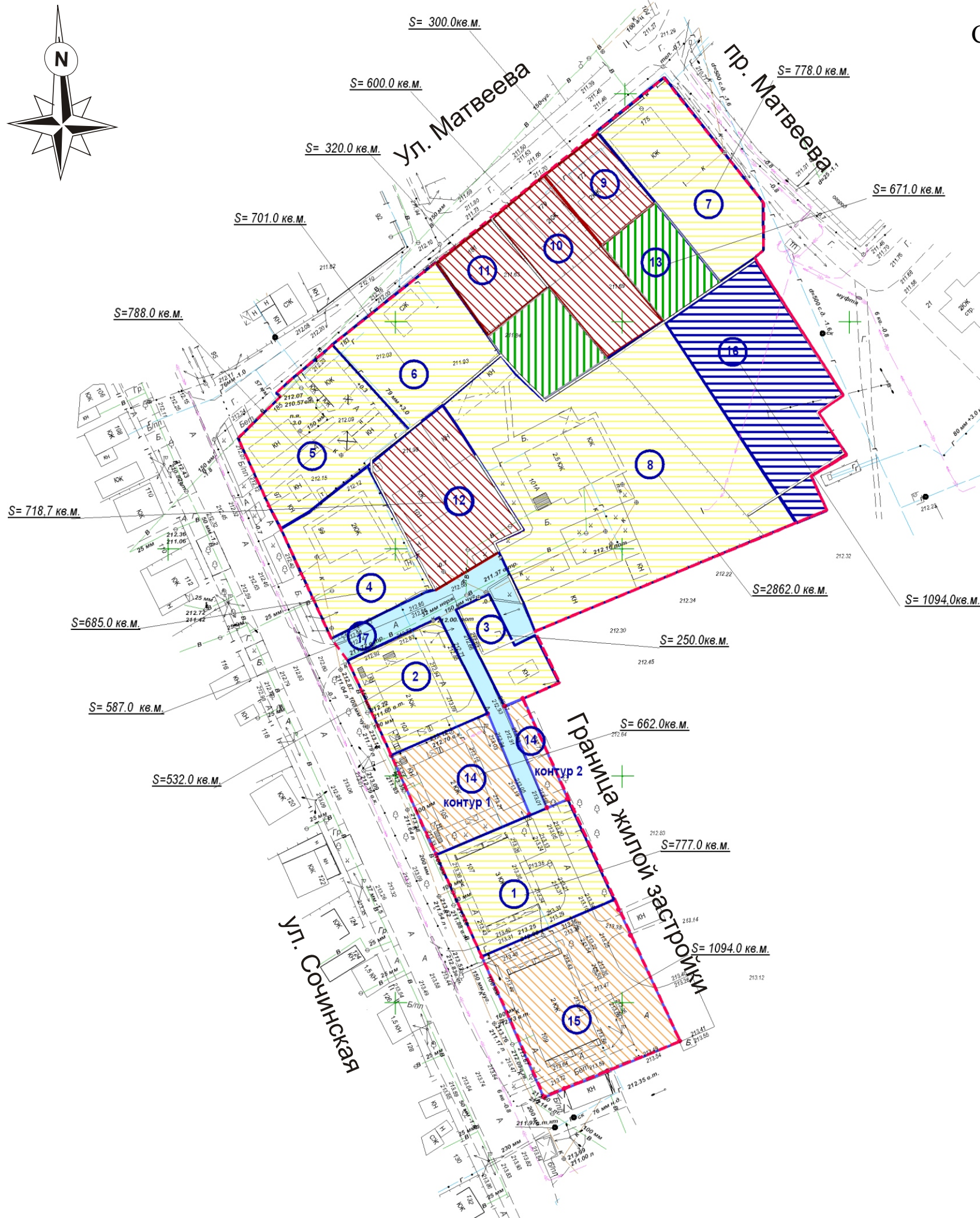
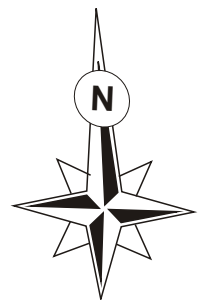
Существующие коммуникации и здания

- 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
Директор	Фисенко							2	4
Выполнил	Дмитриенко					Схема организации дорожного движения М 1:1000	МКУ “УАиГ”		





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

**Условные обозначения**

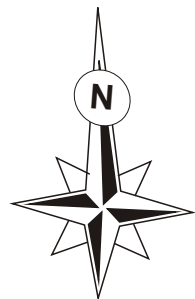
- Граница элемента планировочной структуры
- S = 20.99 кв.м. Площадь кв.м.
- Застроенные (сохраняемые) земельные участки границы, которых установлены в соответствии с земельным законодательством
- Застроенные (сохраняемые) земельные участки границы, которых не установлены в соответствии с земельным законодательством
- 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.

