

УТВЕРЖДЕН:

постановлением главы
МО Аннинское сельское поселение
МО Ломоносовский муниципальный
район Ленинградской области
от 05.08.2013 № 256

Д. В. Рытов

СОГЛАСОВАНО:

общим собранием членов
Дачного Некоммерческого
Партнерства «Изумрудное»
протокол общего собрания
от 06.05.2013 № 2



ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ И ЗАСТРОЙКИ территории ДНП «Изумрудное»



2013 год

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие положения	3
2.	Нормативные ссылки	3
3.	Термины и определения	4
4.	Природные и климатические особенности территории	6
4.1.	Природные особенности территории	6
4.2.	Климатическая характеристика территории	6
4.3.	Геологическое строение	7
4.4.	Гидрогеологические условия	8
5.	Планировка и застройка территории ДНП «Изумрудное»	9
6.	Планировка и застройка индивидуальных участков	10
7.	Содержание и обеспечение санитарного состояния территории. Благоустройство.	11
8.	Проведение строительных работ	12
9.	Инженерное обустройство. Подключение к инженерным сетям.	13
10.	Обеспечение противопожарных и санитарно-бытовых требований	16
11.	Требования к содержанию домашних животных	17
12.	Порядок согласования на соответствие Проекту организации и застройки территории	17
13.	Ответственность за нарушение Проекта организации и застройки территории	18
14.	Генеральный план застройки территории ДНП «Изумрудное» (<i>графические материалы</i>)	

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Цель создания Проекта организации и застройки территории ДНП «Изумрудное»:

– обеспечение равных прав для всех участников застройки территории, минимизация конфликтных ситуаций между правообладателями индивидуальных участков в процессе их освоения;

- создание условий для соблюдения участниками застройки строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм;

- реализация организации и застройки территории и создание единого архитектурного образа, что создаст условия для комфортного проживания жителей и инвестиционной привлекательности недвижимости.

1.2. Проект организации и застройки территории ДНП «Изумрудное» (далее – Проект) согласовывается общим собранием членов Дачного Некоммерческого Партнерства «Изумрудное» и утверждается органом местного самоуправления.

1.3. Проект организации и застройки территории является внутренним юридическим документом на территории ДНП, обязательным для исполнения всеми участниками застройки территории ДНП «Изумрудное».

1.4. Все изменения и отклонения от Проекта должны быть согласованы Правлением и утверждены органом местного самоуправления.

1.5. В Проекте организации и застройки территории определяется порядок застройки и благоустройства территории ДНП «Изумрудное». Все финансовые взаимоотношения участников застройки ДНП (финансирование строительства инфраструктуры и пр.) регулируются иными нормативными актами, договорами, соглашениями, документами.

1.6. Застройка и эксплуатация земельных участков должна производиться с учетом требований нормативных документов Российской Федерации 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.

1.7. По вопросам, не отраженным в Проекте организации и застройки территории, следует руководствоваться действующим законодательством и другими нормативными документами ДНП.

2. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

2.1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

2.2. Земельный кодекс Российской Федерации.

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. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области (далее по тексту — РНГП)

2.5. СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

2.6. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

2.7. СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные».

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

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

2.10. «Правила землепользования и застройки МО Аннинское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области в границах территории населенных пунктов: д. Алакюля, п. Аннино, д. Большие Томики, д. Иннолово, д. Капорское, д. Кемпелево,

д. Кутгузи, д. Лесопитомник, п. Новоселье, д. Пески, д. Пигелево, д. Рапполово, д. Рюмки, д. Тиммолово и иных территорий в границах частей следующих кадастровых кварталов: 47:14:0501001, 47:14:0501002, 47:14:0501003, 47:14:0501004, 47:14:0501006, 47:14:0501007, 47:14:0501008, 47:14:05-09-007, включая земельный участок в условном кадастровом квартале с кадастровым номером 47:14:0000000:62» (далее - Правила землепользования и застройки МО Аннинское сельское поселение).

3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Проект организации и застройки территории - является основным документом, регламентирующим и регулирующим застройку территории ДНП «Изумрудное», определяет условия, необходимые для безопасного проживания жителей, обеспечивает соблюдение необходимых санитарно-гигиенических, экологических и противопожарных норм, определяет границы землепользований, содержит комплексное решение вопросов планировки и благоустройства территории ДНП «Изумрудное», размещения жилых и общественных зданий, транспортных коммуникаций, инженерных сетей, организации систем хозяйственного и бытового обслуживания.

