

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Дачное некоммерческое партнерство располагается на территории Ленинградской области Тосненского района Нурминского сельского поселения у д. Жоржино (примыкает юго-западной стороной). Общая площадь поселка составляет 68 380 кв.м. Предполагаемые площади предоставляемых земельных участков для строительства жилых домов от 10 до 14 соток. Жилые дома будут оснащены автономными коммуникациями, включающими в себя: электроснабжение, систему водоснабжение (трубчатый колодец-скважина), отопления, канализацию (установка очистки и обеззараживания), газ (перспектива 2013 г).

Планом застройки коттеджного посёлка предусмотрено:

- минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями и границами земельных участков (противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами), расположенными на соседних участках, зависят от материала несущих или ограждающих конструкций. Если несущая конструкция произведена из камня, бетон железобетона и других негорючих материалов, минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) на участке находятся в пределах от 4 до 10 метров. Если несущая конструкция сделана из древесины, каркасах ограждающих устройств из негорючих, плохо сгорающих и горючих материалов, также расстояния варьируются в диапазоне от 10 до 15 метров. Расстояние от хозяйственных построек до линий улиц должно быть не менее 5 метров. Ограждения земельных участков чтобы минимально затенять территории соседских участков, должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,5 метра;*
- Согласно СНиП 30-02-97 «ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН, ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ» для: обеспечения пожаротушения на территории общего пользования садоводческого (дачного) объединения должны предусматриваться противопожарные водоемы. Водозаборная скважина согласованная с ТО Управлением Роспотребнадзора по Ленинградской области в Тосненском районе.*

Согласно статьи 53 ВОДНОГО КОДЕКСА РФ и учитывая расположение земельного участка, на территории которого разместиться проектируемое Дачное некоммерческое партнерство забор (изъятие) водных ресурсов для тушения пожаров допускается из любых водных объектов без какого-либо разрешения, бесплатно и в необходимом для ликвидации пожара количестве.

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.

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 «Солнечное» протокол № 2 от 24.08.2010 г.

2. Нормативные и ссылочные документы

2.1. Градостроительной Кодекс Российской Федерации (ГК РФ).

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

2.3. СП 1110697* 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 одноквартирные»

2.6. НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»

2.7. МДС 40-2.2000 «Пособие по проектированию автономных инженерных систем одноквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение)»

3. Застройка участков жилыми домами

3.1. Земельные участки ДНП предоставлены для строительства индивидуальных 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 машину, 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 домов. Строительство блокированных домов с количеством секций более двух не разрешается.

3.4. Не допускается строительство на территории ДНП жилых домов более трех надземных.

3.5. С целью создания единого архитектурного облика ДНП рекомендуется строительство домов со стропильными кровлями, обращение домов в сторону улиц фронтонами.

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	6	8	10

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

4.4. Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 9 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 -2м;
- от кустарника – 1м

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

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;

от колодца до уборной или компостного устройства - 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройкам 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 метров, от гаража не менее 1 м)

4.8. Собственники (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, ограды 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 электро кабелей, 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 40% общей площади участка.

5.2. Ограждение земельных участков по внешнему периметру поселка глухими стенами высотой не менее 2 м осуществляет Правление ДНП. Ограждение участков со стороны улиц и проездов должно быть визуально-прозрачными и выполняться по согласованию с Правлением согласно проекту высотой 1,8-2,0м. Ограждение между участками выполняется по согласованию между соседями, применение "глухого" забора не допускается.

5.3. Строительство искусственных водоемов и бассейнов на участках возможно после согласования с Правлением ДНП, при наличии собственной водозаборной установки.

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

Примечания:

1. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

2. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых соседних домов.

3. При размещении деревьев и кустарников на участках следует учитывать требования СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».