

УТВЕРЖДЕНО

Заседанием правления
ДНП «Лазурный берег»
(протокол № 1 от 20.07.2014г.)
Председатель правления
ДНП «Лазурный берег»
С.А.Макушин



Регламент застройки жилыми и вспомогательными зданиями, озеленения, благоустройства территории и устройства инженерных коммуникаций на земельных участках ДНП «Лазурный берег»

Преамбула

Настоящий регламент устанавливает правила и порядок застройки жилыми и вспомогательными зданиями, озеленения, благоустройства территории и устройства инженерных коммуникаций на земельных участках ДНП «Лазурный берег», регулирует отношения между собственниками земельных участков и ДНП «Лазурный берег», устанавливает порядок проведения работ на земельных участках на территории ДНП «Лазурный берег» подрядчиками и иными компаниями осуществляющих деятельность на территории ДНП «Лазурный берег», действие регламента также направлено на обеспечение безопасности, в том числе общественной, пожарной, экологической, что в свою очередь предоставит собственникам земельных участков и их семьям безопасное и комфортное пребывание на территории ДНП «Лазурный берег».

Содержание:

1. Сведения о местонахождении земельного участка.
2. Общие положения.
3. Нормативные документы.
4. Планировка и застройка земельных участков.
5. Обеспечение противопожарных и санитарно-бытовых требований.

6. Застройка земельных участков вспомогательными сооружениями, применение элементов благоустройства и озеленения, расстояния до инженерных сетей.
7. Порядок производства ремонтно-строительных работ на земельных участках.
8. Подключение к инженерным сетям и эксплуатация внутренних поселковых дорог.
9. Порядок подключения к инженерным сетям.
10. Порядок пользования инженерными коммуникациями.
11. Порядок согласования на соответствие настоящему Регламенту.

1. Сведения о местонахождении земельного участка

1.1. Адрес земельного участка – Нижегородская область, Чкаловский район, деревня Гребнево

2. Общие положения

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

2.2. Владелец земельного участка обязан использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием и категорией земли.

2.3. Настоящий регламент разработан с учетом требований нормативных документов Российской Федерации и утвержден в качестве действующего внутреннего Регламента на территории ДНП «Лазурный берег» (далее по тексту – ДНП) общим собранием членов Дачного некоммерческого партнерства «Лазурный берег».

2.4. На территории ДНП без получения письменного разрешения Правления ДНП запрещена любая рекламная, торговая и иная коммерческая деятельность.

3. Нормативные документы

3.1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации;

- 3.2. СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»;
- 3.3. 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»;
- 3.4. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- 3.5. СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»;
- 3.6. НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
- 3.7. МДС 40-2.2000 «Пособие по проектированию автономных инженерных систем одноквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение»;
- 3.8. Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- 3.9. Федеральный закон Российской Федерации от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- 3.10. Земельный кодекс Российской Федерации;
- 3.11. Инструкция по перевозке крупногабаритных и тяжеловесных грузов по дорогам РФ.

4. Планировка и застройка земельных участков

4.1. Земельные участки на территории ДНП предоставлены для строительства одноквартирных 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, гаражей, хозяйственных сооружений, беседок, теневых навесов, открытых террас, бассейнов, малых архитектурных форм (скамейки, цветники).

Строительство указанных объектов может осуществляться по индивидуальным проектам. Дизайн строящегося дома может быть выполнен в любом стиле, в выборе материалов для строительства Собственник участка не ограничен. При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СП 55.13330.

4.2. Не допускается строительство зданий и сооружений нежилого назначения для коммерческого использования (мини-гостиницы, магазины и иные объекты).

4.3. На территории ДНП не допускается строительство двухквартирных (блокированных) домов.

4.4. Не допускается строительство на территории ДНП: жилых домов с количеством более трех надземных этажей и отметкой конька кровли выше 12 м над уровнем земли.

5. Обеспечение противопожарных и санитарно-бытовых требований

5.1. 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.

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

5.3. 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 1.4

Таблица 1. Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами строений (или домов) на участках

Материал несущих конструкций строения	Расстояние при	Расстояние при	Расстояние при
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------

	материале А	материале Б	материале В
А (камень, бетон, железобетон и др. негорючие материалы)	6 м	6 м	8 м
Б (камень, бетон, железобетон и др. негорючие материалы с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами)	6 м	8 м	10 м
В (древесина, каркасные конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов)	8 м	10 м	10 м

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома, постройки или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (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.).