Объекты общего пользования – жилые и нежилые здания и помещения, общественные и парковые зоны, малые архитектурные формы, газоны, площадки, объекты инфраструктуры, в том числе сети, дороги и иные строения, сооружения и объекты, входящие в состав территории ДНП «Изумрудное» и предназначенные для обеспечения жизнедеятельности. Объекты общего пользования принадлежат ДНП на праве собственности, аренды либо переданы органами государственной и муниципальной власти в пользование ДНП.

Земли общего пользования – земельные участки, земли, расположенные в границах территории ДНП «Изумрудное», не являющиеся индивидуальными участками, либо земельные участки или земли, занятые объектами общего пользования

Индивидуальный участок – индивидуальный земельный участок в границах территории ДНП «Изумрудное», принадлежащий физическому или юридическому лицу на праве собственности или на ином вещном или обязательственном праве и предназначенный для индивидуального использования.

Домовладение – индивидуальный участок с расположенными на нем жилым домом, объектами вспомогательного использования и инженерными коммуникациями, нежилое помещение (здание) с закрепленным земельным участком и инженерными коммуникациями; земельный участок с расположенным на нем объектом незавершенного строительства.

Владелец Домовладения (далее Владелец) – физическое или юридическое лицо, собственник Домовладения или лицо, имеющее право пользования Домовладением.

Администрация – персонал ДНП, заключившие трудовые договоры с ДНП, подчиняющиеся председателю и обеспечивающие текущую деятельность ДНП.

Правление - осуществляет оперативное руководство текущей деятельностью ДНП. Решения Правления обязательны для исполнения всеми членами ДНП и его работниками, заключившими трудовые договоры с ДНП.

Служба эксплуатации – сотрудники ДНП «Изумрудное» или сотрудники подрядных организаций, которые обеспечивают функционирование территории.

Оборудование – объекты общего пользования: инженерные системы и сети территории, обеспечивающие нормальное функционирование, а также средства контроля, шлагбаум, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо-, газо- и электроснабжения, трансформаторные и газораспределительные подстанции, узлы учета и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации территории в целом.

Элементы благоустройства – объекты общего пользования: тротуары, пешеходные дорожки, пруды и береговые сооружения, газоны, зеленые насаждения, клумбы, вазоны, детские

площадки, скамейки, урны, лодки и иные объекты, не являющиеся оборудованием и предназначенные для облагораживания территории ДНП.

Жилой дом - дом, возводимый на дачном земельном участке.

Жилая площадь жилого строения (или дома) - сумма площадей жилых комнат.

Общая площадь жилого дома - сумма площадей его помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.

Терраса - огражденная открытая площадка, пристроенная к дому, размещаемая на земле или над нижерасположенным этажом и, как правило, имеющая крышу.

Веранда - застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к дому или встроенное в него.

Навес - уличная неутепленная конструкция, в виде крыши (обычно покатой на одну сторону) расположенной на опорах - столбах. Основное предназначение защита от атмосферных осадков личного автотранспорта либо дров и хозяйственной утвари.

Крыльцо - наружная пристройка при входе в дом с площадкой и лестницей.

Проезд - территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая однополосную проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

Улица - территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая двухполосную проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

Красные линии - границы улиц, проездов по линиям ограждений дачных участков.

План застройки индивидуального земельного участка (далее План застройки) - графический документ в масштабе 1:500, включающий в себя следующие данные:

- фрагмент генерального плана территории ДНП с указанием конкретного участка, его границ, номера и площади;
- соседние участки, их номера и площади, а так же улицы с их названием, дороги, проезды, тротуары и газоны;
- наружные коммуникации с указанием проектируемых колодцев и мест установки распределительных щитов;
- красные линии улиц, линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий и границ соседних участков, за пределами которых запрещено строительство);
- контур строений на рассматриваемом участке, а так же на соседних участках их этажность и степень огнестойкости;
- точки подключений проектируемых строений к наружным коммуникациям, схемы прокладки, привязки проектируемых колодцев, диаметры трубопроводов и ориентировочная глубина их заложения, а так же места ввода коммуникаций в жилой дом или хозяйственную постройку на участке.

Проект организации и застройки территории ДНП «Изумрудное» согласовывается общим собранием членов Дачного Некоммерческого Партнерства «Изумрудное». Один экземпляр Проекта организации и застройки территории хранится в ДНП.

4. ПРИРОДНЫЕ И КЛИМАТИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

4.1. ПРИРОДНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

Рассматриваемая территория находится в западной части МО Аннинское сельское поселение Ломоносовского района Ленинградской области и имеет общую границу с деревней Олики Ропшинского сельского поселения Ломоносовского района Ленинградской области.

