**Текстовая часть**

Документация по подготовке изменений в проект планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа: территории, ограниченной с севера улицей Михайлова, с юга и востока - существующей застройкой, с запада - улицей Шоссейной, и территории, ограниченной с запада водоемом, с севера - существующей застройкой, с юга - улицей Михайлова, с востока - существующей застройкой, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 №245, и в проект межевания территории части квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Гаражной, с юга и востока - улицей Михайлова, с запада - улицей Батарейной, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 01.06.2018 №682 (далее – документация, проект, проект межевания территории) выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ изменяемых и образуемых земельных участков.

В данной документации красные линии нанесены по улицам Михайлова, Батарейная, Гаражная, которые утверждены ранее в составе документации по внесению изменений в проект планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 № 245, в части, касающейся территории, ограниченной с запада водоемом, с севера – существующей застройкой, с юга – улицей Михайлова, с востока – существующей застройкой, и проекта планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утвержденных постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 №1373.

Подготовку документации по межеванию проводят в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий, расположенных в границах элементов планировочной структуры. В данном случае рассматривается территория, расположенная в границах одного кадастрового квартала.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального и регионального значения, в проекте не предусмотрено.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 15,1 га.

Межевание выполняется для частично застроенной территории.

В основу данного проекта заложены материалы ранее разработанного проекта планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 № 245, в части, касающейся территории, ограниченной с запада водоемом, с севера – существующей застройкой, с юга – улицей Михайлова, с востока – существующей застройкой, и проекту планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утвержденным постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 №1373.

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 микрорайоне Михайлово города Майкопа.

Земельный участок ЗУ-1 площадью 100,00 кв.м образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:1429 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. . Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в соответствии с ПЗЗ - [3.1] - Коммунальное обслуживание. Вид разрешенного использования объекта капитального строительства - Трансформаторные подстанции.

Земельный участок ЗУ-2 площадью 39576,24 кв.м также образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:1429 в соответствии с п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, с сохранением исходного в измененных границах. Вид разрешенного использования ЗУ-2 после раздела останется исходным «для производственных целей», в соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, далее ему планируется установить основной вид разрешенного использования зоны Ж-ОЖ [2.5] - Среднеэтажная жилая застройка, [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование, [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования.

В соответствии с Генеральным планом образуемые земельные участки ЗУ-1 - ЗУ-2 относятся к категории земель «земли населенных пунктов» и расположены в микрорайоне Михайлово города Майкопа.

Проект, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.08.2019 № 983, признать утратившим силу.

На чертеже межевания отображены:

1. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.
2. Красные линии, ранее установленные.
3. Границы существующих и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

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 – ОЖ | 100,00 | [3.1] - Коммунальное обслуживание |
| 2 | ЗУ – 2 | Ж – ОЖ | 39899,81 | [2.5] - Среднеэтажная жилая застройка,  [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование,  [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования. |
|  |  |  |  |  |

Проектируемая территория находится в территориальной зоне средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения Ж-ОЖ.

Зона Ж - ОЖ выделена для формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования - [3.1] - Коммунальное обслуживание:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 4 м;

- минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;

- максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования - [2.5] - Среднеэтажная жилая застройка:

минимальная/максимальная площадь земельных участков - не устанавливается/15000 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 24 м;

минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

минимальное количество надземных этажей зданий- 5 этажей (включая мансардный этаж);

максимальное количество надземных этажей зданий - 8 этажей (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования - [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование:

минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/не подлежит ограничению;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 25 м;

минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования - [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования:

Регламенты не устанавливаются.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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;

7) для объектов капитального строительства вида [3.1] - Коммунальное обслуживание - 0 м/0 м.

Каталог координат образуемых участков приведен в Приложении 1.