

«УТВЕРЖДЕНО»

протокол внеочередного
общего собрания членов

СНТ «Веретье» от 13 июля 2014 г.

ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ СНТ «ВЕРЕТЬЕ»

1. Данные правила разработаны на основании СНиП 30-02-97, СП 30-02-97, Правил землепользования и застройки Никифоровского сельского поселения от 17.12.2013 №19.

2. Нулевая отметка каждого дома (чистый пол 1-го этажа) не должна превышать 1,5 м от уровня грунта строительной площадки, включая отмостку. Садовые и жилые дома проектируются (возводятся) с различной объемно-планировочной структурой: одноэтажные, двухэтажные, мансардные, с произвольным перепадом уровней этажей.

3. Запрещается производство любых работ по строительству на участке без письменного согласования с Правлением СНТ предельной высоты строения, эскиза проекта фасадов жилых зданий и иной документации в составе проекта строительства. Согласованию также подлежат разрешение на застройку, схема планировочной организации земельного участка (с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства и других строений и сооружений), график производства строительных работ и проезда строительной техники по территории Товарищества, подключение на период строительства к инженерным сетям общего пользования, принадлежащим Товариществу, доступ строителей (проживание на период строительства) на территорию, а также места временного складирования материалов и стоянки техники.

4. Не допускается строительство на индивидуальном участке построек выходящих за границы площади (пятна) застройки каждого земельного участка в отдельности.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

5.1. Минимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего здания, строения, сооружения, дачи - 600 м².

5.2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии с документацией по планировке территории.

5.3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

5.3.1. От границ соседнего участка до:

- основного строения - 3 м;

- хозяйственных и прочих строений - 1 м;

- открытой стоянки - 1 м;
- отдельно стоящего гаража - 1 м.

5.3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с пожарными и санитарными требованиями.

6. Коэффициент использования территории - не более 0,67.

7. Высота зданий:

7.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.

7.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька кровли – не более 7 м.

7.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

8. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

9. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные участки: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

10. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности в соответствии с федеральным законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

11. Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Расстояние от застройки до лесных массивов должно быть не менее 15 метров.

12. Ширина в красных линиях должна быть: для улиц – не менее 15 метров, для проездов – не менее 9 метров, ширина проезжей части улиц - не менее 7 метров, проездов – не менее 3,5 метров.

13. Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее, чем на 4 метра.

14. На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного использования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы, навес или гараж для автомобиля.

15. Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров., от красной линии проездов – не менее, чем на 3 метра, хозяйственные постройки от красной линии улиц и проездов должны отстоять на расстояние не менее 5 метров.

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

- от жилого строения – 3 метра;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 метра;
- от других построек – 1 метр;
- от стволов деревьев:
 - высокорослых – 4 метра;
 - среднерослых – 2 метра;
 - от кустарника – 1 метр.

17. Расстояние между жилым строением 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 садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

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

18. Под садовым, жилым домами и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба.

19. 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). При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования соответствующих СНиП.

Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе, на мансарду), могут располагаться как внутри, так и снаружи садовых и жилых домов.

Индивидуальные садовые участки со стороны улиц и проездов должны иметь ограждение высотой 2,0 м., выполненное в едином стиле. Вид и высота ограждения между садовыми участками определяются по соглашению собственников.

Возможно объединение хозяйственной постройки и садового дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