Территория характеризуется антропогенным ландшафтом и представляет собой деградированные сельскохозяйственные угодья.

4.2. КЛИМАТИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Расположение данной территории определяет мягкий по сравнению с северными и восточными районами Ленинградской области климат, переходный от континентального к морскому, характеризующийся умеренно теплым влажным летом и умеренно холодной зимой. Орографические особенности площадки и прилегающих территорий способствуют оптимальной аэрации, что благоприятно сказывается на качестве среды проживания.

Зима умеренно холодная и длится обычно с середины декабря до конца второй декады марта. Средняя месячная температура зимой от $-3,9^{\circ}\text{C}$ в декабре понижается к февралю до $-7,9^{\circ}\text{C}$. Скорость ветра зимой составляет 3-4 м/с. В среднем преобладающим направлением ветра в зимние месяцы являются северные и северо-восточные. Зимой увеличивается повторяемость циклонов, что сопровождается, преимущественно в январе и феврале преобладанием пасмурной погоды, со значительным выпадением твердых осадков. При прохождении антициклонов наблюдается уменьшение количества облачности и понижение температуры воздуха.

Весна затяжная, наступает в начале апреля, заканчивается в последнюю декаду мая. В конце марта происходит устойчивый переход среднесуточной температуры воздуха через 0°C градусов.

Лето умеренно теплое и длится обычно от начала июня до конца первой декады сентября. Средняя месячная температура летом от $14,8^{\circ}\text{C}$ в июне повышается к июлю до $17,8^{\circ}\text{C}$. Скорость ветра летом наименьшая в году. Осадков летом выпадает больше, чем в другие сезоны-214 мм.

Осень наступает около середины сентября с началом заморозков на почве и общим ухудшением погоды: понижением температуры и повышением влажности, увеличением количества облачности. Продолжительность осадков в октябре и ноябре по сравнению с летом увеличивается в два-три раза. Средняя за месяц температура воздуха от $10,8^{\circ}\text{C}$ в сентябре к ноябрю понижается до $0,5^{\circ}\text{C}$. В конце второй декады сентября происходит устойчивый переход средней суточной температуры воздуха через $10,0^{\circ}\text{C}$, в середине ноября через 0°C .

Общие сведения о климатических условиях представлены в таблице 1.

Таблица 1

Климатические характеристики территории

Наименование характеристик	Единица измерения	Величина
Температурный режим:		
Средняя годовая температура воздуха	$^{\circ}\text{C}$	4,4
Средняя температура января	$^{\circ}\text{C}$	-7,7
Средняя температура июля	$^{\circ}\text{C}$	17,8
Абсолютный минимум	$^{\circ}\text{C}$	-35,9
Абсолютный максимум	$^{\circ}\text{C}$	34,6
Продолжительность отопительного периода	сутки	220
Средняя температура отопительного периода	$^{\circ}\text{C}$	-1,8
Относительная влажность (среднегодовая)	%	80
Среднегодовая сумма осадков	мм	634

Число дней со снежным покровом	дни	140
Средняя высота снежного покрова	см	17
Температура почвы, средняя за год	°С	4,0
Глубина промерзания почвы, средняя	см	52
Ветровой режим:		
Среднегодовая скорость ветра	м/сек	2,2
Преобладающие направления ветра	румбы	западные, южные, юго-западные
Скорость ветра, повторяемость превышения которой составляет 5%	м/сек	7
Повторяемость скоростей ветра 0-1 м/сек и приземной инверсии с нижней границей 0.01-0,05 км	%	17

Климатические показатели для поселения по данным, предоставленным ГУ «Санкт-Петербургский центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды с региональными функциями»:

- | | |
|--|-------|
| 1. Коэффициент, зависящий от стратификации атмосферы, А | 160 |
| 2. Коэффициент рельефа местности | 1 |
| 3. Средняя максимальная температура воздуха (С ⁰) наиболее жаркого месяца (июля) | 21,4 |
| 4. Средняя температура воздуха (С ⁰) наиболее холодного месяца (января) | - 8,6 |
| 5. Повторяемость направлений ветров и штилей за год, % | |

С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	штиль
9	6	7	10	16	25	18	9	6

По строительно-климатическому районированию рассматриваемая территория относится к подрайону II-B.

В целом территория характеризуется благоприятными климатическими условиями, в связи с чем, ограничений для планировочных решений не предусматривается.

