**Текстовая часть**

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 №763, в части территории, ограниченной улицами 70 лет Победы, Центральной, Покровской и Гавердовским артводозабором в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп» и проекта межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:1109008:381 и территории, ограниченной улицами 70 лет Победы, Центральной, Покровской и Гавердовским артводозабором в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп» (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 – 5,47 га.

Межевание выполняется для частично застроенной территории.

В основу данного проекта заложены материалы ранее разработанного проекта планировки территории, земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 №763, в части территории, ограниченной улицами 70 лет Победы, Центральной, Покровской и Гавердовским артводозабором в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп».

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 поселке Западном города Майкопа.

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

Земельный участок ЗУ-1 площадью 570,25 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1109008:381 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 569,97 кв. м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1109008:381 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 115522,66 кв. м образуется путем объединения земельного участка с кадастровым номером 01:08:1109008:381, и земельного участка с кадастровым номером 01:08:1109008:1128 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-3 относятся к категории земель «земли населенных пунктов» и расположены в границе населенного пункта поселок Западный.

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 | 570,25 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 2 | ЗУ – 2 | Ж – 1Б/1 | 569,97 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |
| 3 | ЗУ – 3 | Ж – 1Б/1 | 115522,66 | [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.