**Текстовая часть проекта межевания территории**

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в хуторе Гавердовском, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 11.01.2013 №7, в отношении территории, ограниченной улицей Питерской, переулками Черкесским, Тихим и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0202026:82 и 01:08:0202026:462 в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицей Питерской, переулками Черкесским, Тихим и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0202026:82 и 01:08:0202026:462 в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп»(далее – документация, проектная документация, проект межевания территории), разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:1000 с использованием топографической съемки.

Цель и назначение работы по разработке проекта межевания:

• Определение местоположения границ изменяемых земельных участков.

В данном проекте межевания отсутствуют проектируемые объекты федерального, регионального и местного значения.

Проектируемая территория является жилыми кварталами, находящимся в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1Б/1.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б/1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 2,26 га.

Корректировка проекта происходит в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:150, 01:08:0202026:157, 01:08:0202026:154, 01:08:0202026:168.

Земельный участок ЗУ-1 площадью 1537,09 кв.м образуется путем объединения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0202026:150 площадью 619,94 кв.м и земельного участка с кадастровым номером 01:08:0202026:157 площадью 611,78 кв.м и части земельного участка с кадастровым номером 01:08:0202026:154 площадью 305,37 кв.м, в проекте указанной как н1. Объединение выполняется согласно со ст. 11.6 Земельного Кодекса Российской Федерации, где указано, что при объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок. Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в соответствии с ПЗЗ - [2.1] - для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования объекта капитального строительства - Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома.

Земельный участок ЗУ-2 площадью 916,00 кв.м образуется путем объединения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0202026:168 площадью 610,30 кв.м и части земельного участка с кадастровым номером 01:08:0202026:154 площадью 305,70 кв.м, в проекте указанной как н2. Объединение выполняется согласно со ст. 11.6 Земельного Кодекса Российской Федерации, где указано, что при объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок. Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в соответствии с ПЗЗ - [2.1] - для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования объекта капитального строительства - Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома.

Межевание выполняется для сложившейся территории.

В соответствии с Генеральным планом, территория проектирования относится к категории земель «земли населенных пунктов» и расположена в границе населенного пункта хутор Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп».

Образование земельных участков, которые после будут относится к территории общего пользования или имуществу общего пользования проектом не предусмотрено.

Земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, в проекте нет.

На чертеже межевания отображены:

1. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.
2. Красные линии, утвержденные проектом планировки и межевания.
3. Линии отступа от красных линий.
4. Границы существующих и образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

Согласно Генеральному плану на данной территории объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий нет.

В границах территории проектирования есть утвержденные проекты межевания территории. Ранее была разработана документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в хуторе Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 16.11.2020 № 1176.

С южной стороны территория проектирования граничит с территорией, на которую разработана документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в хуторе Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 11.01.2013 № 7, в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:0202026:146, и документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:82, 01:08:0202026:462, 01:08:0202026:463, 01:08:0202026:442, расположенных в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп», утвержденная постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея от 18.02.2021 № 128.

С восточной стороны территория граничит с территорией, на которую разработана документация по внесению изменений в проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:6 в хуторе Гавердовском, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 29.06.2012 № 487, в отношении квартала, ограниченного улицей Садовой и переулком Черкесским в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп», утвержденная постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея от 12.05.2021 № 492.

С западной стороны территория граничит с территорией, на которую разработана документация по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 01:08:0202011, ограниченного улицами Садовой, Питерской, переулками Черкесским, Славянским, в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп», утвержденная постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея от 23.09.2020 № 946.

Сведения о площади проектируемых земельных участков приведены в таблице.

Таблица. Экспликация образуемых земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Номер  земельного  участка на чертеже | Зона размещения в соответствии с ПЗЗ | Площадь, м2 | Вид разрешенного использования ЗУ |
| 1 | ЗУ – 1 | Ж – 1Б/1 | 1537,09 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 2 | ЗУ – 2 | Ж – 1Б/1 | 916,00 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |

Проектируемая территория является частью квартала, который находится в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж - 1Б/1.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 Б/1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования - [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства:

* минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;
* минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
* максимальный процент застройки в границах земельного участка:
* при площади участка до 1000 кв. м - 60%;
* при площади участка свыше 1000 кв. м - 40%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий - 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

6) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м.

Каталог координат образуемых участков приведен в Приложении 1.