4.3. ГЕОЛОГИЧЕСКОЕ СТРОЕНИЕ

Территория проектирования представляет собой участок слабоволнистой водно ледниковой равнины с абсолютными отметками поверхности рельефа в интервале 17-23 м с общим уклоном поверхности в северном направлении. Также в северном направлении протекают река Кикенка и Каргинский ручей, в которые осуществляется разгрузка сети дренажных канав, развитой на рассматриваемой территории.

В геологическом строении рассматриваемой территории принимают участие:

- современные биогенные (bQ_{IV}) отложения - почвенный слой мощностью до 0,6 м, на заболоченных участках торф мощностью предположительно около 1м;
- современные техногенные (tQ_{IV}) отложения, представлены насыпным грунтом мощностью 1.5-2 м, которые распространены на застроенных участках и в полосах автодорог;
- верхнечетвертичные озерно-ледниковые отложения, сложенные преимущественно суглинками тугопластичной, реже текучепластичной, мягкопластичной и полутвердой консистенции. В кровле и толще озерно-ледниковых суглинков распространены линзы и прослой песков различной крупности, в отдельных случаях – гравийных грунтов мощностью преимущественно 0,3-1.5 м. Общая мощность озерно-ледниковых отложений доходит до 6м, на отдельных участках могут отсутствовать;

Нижекембрийские С₁ отложения, сложены глинами полутвердой и твердой консистенции, с прослоями песчаника, в пределах глубины изучения разреза, возможно, дислоцированные, Кровля кембрийских глин залегает на глубине от 5,5 до 11 и более метров.

4.4. ГИДРОГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

На рассматриваемой территории подземные воды приурочены преимущественно к четвертичным отложениям.

Болотный современный водоносный горизонт (bH). Горизонт развит на редких ограниченных участках и приурочен к торфам различной степени разложения. Мощность торфяников 1-2 м. Горизонт содержит грунтовые воды на небольшой глубине порядка 0,2-0,5 м. В период весеннего снеготаяния уровень может устанавливаться выше поверхности земли. Водообильность торфа слабая. Болотные воды гидрокарбонатные магниево-кальциевые с минерализацией 0,1-0,2 г/дм³ с большим содержанием органики.

Ледниково-озерный осташковский водоносный горизонт (lg III os). Водоносный горизонт приурочен к осташковским отложениям, куда входят и осадки Балтийского ледникового озера. Горизонт распространен преимущественно на Предглинтовой низменности. Он сложен мелкозернистыми и разнотернистыми песками мощностью 2-3 м, редко до 6-8 м, залегающими на валунных суглинках. Горизонт содержит безнапорные воды. Глубина залегания уровня 0,2-2,0 м.

Режимные наблюдения за колебаниями уровня на территории отсутствуют. Учитывая общую закономерность изменения годового цикла уровня грунтовых вод в условиях слабой дренированности территории можно ожидать максимальных уровней в апреле и ноябре, минимальных – в марте.

Водообильность песков небольшая. Дебит составляет сотые и тысячные доли л/с. По химическому составу воды гидрокарбонатные с минерализацией 0,1-0,3 г/дм³.

Ледниково-озерный осташковский водоупорный горизонт (lg III os). Горизонт не имеет широкого распространения. Он сложен суглинками, реже ленточными глинами, мощностью 0,5-5,0 м. Подстилающими породами являются валунные суглинки осташковской морены. Являясь практически водоупорными, глинистые породы могут содержать некоторое количество воды, приуроченной к тонким прослойкам песков, развитых неравномерно. В основном это относится к ленточным глинам. Дебит скважин составляет тысячные доли л/с. Несмотря на очень слабую водоносность, при проведении земляных работ воды могут ухудшать устойчивость стенок котлована.

Ледниковый (моренный) осташковский относительно водоупорный горизонт (g III os). Осташковские ледниковые отложения имеют на территории повсеместное распространение, залегая на породах дочетвертичных образований. На значительных площадях моренные отложения имеют поверхностное залегание. На остальной территории перекрыты ледниково-озерными отложениями. Морена сложена суглинками, редко супесями, с включением гравия, гальки и валунов, общей мощностью до 10-12 м.

Водоносность морены связана с линзами песков, локально развитых в толще суглинков. Мощность линз небольшая от нескольких см до 0,5 м. При вскрытии песчаных линз вода устанавливается на глубине 0,5-2,0 м. Песчаные линзы вскрываются редко, поэтому скважины, пройденные по моренным суглинкам, обычно остаются безводными.