**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
Директор.	Фисенко							3	4
Выполнил	Дмитриенко					МКУ "УАиГ"			
						Схема границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства			
						М 1:1000			





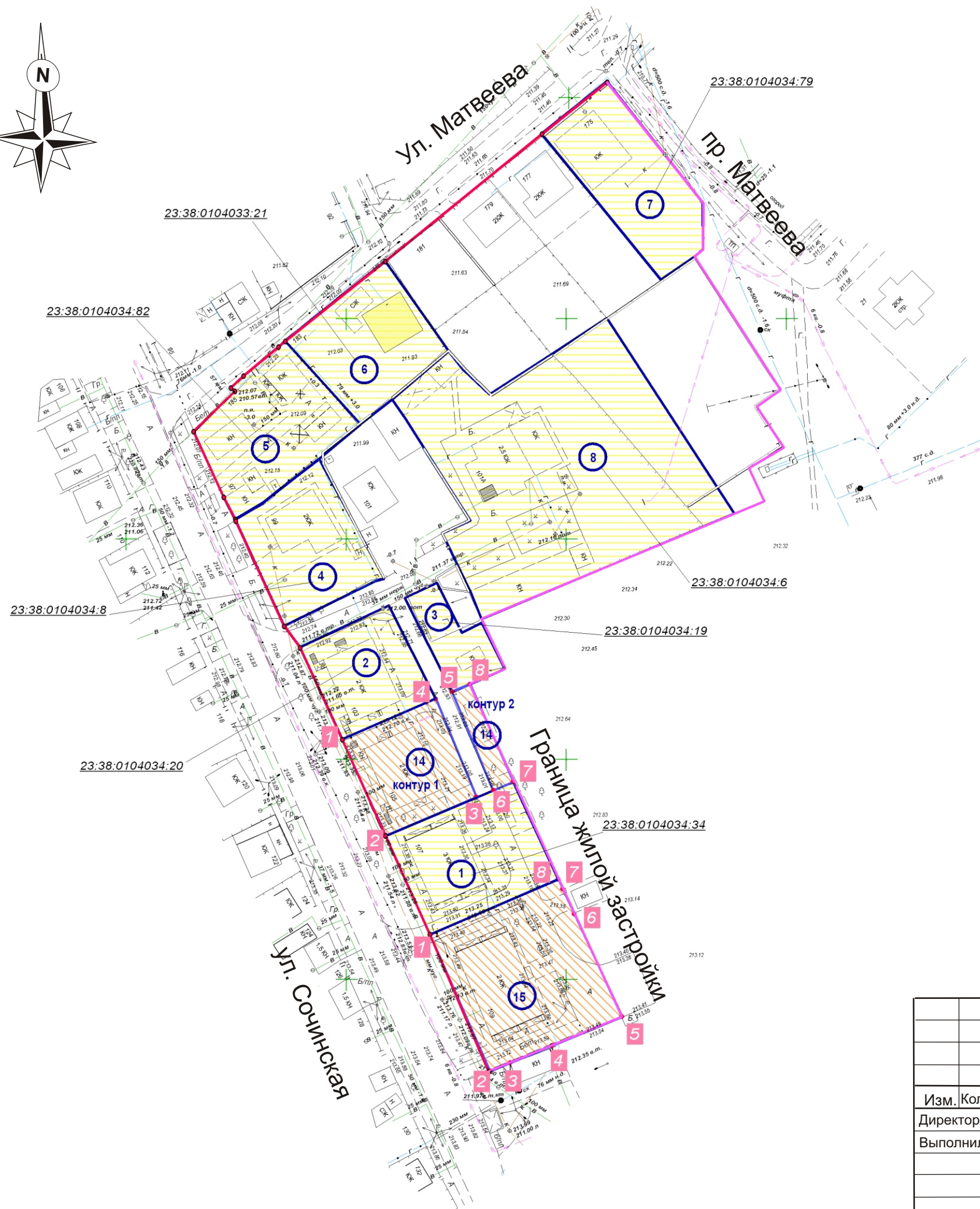
# Чертеж межевания

## 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

## 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)



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
				4	4
Чертеж межевания М 1:1000				МКУ "УАиГ"	