5.4. Жилое строение (или дом) должно находиться от красной линии улиц и проездов не менее чем на 5 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния.

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

- до нежилых построек высотой до 1,7 м - 1 м; высотой до 2,5 м - 3 м; высотой свыше 2,5 м – 5 м

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома, постройки или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (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.

5.6. Минимальные расстояния между постройками на смежных участках по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) до душа, бани сауны - 8 м;
- от водозаборной скважины до локальных очистных сооружений - 10 м;

5.7. 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 5 м, от гаража не менее 3 м)

5.8. Владельцы земельных участков, имеющие на своем участке животных, опасных для человека (например, бойцовых собак), несут полную ответственность за безопасность любых третьих лиц от агрессии животных. Собаки бойцовых пород могут содержаться исключительно на земельных участках, ограда которых препятствует их произвольному выходу за пределы земельных участков. Владельцы животных должны соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

5.9. На территории земельного участка запрещается устраивать хранение топливных и горюче-смазочных материалов без проведения специальных мероприятий, препятствующих попаданию вредных веществ в почву и в воду.

5.10. Владелец земельного участка обязан организовать удаление бытовых и не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) с территории земельного участка в мусоросборный контейнер, расположенный на территории ДНП, в специально отведенном месте для дальнейшего централизованного вывоза с территории.

5.11. Для охраны территории земельного участка запрещается использовать устройства, которые могут представлять угрозу жизни и здоровью людей и животных (колючая проволока, металлические ограждения с острыми и режущими краями и т. д.).

5.12. Владельцу земельного участка запрещается использовать шумовые сигнализации, своими звуками нарушающие покой проживающих граждан на соседних участках.

5.13. Владелец земельного участка обязан принять меры противопожарной безопасности, такие как: обработка внешних стен противопожарными составами, размещение в доме огнетушителей, согласно нормам противопожарной безопасности.

6. Застройка земельных участков вспомогательными сооружениями, применение элементов благоустройства и озеленения, расстояния до инженерных сетей

6.1. Владельцы земельных участков обязаны обеспечить доступ персонала эксплуатационных служб ДНП и организаций, а также уполномоченных представителей государственных органов к сетям и сооружениям газопроводов, подземных и надземных электрокабелей и кабелей связи, к территориям охранных зон сетей, расположенных на территории земельного участка.

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

6.3. Ограждение земельных участков по периметру выполняется на усмотрение Собственника участка из любых материалов. Ограждение между земельными участками выполняется по согласованию между соседями.

6.4. Озеленение земельных участков выполняется на усмотрение Собственника участка. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок. При размещении деревьев и кустарников на участках следует учитывать требования СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

6.6. Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать по Таблице 3.

Таблица 3

Инженерные сети	Расстояния от фундаментов сооружений до зданий,
-----------------	---

Газопровод горючих газов давления Мпа (кгс/см ²)	
низкого до 0.005 (0.05)	2,0 м
среднего свыше 0.005 (0.05) до 0.3 (3)	4,0 м
высокого:	
свыше 0.3 (3) до 0.6 (6)	2,0 м
свыше 0.6 (6) до 1.2 (12)	4,0 м
Кабели силовые всех напряжений и кабели связи	0,6 м
Электрические столбы	5,0 м

6.7. Владелец земельного участка обязан сохранять межевые и геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

6.8. Отвод бытовых стоков должен осуществляться с помощью индивидуальных септиков.

6.9. В случае выявления нарушений, владельцы земельных участков обязаны устранить выявленные нарушения своими силами и средствами. Правление ДНП направляет в адрес владельца земельного участка Предписание об устранении нарушений в срок, установленный в Предписании.

7. Порядок производства ремонтно-строительных работ на земельных участках

7.1. В случае начала каких-либо строительных работ на земельном участке до перехода права собственности на земельный участок в установленном законом порядке, такие работы подлежат обязательному согласованию с администрацией ДНП.

7.2. В случае передачи земельного участка под застройку до регистрации перехода прав собственности, с возникновения момента получения участка под застройку на будущего владельца накладывается обязанность оплачивать услуги содержания и использования сетей, коммуникаций и сооружений, а так же иные услуги, необходимые для обеспечения проведения им строительных работ на земельном участке.

7.3. Все проводимые на земельном участке работы должны соответствовать существующим регламентам, требованиям, устанавливаемым законодательством РФ в области строительства,

природопользования, охраны окружающей среды, пожарной безопасности, экологии, санитарно-гигиеническим требованиям.