Водообильность морены низкая. Дебит скважин составляет тысячные доли л/с. Вода имеет гидрокарбонатный кальциевый состав и минерализацию 0,3-0,5 г/дм³.

Из вышесказанного следует, что четвертичные отложения характеризуются слабой водоносностью и не являются перспективными для организации централизованного водоснабжения. Воды могут быть использованы с помощью колодцев только для мелких индивидуальных хозяйств.

Таким образом, грунтовые воды имеют практически повсеместное распространение, приурочены к озерно-ледниковым пескам и гравийным грунтам, на участках распространения – к насыпным грунтам и торфу. Зафиксированные уровни глубины грунтовых вод залегают на глубине около 1,5 м, максимальный прогнозный уровень расположен вблизи поверхности рельефа.

5. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ ДНП «ИЗУМРУДНОЕ»

5.1. Земельные участки ДНП предоставлены для строительства многоквартирных жилых домов, попадающих под область применения РНГП, 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)

4.2. Площадь индивидуального участка должна быть не менее 0,06 га.

5.3. На территории ДНП «Изумрудное» предусмотрены следующие объекты общего пользования:

- магазин;
- здание правления ДНП;
- спортивная и детская площадки;
- др. объекты общественно-бытового назначения.

5.4. На территорию ДНП «Изумрудное» планируется два въезда:

- первый въезд — с существующей дороги, соединяющей поселок Яльгелево и д. Олики Ропшинского сельского поселения и частично проходящей по территории МО Аннинское сельское поселение;

- второй въезд будет организован с дороги, соединяющей д. Тиммолово и д. Иннолово МО Аннинское сельское поселение.

Подъезды к образуемым индивидуальным земельным участкам на территории ДНП «Изумрудное» обеспечиваются за счет земель общего пользования из состава земель поселка, а также с земель общего пользования за границами проектируемого участка.

5.5. Ширина улиц и проездов в красных линиях, м:

- улиц — 15;
- проездов — 9 и 12.

Минимальный радиус закругления края проезжей части — 6,0 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается в соответствии с требованиями в том числе с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

5.6. Все улицы и проезды территории ДНП «Изумрудное» обозначаются названиями. Таблички, утвержденного органом местного самоуправления образца, с названиями вывешиваются на перекрестках. Индивидуальные участки имеют номерные знаки.

5.7. Инсоляция (освещение) жилых домов должна обеспечивать собственную непрерывную продолжительность на период с 22 марта по 22 сентября - 2,5 ч или суммарную 3-часовую, допускающую одноразовую прерывистость в течение дня.

5.8. Индивидуальные участки должны быть огорожены. Допускается по решению общего собрания членов ДНП устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов. Индивидуальный участок кроме ограждения от улиц, проездов и других земель общего пользования может иметь ограждение от соседних индивидуальных участков. Ограждение с целью минимального затенения территории соседних участков должно быть сетчатым или решетчатым высотой до 2.0 м. Вид и конструкция ограждения выбирается Владельцами участков самостоятельно. При отсутствии согласия между Владельцами по виду и конструкции ограждения, устанавливается конструкция ограждения, утвержденная Правлением ДНП.

5.9. Рекомендуются для создания благоприятного эстетического восприятия, использование «живых изгородей» вместо традиционного ограждения или совместно с ним. «Живая изгородь» вдоль ограждения между индивидуальным участком и землями общего пользования устраивается со стороны индивидуального участка.

5.10. При проведении благоустройства участка разрешается устраивать подсветку сооружений и освещение территории. Применяемое для этого оборудование должно быть размещено так, чтобы не освещать территорию соседних участков, без согласования с собственниками этих участков.

5.11. При площади твердых покрытий более 20% от площади земельного участка, включая площадь застройки, Владелец обязан обеспечить очистку и отвод ливневых стоков с территории участка в систему ливневой канализации.

5.12. Владелец обязан сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством РФ.

5.13. 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.

5.14. На территории ДНП не допускается строительство:

- двухквартирных (блокированных) домов на одном индивидуальном земельном участке;
- жилых домов с количеством более трех надземных этажей;
- жилых домов с отметкой конька кровли выше 12,0 м над уровнем земли;
- застройка территории между лицевым фасадом жилого дома и ограждением со стороны улицы или проезда;
- строительство асфальтированных и набивных с мощением пешеходных дорожек и подъездов над инженерными сетями, за исключением случаев их пересечения;
- устройство индивидуальных скважин;
- строительство искусственных водоемов без согласования с Правлением ДНП.

