

Регламент застройки жилыми и вспомогательными зданиями, озеленения, благоустройства и устройства инженерных коммуникаций на земельных участках ДНП «Осиновая роща»

СОГЛАСОВАНО:

Глава администрации МО \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2011г

УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием членов Дачного Некоммерческого Партнерства «Осинова роща», протокол общего собрания № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 г.

1. Общие положения
2. Нормативные и ссылочные документы
3. Застройка участков жилыми домами
4. Обеспечение противопожарных и санитарно-бытовых требований
5. Застройка участков вспомогательными сооружениями, применение элементов благоустройства и озеленения, расстояния до инженерных сетей
6. Порядок согласования на соответствие настоящему Регламенту

#### 1. Общие положения

1.1. Застройка и эксплуатация земельных участков должна производиться в соответствии с требованиями экологических, гигиенических и противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных правил техники безопасности.

1.2. Настоящий регламент разработан с учетом требований нормативных документов Российской Федерации и утвержден в качестве действующего внутреннего Регламента на территории Партнерства общим собранием членов Дачного Некоммерческого Партнерства «Осиновая роща», протокол № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 г.

#### 2. Нормативные и ссылочные документы

2.1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации (ГК РФ).

2.2. СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений».

- 2.3. СП 11-106-97\* «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих (дачных) объединений граждан», уточненный с учетом изменения № 1 СП 11-106-97".
- 2.4. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».
- 2.5. СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные».
- 2.6. НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования».
- 2.7. МДС 40-2.2000 «Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение».
- 2.8. Постановление Правительства РФ «О форме градостроительного плана земельного участка» от 29.12.2005 № 840.

### **3. Застройка участков жилыми домами**

- 3.1. Земельные участки ДНП предоставлены для строительства многоквартирных жилых домов, попадающих под область применения СНиП 30-02-97, СНиП 31-02-2001, частных гаражей, бань, иных вспомогательных сооружений в том числе — теплиц и других сооружений утепленного грунта, навеса для автомобиля на 1-2 машины, хозяйственных сооружений, беседок, теневых навесов, открытых террас, бассейнов, малых архитектурных форм (скамейки, цветники). Строительство указанных объектов должно осуществляться по соответствующим проектам (по типовым или индивидуальным проектам, согласованным с правлением ДНП). При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СНиП 2.08.01-89\* и СНиП 11-3-79\*. Не допускается строительство зданий и сооружений нежилого назначения для коммерческого использования (мини-гостиницы, магазины и иные объекты).
- 3.2. Строительство зданий и сооружений общественного назначения (помещения для охраны, здание Правления, магазин и др.) осуществляется на основании решения Правления на специально отведенных для этих целей участках, по разработанным проектам, в соответствии с требованиями СНиП 30-02-97.
- 3.3. На территории ДНП не допускается строительство двухквартирных (блокированных) домов.
- 3.4. Не допускается строительство на территории ДНП: жилых домов с количеством более трех надземных этажей и отметкой конька кровли выше 12,0 м над уровнем земли.
- 3.5. С целью создания единого архитектурного облика ДНП при строительстве домов:
- 3.5.1. Допускаются двухскатные и многоскатные кровли. Не разрешаются плоские кровли, располагающиеся параллельно линии горизонта.
- 3.5.2. Допускаются кровли "объемного" типа: черепичные, металлочерепичные и им подобные. Не желательны, но возможны крыши из мягкой кровли типа Катерал.
- 3.5.3. Цвет кровли допускается следующий:
- оттенки коричневого
  - оттенки черного и серого
  - оттенки малинового
  - оттенки кирпичного цвета и оттенки цвета рыжей черепицы

Оттенки синих, зеленых, желтых цветов не допускаются

На примере металлочерепицы Scandinavia ([www.krovel.ru](http://www.krovel.ru)) допустимы цвета с номерами RR28, RR32, RR23. Металлочерепица Monterrey допустимы цвета RAL 3005, RAL 8017.

Прежде, чем покупать кровлю, надо получить согласование в правлении ДНП Осиновая роща.

3.5.4. Оттенки фасадов должны соответствовать розовым, бежевым, кирпичным и коричневым цветам, а также светло-серым. Применение синих и зеленых цветов фасадов не допускается.