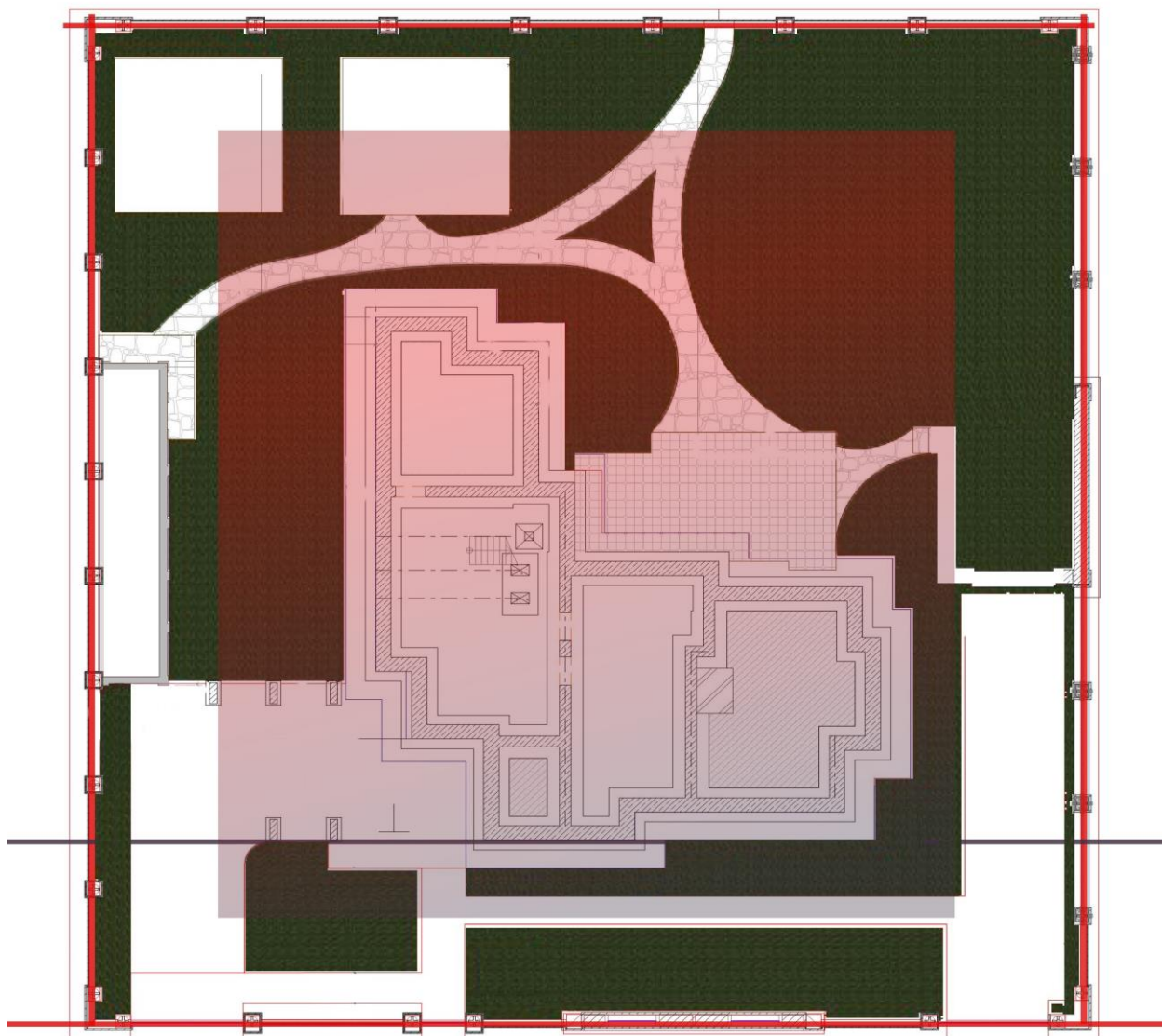
20. Не допускается нарушение (засыпание) профиля кювета дороги и организация стока воды с крыш на соседний участок.

Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях без прямого вывода в придорожную траншею.

21. Прокладка водопропускных труб, иных коммуникаций на подъездах к индивидуальным участкам со стороны улиц и проездов осуществляется по согласованию с Правлением Товарищества.

Пример. Схема планировочной организации земельного участка

Согласованно : Решение правления СНТ «Веретье» № от 20.... г.



- Площадь застройки – мин. 3 м. от границ участка.



- Красная линия.



- Линия застройки.