5.15. Допускается группировать и блокировать строения, жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

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

6. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

6.1. До начала строительства Владелец обязан представить в Правление ДНП для согласования следующие документы:

- свидетельство о праве собственности на земельный участок;
- описание планируемого жилого дома и других строений;
- план застройки индивидуального земельного участка.

6.2. Строительство объектов может осуществляться по типовым или индивидуальным проектам, согласованным с правлением ДНП. При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования РНГП, СНиП 2.08.01-89* и СНиП 11-3-79*.

6.3. Жилые дома могут возводиться с различной объемно-планировочной структурой - одноэтажные, двухэтажные, мансардные, с произвольным перепадом уровней этажей.

6.4. Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 м. Высоту хозяйственных помещений, в том числе, расположенных в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба — не менее 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

6.5. С целью создания единого архитектурного облика ДНП рекомендуется строительство домов со скатными кровлями, не противоречащими архитектурной концепции поселения, обращение домов в сторону улиц треугольными фронтонами, однако несоблюдение этих рекомендаций не может являться основанием для отказа в согласовании.

6.6. Допускается по письменному соглашению владельцев соседних индивидуальных участков блокировать расположенные на таких участках жилые дома или хозяйственные постройки. Один экземпляр указанного соглашения должен быть передан на хранение в Правление ДНП.

6.7. Жилой дом должен находиться от красной линии улиц не менее, чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

6.8. Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:

- от жилого дома - 3 м;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
- от хозяйственных построек – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых - 2 м; от кустарника – 1 м.

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

- от жилого дома и погреба до уборной – 12 м;
- до душа, бани и сауны – 8 м;
- от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м;
- до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани, сауны – 12 м;
- от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 7 м.

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

6.11. Расстояние между домом или хозяйственной постройкой, навесом и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены (при отсутствии у дома 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 их вертикальной проекции на землю (консольный свес крыши или элементы второго этажа, в том числе расположенные на столбах).

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

6.13. Допускается примыкание хозяйственных построек к жилому дому. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в жилой дом. Возможно объединение хозяйственной постройки и жилого дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

6.14. Под жилым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба. Под помещениями для скота и птицы устройство погреба не допускается.

6.15. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому дому и хозяйственным постройкам. Выезд из гаража может примыкать непосредственно к границе участка.

Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе, на мансарду), могут располагаться как внутри, так и снаружи садовых домов. Размеры указанных лестниц, а также лестниц, ведущих в подвальные и цокольные этажи, принимаются в зависимости от конкретных условий и, как правило, с учетом требований СНиП 2.08.01.

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

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ САНИТАРНОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ. БЛАГОУСТРОЙСТВО

7.1. Согласно Схеме санитарной очистки территории МО Аннинское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области, утвержденной Решением Совета депутатов МО Аннинское сельское поселение от 20.10.2011 № 50, каждый собственник частного домовладения должен заключить договор со специализированной организацией на вывоз и размещение ТБО и КГО со своего участка. Копию договора Владелец должен предоставить в Правление ДНП.

7.2. Сбор, вывоз и размещение отходов должен осуществляться в соответствии с требованием СанПиН № 4690.

7.3. Сбор, вывоз и размещение отходов на территории ДНП планируется производиться сигнальным способом.

7.4. Содержание и обеспечение санитарного состояния земель общего пользования, а также зимняя и летняя уборка территории (включая механизированную) должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными документами органа местного самоуправления в сфере благоустройства.

7.5. Владельцы и пользователи индивидуальных земельных участков должны обеспечить санитарное состояние собственных участков в соответствии с требованием природоохранного и санитарного законодательства.

7.6. Рекомендуются регулярно предусматривать субботники с целью благоустройства и озеленения территории ДНП.

7.7. Деревья и кустарники, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых помещений соседних домов.

7.8. При размещении деревьев и кустарников на индивидуальных участках следует учитывать требования действующих нормативных актов органов местного самоуправления в сфере благоустройства.

8. ПРОВЕДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

8.1. До начала строительных работ, по согласованию с Правлением ДНП на индивидуальном земельном участке должны быть установлены биотуалет или туалетная кабина и контейнер для сбора мусора. Объем хранимого мусора не должен превышать 18 куб.м., а срок хранения не должен превышать 14 дней. Запрещено сжигание строительного мусора.

8.2. Весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть складирован в границах индивидуального участка или вывезен за счет Владельца.

8.3. Весь строительный материал, находящийся на индивидуальном участке, должен быть складирован в границах этого земельного участка и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несет ответственность Владелец и (или) Подрядчик, если строительство осуществляется по договору.

