



Положение о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемой территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

Проект планировки территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной для установления красной линии кварталов выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:1000, с использованием аэрофотосъемки, в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, нормативами градостроительного проектирования Республики Адыгея, Правилами землепользования и застройки Муниципального образования «Город Майкоп» и действующими строительными нормами (СП).

Проект планировки территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной для установления красной линии кварталов представляет собой работу по определению основных параметров развития территории земельного участка, функционального зонирования, благоустройству и инженерной подготовке территории.

Решения по планировочной организации территории, функциональному зонированию, инженерной подготовке и размещению транспорта, благоустройству территории приняты с учетом технического задания заказчика, современного состояния территории и анализом сложившейся архитектурно-планировочной организации территории.

Проект решает только принципиальные вопросы и определяет зоны предполагаемого размещения объектов строительства.

Основным проектным решением для территории является установление красных линий кварталов. Координаты красных линий кварталов указаны на чертеже территории.

Планировочные решения проектируемой территории базируются на основе Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп» и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп». Проектом планировки не предусмотрено проектирование новых улиц.

Жилые дома оборудованы внутренними сетями водопровода, канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление - от котлов.

Транспортная сеть является сложившейся. По ул.Фурманова, Чапаева, Куйбышева в середине кварталов имеются разворотные площадки для автомобилей.

Проектные планировки определяются основными планировочными решениями территории. Зон с особыми условиями использования территории в границах проекта планировки нет.

Баланс проектируемой территории.				
№ п/п	территория	Ед. изм.	Кол-во	Проектное решение
		Площадь	%	
1	Территория в границах работ: Всего:	га	6,91	100
2	Территория жилых кварталов	га	6,91	-
	Участки под жилую застройку	га	4,57	

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка:
 - 1.1. В городе Майкопе: 300 кв. м. - при наличии центральной канализации, 400 кв. м. - при отсутствии центральной канализации, 600 кв. м. - для вновь предоставляемых земельных участков.
 - 1.2. В сельских населенных пунктах МО "Город Майкоп" - 600 кв. м.
- 1.3. В случае использования земельного участка не для индивидуального жилищного строительства - регламентируются действующими строительными нормами и правилами и действующими техническими регламентами.
2. Максимальный процент застройки земельного участка - для отдельно стоящего индивидуального жилого дома - 60%, для блокированного жилого дома (две квартиры) - 75%.
3. Жилые дома располагаются с отступом от красных линий. Индивидуальный жилой дом должен отступать от красной линии улицы не менее чем на 5 м, от красной линии проезда - не менее чем на 3 м.
4. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:
 - от индивидуального жилого дома - 3 м;
 - от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;
 - от других построек (баня, автомашин и др.) - 1 м;
 - от стволов высоких деревьев - 4 м;
 - от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
 - от кустарника - 1 м.

5. Высота зданий:
 - для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 11 м;
 - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;
 - исключение: шпиль, башня, флагштоки - без ограничения.
5. При размещении зданий, строений, сооружений должны соблюдаться нормативные противопожарные, санитарные и бытовые расстояния между объектами, расположенными на соседних земельных участках. Допускается отклонение от предельных параметров отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:
 - имеется взаимное согласие правообладателей земельных участков на указанные отклонения;
 - имеются положительные заключения от индивидуальных предпринимателей или юридических лиц, имеющих выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к соответствующим видам работ, о возможности отклонения от нормативных противопожарных и санитарных расстояний между зданиями, строениями, сооружениями, расположенными на соседних земельных участках.
6. Требования к ограждению земельных участков объектов индивидуального жилищного строительства:
 - со стороны улиц характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями;
 - со стороны смежных земельных участков:
 - а) высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
 - б) ограждения между смежными земельными участками должны быть непрозрачными на высоту не менее 0,5 м от уровня земли (по согласованию между соседями - иного вида).
7. Если домовладение (дом и земельный участок) принадлежит на праве общей собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общей пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых (неглухих) ограждений высотой не более 1,5 метра при определении внутренних границ пользования в установленном законодательством Российской Федерации порядке по согласованию между владельцами или по решению суда.
8. При возведении на земельном участке зданий, строений и сооружений, располагаемых на расстоянии 1 метра от границы смежного земельного участка, водосток с их крыши следует ориентировать на свой участок.
9. Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии проекта вертикальной планировки земельного участка, выполненного индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, имеющих выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к такому виду работ.

Примечания:
1. Расстояния измеряются до наружных границ стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается, при этом площадь гаража не должна превышать 36 кв. м., а его высота от уровня земли до верха плоской кровли не должна быть выше 3 метров. Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с жилым домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыши ориентирован на свой участок.
4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж - 2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. В случае расположения земельного участка в зоне, подверженной паводкам, или зоне, подверженной оползням, являемым, строительство объектов в соответствии с разрешенными видами зоны возможно только при условии выполнения в установленном порядке противооползневых и берегоукрепительных мероприятий, предусмотренных Генеральным планом муниципального образования "Город Майкоп".