3.5.5. Для отделки фасадов не допускаются сайдинг, вагонка.

3.5.6. Для кровельного покрытия не допускается ондулин, плоский и волнистый шифер.

3.5.7. Не допускается обустройство уличных уборных и не допускается канализационные системы, не соответствующие нормам очистки стоков согласно САНПиН.

3.5.8. Дома должны быть сориентированы так, чтобы скат кровли не был обращён в сторону проезда, с которого осуществляется заезд на участок

#### 4. Обеспечение противопожарных и санитарно-бытовых требований

4.1. Одноквартирные жилые дома относятся к классу Ф 1.4 функциональной пожарной опасности по СНиП 21-01. В связи с этим при проектировании и строительстве домов должны быть предусмотрены меры по предупреждению возникновения пожара, обеспечению возможности своевременной эвакуации людей из дома на прилегающую к нему территорию, нераспространению огня на соседние строения и жилые блоки, а также обеспечению доступа личного состава пожарных подразделений к дому для проведения мероприятий по тушению пожара и спасению людей. При этом учитывается возможность возникновения огня внутри любого помещения и выхода его на поверхность дома.

4.2. На территории ДНП рекомендуется строительство жилых домов, где основные конструкции соответствуют требованиям, предъявляемым к конструкциям зданий III степени огнестойкости по СНиП 21-01.

4.3. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами), расположенными на соседних земельных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в **Таблице 1**.

**Таблица 1**

Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами строений (или домов) на участках

Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м		
	А	Б	В
А. Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10

Б. То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	8	10
В. Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	10	15

4.4. Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 6 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в **Таблице 1**.

Допускается изменение расстояний до красных линий в пределах 1 м.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

4.5. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

§ от жилого строения (или дома) – 4 м;

§ от других построек – 3 м;

§ от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м;

§ от кустарника — 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

4.6. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

§ от жилого строения (или дома) и погреба до уборной - 12 м;

§ до душа, бани (сауны) - 8 м;

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

4.7. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

§ дом-гараж (от дома не менее 4 м, от гаража не менее 1 м)

4.8. Члены ДНП, имеющие на своем участке животных, опасных для человека (например, бойцовых собак), несут полную ответственность за безопасность членов ДНП от агрессии животных. Собаки бойцовых пород могут содержаться исключительно на участках, ограда которых

препятствует их произвольному выходу за пределы участков. Владельцы животных должны соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

## **5. Застройка участков вспомогательными сооружениями, применение элементов благоустройства и озеленения, расстояния до инженерных сетей**

5.1. Члены ДНП обязаны обеспечить доступ персонала эксплуатационных служб ДНП и организаций, а также уполномоченных представителей государственных органов к сетям и сооружениям газопроводов, водопроводов, канализации, подземных электрокабелей и кабелей связи, к территориям охранных зон сетей, расположенных на территории участка.

Не разрешается строительство асфальтированных и набивных с мощением пешеходных дорожек и подъездов над инженерными сетями, за исключением случаев их пересечения.

Общая площадь застройки, занятая всеми сооружениями не должна превышать 30% от общей площади участка.

5.2. Ограждение земельных участков по внешнему периметру посёлка выполняется визуально прозрачным забором высотой 1,8-2,0м. Контроль над установкой забора и приёмку выполненных работ осуществляет Правление ДНП. Средства на установку забора (образуются) из целевых взносов членов и кандидатов в члены ДНП. Ограждение участков со стороны улиц и проездов должно быть визуально-прозрачными и выполняться по согласованным Правлением эскизам ограждений и иметь высоту 1,8м -2 м. Ограждение между участками выполняется по согласованию между соседями. Не допускается между соседними участками применять глухие заборы.

5.3. Строительство искусственных водоемов и бассейнов на участках возможно после согласования с Правлением ДНП. Сброс данного объема воды в систему общего пользования (дренажную систему) запрещен.

На участке возможно размещение собственной водозаборной скважины или шахтного колодца после согласования с Правлением ДНП, при соблюдении санитарных норм.

5.4. Хозяйственные постройки следует размещать:

§ от границ участка на расстоянии не менее 3 м;

§ на расстоянии не ближе 8 метров от жилых домов на соседних участках.