8.4. По мере загрязнения по обоснованному требованию Правления ДНП Владелец и (или) Подрядчик обязаны производить уборку мест общего пользования в непосредственной близости с застраиваемым индивидуальным участком.

8.5. Движение автотранспорта должно осуществляться исключительно по территории временных или постоянных дорог.

8.6. Стоянка машин и техники допускается только на территории индивидуального участка или на специально отведенных площадках.

8.7. Погрузка, выгрузка и иные работы спецтехники должны осуществляться только на территории индивидуального участка. Если такие работы необходимо производить с мест общего пользования, это требует специального разрешения Правления ДНП.

8.8. Чистка и промывка спецтехники производится исключительно в границах индивидуального участка.

8.9. Владелец обязан соблюдать правила пожарной безопасности и оснастить строительную площадку средствами пожаротушения.

8.10 Владелец, при найме физических лиц в качестве Подрядчика, обязан соблюдать трудовое и миграционное законодательство РФ.

9. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБУСТРОЙСТВО. ПОДКЛЮЧЕНИЕ К ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ

9.1. Подключение жилого дома и прочих строений на индивидуальном земельном участке к инженерным сетям осуществляется только при наличии узлов учета. Все работы по подключению к магистральным сетям ДНП осуществляются за счет Владельца.

Узлы учета (счетчики) устанавливаются:

- электроэнергии за границей индивидуального участка – на участке общего пользования;
- газа и воды - в жилом доме.

9.2. Подключение жилого дома и прочих строений на индивидуальном земельном участке к инженерным сетям на этапе застройки ДНП осуществляется в соответствии с Планом застройки индивидуального участка Владельца. Работы, выполняемые на земельных участках общего пользования, осуществляет ДНП, на индивидуальных участках - по согласованию с Владельцем.

9.3. Для подключения жилого дома на индивидуальном участке к инженерным сетям, Владелец обязан:

- разработать проект подключения жилого дома к инженерным сетям;
- согласовать проект подключения с Правлением ДНП.

9.4. Необходимые для проектирования технические условия подключения к инженерным сетям выдаются Владельцам индивидуальных земельных участков Правлением ДНП в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующей заявки от Владельца.

9.5. Все работы по присоединению к инженерным сетям на индивидуальном земельном участке Владельца должны проводиться при участии представителя Правления ДНП с составлением соответствующих технических актов.

9.6. Для контроля над проведением работ по подключению к инженерным сетям, Владелец обязан не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до начала работ сообщить об этом письменно в Правление ДНП.

9.7. После окончания производства работ по подключению к инженерным сетям, Владелец обязан подписать акт сдачи-приемки работ в Правлении ДНП.

9.8. После проведения работ по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения, Владелец обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней привести в первоначальное состояние нарушенные при проведении работ объекты общего пользования, в том числе, произвести обратную засыпку траншеи с послойным уплотнением, произвести полное восстановление дорожной одежды, покрытий дорог, тротуаров, площадок и газонов, произвести озеленение участка, на котором производились работы и т.д.

9.9. Члены ДНП обязаны обеспечить доступ персонала эксплуатационных служб ДНП и организаций, а также уполномоченных представителей государственных органов к инженерным сетям, расположенным на территории индивидуального участка.

9.10. Снабжение хозяйственно-питьевой водой планируется производиться за счет скважин, с соблюдением действующих гигиенических требований к качеству питьевой воды должны соответствовать СанПиН 2.1.4.544-96." Дебет скважин в ближайших домах д. Олики составляет 1.3-4 м³ в час.

9.11. Канализование хозяйственно-бытовых стоков - локальное, с установкой септиков и периодическим их обслуживанием специализированной организацией.

9.12. Электроснабжение на территории ДНП «Изумрудное» планируется осуществлять в соответствии с Техническими условиями ОАО «Ленэнерго». Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над индивидуальными участками, кроме индивидуальной проводки.

9.13. Электрооборудование и молниезащиту жилых домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями Правил устройства электроустановок (ПУЭ), РД 34.21.122, ВСН 59 и НПБ 106.

9.14. Газоснабжение проектируемого дачного поселка возможно осуществить в 2014-2015 годах после строительства ОАО «Леноблгаз» проектируемого газопровода среднего давления от

подстанции «Большевик» на населенные пункты МО Аннинское сельское поселение Алакуля-Тимолово-Кемпелево_Капорское.