7.4. В связи с прилеганием к территории поселка водного объекта, не допускается его загрязнение при проведении строительных работ, прокладке кабелей, трубопроводов, установке и эксплуатации канализационных систем и прочих коммуникаций.

7.5. Не допускается загрязнение, захламление, деградация и ухудшение плодородного почвенного слоя леса, а также захламление лесных угодий, расположенных по периметру поселка.

7.6. При производстве строительных работ, обеспечение сохранности межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на участке является обязательным.

7.7. До начала производства работ обязательным является обустройство на земельном участке временного биотуалета и организация своевременного вывоза строительного мусора.

7.8. Не допускается осуществление мойки транспортных средств вблизи водного объекта и слив горюче-смазочных веществ на земельном участке и на всей территории поселка. Рекомендуются предотвращать вредные выбросы в почву, водоем и атмосферу.

7.9. При производстве работ на земельном участке не допускается нарушение прав других владельцев земельных участков.

7.11. При производстве строительных работ не допускает парковка личного и строительного автотранспорта, препятствующая заезду/выезду с территории поселка, проезду к другим участкам, объектам и сооружениям, находящимся на территории поселка.

7.12. При производстве строительных работ складирование строительных материалов допускается только на участке Собственника.

7.13. При производстве работ обязательным является обеспечение беспрепятственного доступа на застраиваемый земельный участок представителям Администрации ДНП, органам государственного и технического контроля по их требованию.

7.14. Собственник земельного участка, находящегося на территории ДНП, перед началом строительства на своем участке уведомляет администрацию ДНП «Лазурный берег» о начале работ и предоставляем список бригады строителей с их паспортными данными для выписывания им пропусков с целью въезда на территорию ДНП. А

также контактные данные ответственного за организацию работ лица. По окончании работ Собственник уведомляет администрацию ДНП о завершении работ, для изъятия пропусков у бригады строителей.

7.15. В случае невыполнения Собственником земельного участка полностью или части условий пункта 7.13. настоящего регламента, Администрация ДНП вправе ограничить доступ на территорию ДНП любых лиц, следующих на земельный участок Собственника.

7.16. В случае несоблюдения требований настоящего регламента, владелец земельного участка несет ответственность в соответствии с Гражданским, Земельным, Лесным и Водным кодексами РФ.

8. Эксплуатация внутренних поселковых дорог

8.1. Покрытие внутренних поселковых дорог рассчитано на движение по ним транспортных средств. Движение транспортных средств с грузом, выступающим за заднюю точку габарита транспортного средства более чем на 2 м, запрещено.

8.2. Въезд/выезд строительного автотранспорта и вывоз материальных ценностей с территории поселка осуществляется путем предварительного оповещения Собственником администрацию ДНП.

8.3. Владелец земельного участка имеет право на пользование улично-дорожной сетью круглогодично. В случае завоза (вывоза) строительных материалов, мебели, бытовой техники, оборудования и т.п., заезд разрешается производить только в дневное время и только по предварительному согласованию с администрацией ДНП.

8.4. Запрещается выгрузка владельцем земельного участка строительных материалов, строительного и прочего мусора, оборудования и т.п. на дорожное полотно, пожарные заезды, на газоны и на соседние земельные участки.

8.5. В случае невыполнения Собственником земельного участка полностью или части условий пункта 8.5. настоящего регламента, Администрация ДНП вправе ограничить доступ на территорию ДНП любого автотранспорта, следующих на земельный участок Собственника.

8.6. Владелец земельного участка несет полную материальную ответственность за все машины, механизмы и другую технику, въезжающую к нему на участок.

8.7. В случае нарушения дорожного полотна внутрипоселковых дорог, а также нанесения вреда иному имуществу поселка владелец обязан за свой счет исправить и восстановить испорченное имущество.

9. Порядок подключения к инженерным сетям

9.1. Проектирование и монтаж отвода коммуникаций от поселковых магистралей до ввода в дом, подключение к поселковым инженерным коммуникациям (сети газо-, электроснабжения) осуществляется силами и за счёт собственника земельного участка ДНП.

9.2. Магистралы общих поселковых инженерных коммуникаций прокладываются в инженерных коридорах не далее 10 метров от участка.

9.3. Приемка подключения к инженерным сетям осуществляется эксплуатационной службой ДНП

9.4. Владельцы земельных участков обязаны обеспечить доступ персонала эксплуатационных служб ДНП и организаций, а также уполномоченных представителей государственных органов к сетям и сооружениям газопроводов, подземных электрокабелей и кабелей связи.