Высота хозпостроек должна быть не более 5,5м

Выезд из гаража может примыкать непосредственно к границе участка.

5.5. Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать по **Таблице 2**.

**Таблица 2**

Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства	Расстояния, м, от здания, сооружения, объекта до оси	
	ствола дерева	кустарника

Наружная стена здания и сооружения	5,0	1,5
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети	4,0	-
Подземные сети:		
газопровод, канализация	1,5	-
тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке)	2,0	1,0
водопровод, дренаж	2,0	-
силовой кабель и кабель связи	2,0	0,7

Примечания:

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.
2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.
3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых помещений соседних домов. домов.
4. При размещении деревьев и кустарников на участках следует учитывать требования СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».
- 5.6. Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать по **Таблице 3**.

**Таблица 3**

Инженерные сети	Расстояние от фундамента зданий и сооружений
Водопровод и напорная канализация	5
Самотечная канализация (бытовая и дождевая)	3
Дренаж	3
Сопутствующий дренаж	0.4
Газопроводы горючих газов давления, МПа (кгс/см <sup>2</sup> ):	

низкого до 0,005 (0,05)	2
среднего св. 0,005 (0,05) до 0,3 (3)	4
высокого:	
св. 0,3 (3) до 0,6 (6)	7
св. 0,6 (6) до 1,2 (12)	10
Тепловые сети:	
от наружной стенки канала, тоннеля	2
от оболочки бесканальной прокладки	5
Кабели силовые всех напряжений и кабели связи	0.6
Каналы, коммуникационные тоннели	2

5.7. Землепользователь обязан сохранять межевые и геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

5.8. Отвод бытовых стоков должен осуществляться в герметичные емкости или локальные очистные сооружения без полей фильтрации, которые должны размещаться в соответствии с техническими характеристиками сооружения с учетом требований МДС 40-2.2000 «Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение».

5.9. В случае выявления нарушений, члены ДНП обязаны устранить выявленные нарушения своими силами и средствами и возместить материальный ущерб, нанесенный как соседям, так и ДНП или управляющей компании. Правление ДНП направляет в адрес члена ДНП Предписание об устранении нарушений в срок, установленный в Предписании.

## **6. Порядок согласования на соответствие настоящему Регламенту**

6.1. Разрешение на строительство выдает Правление ДНП на основании **Личного заявления** (форма см. [Приложение 1](#)). К Заявлению по установленной в Приложении 1 форме следует прилагать:

### **1. Чертеж градостроительного плана земельного участка.**

Чертеж выполняется с указанием:

- границ участка, расположения на участке жилого дома, гаражей, вспомогательных и хозяйственных построек с указанием на нем расстояний до границ участка, расположения въездных ворот и калиток, локальных очистных сооружений.

- Генеральный план застройки индивидуального земельного участка должен быть выполнен в масштабе 1:500, а копия передается в Правление для формирования общего Генерального плана ДНП.

- Указанный на Генплане контур дома должен точно соответствовать рабочей документации на строительство. На контуре должны быть показаны входы в дом и его габаритные размеры (не включая выступающие эркеры). При внесении изменений в проект в ходе строительства следует информировать об изменениях Правление для внесения корректировки в общий Генплан ДНП.

В Личном заявлении должна быть представлена информация об общей площади и о конструкциях дома. Образец представления документации приведен в [Приложении 2](#).

2. **Главный фасад дома** (фасад, выходящий на улицу) с указанием высотных отметок, в том числе, до конька кровли. Для домов, расположенных на угловых участках, следует представлять два фасада.

3. **Схему вертикальной планировки участка** (может быть представлена по завершении строительства коробки дома) с указанием высот подсыпки грунта, дренажа и направлений отвода с участка дождевых вод. Не допускается выполнение подсыпок грунта, направляющее дождевые воды на соседние участки.

6.2. Для согласования застройщику необходимо сдать оригиналы и копии перечисленных выше документов в Правление.

После ближайшего заседания Правления можно получить согласованный документ с подписью.

Регламент разработан на основании Законодательства РФ.

[Приложение 1: Заявление на согласование Генплана участка.](#)

[Приложение 2: Пример представления Генплана участка и фасадов дома.](#)