Проектирование газовых систем, установку газовых плит и приборов учета расхода газа при газоснабжении жилых домов и построек следует осуществлять в соответствии с требованиями «Правил безопасности в газовом хозяйстве» и СНиП 2.04.08.

9.15. Хранение баллонов на индивидуальных участках не допускается.

9.16. Баллоны вместимостью более 12 л для снабжения газом кухонных и других плит должны располагаться в пристройке из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе 5 м от входа в здание. На кухне, согласно требованиям НПБ 106 допускается устанавливать баллон с горючим газом вместимостью не более 12 л.

9.17. Основным видом теплоснабжения и горячего водоснабжения жилых строений (домов) могут быть автономные системы, к которым относятся:

- печи и камины (на твердом топливе);
- котлы (на газообразном, жидком и твердом топливе) в сочетании с внутренней системой трубопроводов и нагревательных приборов;
- водонагреватели различных систем (на газе, электричестве и твердом топливе).

При устройстве печей на твердом топливе отвод дыма осуществляется по строго вертикальным дымовым трубам без уступов. Толщина стенок дымовых каналов из кирпича принимается не менее 120 мм.

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

9.19. Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать в соответствии со СНиП 2.07.01-89:

Таблица 1

Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства	Расстояние от здания, сооружения, объекта до оси, м	
	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	-
Подошва откоса, террасы и др.	1,0	0,5
Подошва или внутренняя грань подпорной стенки	3,0	1,0
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

Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

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

9.21. Расстояния по горизонтали от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать по таблице 2.

Таблица 2

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

9.22. Отвод бытовых стоков должен осуществляться в герметичные емкости или локальные очистные сооружения с полем 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».

9.23. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОТИВОПОЖАРНЫХ И САНИТАРНО-БЫТОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ

10.1. На территории ДНП «Изумрудное» предусмотрено устройство четырех пожарных водоемов, расположенных на специально отведенных для этой цели местах. К каждому водоему предусмотрен подъезд одновременно двух пожарных машин в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Содержание пожарных водоемов будет осуществляться членами ДНП.

10.2. 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.

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

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

10.5. 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 3.

Таблица 3

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

11. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

11.1. Члены ДНП «Изумрудное», имеющие на своем участке мелкий скот и птицу, должны соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

11.2. Члены ДНП, имеющие собак могут содержать собак в свободном выгуле только на хорошо огороженной территории или на привязи. О наличии собак должна быть сделана предупреждающая надпись при входе на индивидуальный участок.

11.3. 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.

11.4. Владельцы животных должны руководствоваться действующим законодательством РФ в области содержания домашних животных, соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

12. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ НА СООТВЕТСТВИЕ ПРОЕКТУ ОРГАНИЗАЦИИ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

12.1. Согласование на строительство выдает Правление ДНП на основании личного заявления собственника индивидуального земельного участка. К заявлению следует прилагать:

1. Схему организации строительства земельного участка с указанием:

- границ участка;
- расположением 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.

2. Фасад дома 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.

12.2. Чертеж схемы организации строительства должен быть выполнен в масштабе 1:500.

12.3. Контур дома на чертеже должен точно соответствовать согласованной 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.

12.4. В личном заявлении должна быть представлена информация об общей площади и о конструкциях дома.

12.5. Для согласования застройщику необходимо сдать копии перечисленных выше документов в Правление. Правление ДНП выдает согласованный документ не позднее 30 (Тридцати) дней после подачи заявления.

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРОЕКТА ОРГАНИЗАЦИИ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

13.1. В случае нарушения требований, установленных Проектом организации и застройки территории ДНП «Изумрудное», Правление ДНП направляет в адрес члена ДНП Предписание об устранении нарушений в срок, установленный в Предписании.

13.2. В случае выявления нарушений, Владелец обязан:

-устранить допущенное нарушение за счет собственных средств, или, в случае если нарушение устранено силами ДНП, возместить ДНП в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения;

-в случае повреждения имущества ДНП, возместить ему в полном объеме причиненный имущественный ущерб.

13.3. В случае не исполнения Владельцем обязанностей, установленных п.12.2 настоящей статьи Правление ДНП вправе:

- обратиться в Административную комиссию при местной администрации МО Аннинское сельское поселение с ходатайством о наложении штрафных санкций;

- ограничить Владельцу право пользования объектами общего пользования, в том числе, приостановить поставку коммунальных ресурсов, осуществляемую через инженерные сети ДНП.

13.4. Контроль над соблюдением требований, установленных Проектом организации и застройки территории ДНП «Изумрудное» осуществляет Правление ДНП или уполномоченные Правлением лица.