**Текстовая часть**

«Документация по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:6 в хуторе Гавердовском, утвержденные постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 29.06.2012 №487, в отношении восточной части территории, и документация по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:7, расположенного по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, муниципальное образование «Город Майкоп», юго-восточнее х. Гавердовского, 2км, участок 3 от ориентира - здание школы по адресу: х. Гавердовский, пер. Клубный, 1» (далее – документация, проект, проект межевания территории) выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1. определения местоположения границ изменяемых и образуемых земельных участков
2. установления красных линий и линий отступа от красных линий.

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

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 1,67 га.

Межевание выполняется для незастроенной территории.

В основу данного проекта заложены материалы ранее разработанного проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:6, в хуторе Гавердовском, утвержденный постановлением Администрацией муниципального образования «Город Майкоп» от 29.06.2012 №487.

Проектируемая территория не имеет общих границ с территориями, на которые ранее были разработаны и утверждены проекты межевания территории.

Границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

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

Проектируемая территория расположена в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп».

В данном проекте межевания указаны красные линии кварталов в пределах территории проектирования, утверждаемые в составе проекта планировки территории.

Образование земельных участков ЗУ-1 – ЗУ-6, планируется проводить после внесения изменений в ПЗЗ в части отнесения территории к территориальной зоне Ж – 1Б/1 (в настоящее время территория находится в территориальной зоне ОД-3).

Земельный участок ЗУ-1 площадью 641,93 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:55 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ-2 площадью 603,93 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:55 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ-3 площадью 605,42 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:55 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ-4 площадью 606,17 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:55 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ-5 площадью 703,89 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:55 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ-6 площадью 632,96 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:55 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ-7 площадью 629,63 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:7 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ-8 площадью 623,91 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:7 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ-9 площадью 607,64 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:7 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ-10 площадью 625,31 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:7 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ-11 площадью 842,50 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:7 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

Образование земельного участка ЗУ-12 планируется проводить после внесения изменений в ПЗЗ в части отнесения территории к территориальной зоне Ж – 1Б/1 (в настоящее время часть территории находится в территориальной зоне Ж – 1Б/1, а часть – в ОД-3).

Земельный участок ЗУ-12 площадью 4518,13 кв. м образуется путем объединения части земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:55, и части земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313008:7 в соответствии со ст. 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования.

В соответствии с Генеральным планом образуемые земельные участки ЗУ-1 - ЗУ-12 и земельный участок с кадастровым номером 01:08:1313008:55 относятся к категории земель «земли населенных пунктов» и расположены в границе населенного пункта х.Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп».

На чертеже межевания отображены:

1. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.
2. Красные линии, утверждаемые проектом планировки и межевания.
3. Границы существующих и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

Таблица. Экспликация изменяемых и образуемых земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Номер  земельного  участка на чертеже | Территориальная зона | Площадь, м2 | Вид разрешенного использования земельного участка |
| 1 | ЗУ – 1 | Ж – 1Б/1 | 641,93 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 2 | ЗУ – 2 | Ж – 1Б/1 | 603,93 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 3 | ЗУ – 3 | Ж – 1Б/1 | 605,42 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 4 | ЗУ – 4 | Ж – 1Б/1 | 606,17 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 5 | ЗУ – 5 | Ж – 1Б/1 | 703,89 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 6 | ЗУ – 6 | Ж – 1Б/1 | 632,96 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 7 | ЗУ – 7 | Ж – 1Б/1 | 629,63 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 8 | ЗУ – 8 | Ж – 1Б/1 | 623,91 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 9 | ЗУ – 9 | Ж – 1Б/1 | 607,64 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 10 | ЗУ – 10 | Ж – 1Б/1 | 625,31 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 11 | ЗУ – 11 | Ж – 1Б/1 | 842,50 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 12 | ЗУ – 12 | Ж – 1Б/1 | 4518,13 | [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования |
|  |  |  |  |  |

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-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.

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%.

Каталог координат образуемых участков приведен в Приложении 1.