

**Регламент застройки жилыми и вспомогательными сооружениями, озеленения,  
благоустройства и устройства инженерных коммуникаций на земельных  
участках коттеджного посёлка «Разметелево»**

- 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 коттеджного поселка «Разметелево».

**2. Нормативные и ссылочные документы**

2.1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации (ГК РФ).

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

2.3. СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные».

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

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

2.6. Постановление Правительства РФ «О форме градостроительного плана земельного участка» от 29.12.2005 № 840.

2.7. Правила землепользования и застройки части территории МО Разметелевское СП в границах населенного пункта - деревни Разметелево (№ 94 от 26 декабря 2011 года)

**3. Застройка участков жилыми домами**

3.1. Земельные участки в коттеджном посёлке «Разметелево» предоставлены для строительства многоквартирных жилых домов, попадающих под область применения, 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 управляющей компанией (УК)). 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).



Коттеджный посёлок «Разметелево» располагается на территории Жилого комплекса «Разметелево» в соответствии с проектом планировки территории на земельных участках с кадастровыми номерами (или участках образованными путем межевания из них):

1-я очередь 1-го этапа строительства: 47:07:1047002:154, 47:07:1047002:146, 47:07:1047002:76, 47:07:1047002:144;

2-я очередь 1-го этапа строительства: 47:07:1047002:147, 47:07:1047002:141, 47:07:1047002:142, 47:07:1047002:145, 47:07:1047002:158, 47:07:1047002:143, 47:07:1047002:148, 47:07:1047002:73

2-й этап: 47:07:1047002:955, 47:07:1047002:947, 47:07:1047002:954, 47:07:1047002:70, 47:07:1047002:68.

Строительство зданий и сооружений общественного назначения (помещения для охраны, здание Правления, магазин и др.) осуществляется на основании проекта планировки территории на специально отведенных для этих целей участках, по разработанным проектам.

3.3. На территории коттеджного посёлка «Разметелево» не допускается строительство двухквартирных (блокированных) домов.

3.4. Не допускается строительство на территории коттеджного посёлка «Разметелево» жилых домов с количеством более трех надземных этажей, включая мансардный, и отметкой конька кровли выше 13 метров над уровнем земли.

3.5. С целью создания единого архитектурного облика рекомендуется строительство домов с плоской кровлей в стиле HiTec, домов в стиле Ф.Райта или с четырехскатной кровлей с малым углом наклона. Покрытие кровли выполняется металлочерепицей или натуральной черепицей, или мягкой кровлей типа Katepal. Отделка фасада - штукатурный раствор, облицовочный кирпич, натуральный камень, облицовочные декоративные панели с имитацией вышеперечисленных материалов. Цвета крыш и фасадов строений - в соответствии с утвержденными архитектором расцветками, не противоречащим архитектурной концепции поселения. Дома должны быть сориентированы так, чтобы скат кровли не был обращён в сторону улицы, если кровля односкатная или двухскатная.»

Стиль домов, располагающихся в 1-й очереди 1-го этапа:

вдоль первого проезда: дома в стиле Ф.Райта или с четырехскатной кровлей;

вдоль второго проезда: дома в стиле HiTec - с плоской кровлей;

вдоль третьего проезда: дома в стиле Ф.Райта или с четырехскатной кровлей;

вдоль четвертого проезда: возможны разные стили.

По остальной части территории стиль домов будет регламентирован после завершения строительства 1-й очереди 1-го этапа.

#### **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 коттеджного посёлка «Разметелево» 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 или проездов не менее чем на 5 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 участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего 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. Жители, имеющие на своем участке животных, опасных для человека (например, бойцовых собак), несут полную ответственность за безопасность других жителей 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. Собственники участков обязаны обеспечить доступ персонала эксплуатационных служб УК и организаций, а также уполномоченных представителей государственных органов к сетям и сооружениям газопроводов, водопроводов, канализации, линиям электропередач 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 50% от общей площади участка.

5.2. Ограждение земельных участков по внешнему периметру посёлка выполняется визуально прозрачным забором высотой 1,8-2,0 м.

Контроль за установкой забора и приёмку выполненных работ осуществляет УК. Ограждение участков со стороны улиц и проездов должно быть визуально прозрачным (не менее 50 %) и выполняться по согласованному с УК проекту высотой 1,8-2,0м. Ограждение между участками выполняется по согласованию между соседями.

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

На участке возможно размещение собственной водозаборной скважины или шахтного колодца после согласования с УК, 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 безканальной 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.

3. 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 фундаментов 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 безканальной 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, 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, собственники земельных участков обязаны устранить выявленные нарушения своими силами и средствами. УК направляет в адрес собственника Предписание об устранении нарушений в срок, установленный в Предписании.

## 6. Организация въезда на Индивидуальных земельных участках

6.1. Любые строительные работы на индивидуальном земельном участке проводятся после оборудования въезда. В случае перепланировки и переноса въезда на индивидуальный земельный участок владелец обязан согласовать его новое местоположение с Управляющей компанией, предоставив письменное заявление с указанием местоположения и конструктива планируемого въезда. Приступить к строительству въезда на участок после письменного разрешения, в котором указаны места прокладки инженерных коммуникаций.

6.2. При организации въезда на земельный участок, при отсутствии придорожной канавы, необходимо выполнить верхний слой дорожного покрытия из асфальтовой крошки или ЩПГС.

6.3. Оборудование въезда через придорожную канаву (кювет) вдоль границы индивидуального земельного участка осуществляется путем закладки трубы не менее 300мм, обеспечивающей беспрепятственное движение вод по придорожной канаве. Верхний слой дорожного покрытия необходимо выполнить из асфальтовой крошки или ЩПГС.

## 7. Порядок согласования на соответствие настоящему Регламенту

7.1. Согласование на строительство выдает УК на основании **Личного заявления** (форма см. Приложение 1 к Регламенту) К заявлению следует прилагать:



### 7.1.1. 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, их типа и объёма.

- Генеральный план застройки индивидуального земельного участка должен быть выполнен в масштабе 1:500 (копия передается в УК).
- 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 УК.
- В Личном заявлении должна быть представлена информация об общей площади и о конструкциях дома.


7.1.2. **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.

7.1.3. **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 владельцу необходимо сдать оригиналы и копии перечисленных выше документов в УК. Срок согласования 7 дней. При необходимости Управляющая компания вправе запросить дополнительные данные для согласования на строительство.

Управляющая компания:  
ООО «2-й Земледелец»  
Управляющий

Владелец:

  
\_\_\_\_\_/Лапшин К.Г./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Приложение 1. Заявление на согласование строительства

**ООО «2-й Земледелец»**  
**от собственника участка КП «Разметелево»**

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

Участок № \_\_\_\_\_

**Заявление**

Прошу согласовать строительство индивидуального жилого дома согласно прилагаемому генеральному плану застройки участка.

Проект дома выполнен в соответствии с требованиями строительных, экологических, гигиенических и противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных правил техники безопасности, а также с соблюдением технического регламента.

*Начало строительства возможно ТОЛЬКО ПОСЛЕ организации въезда для строительной техники на земельный участок в соответствии с требованиями Управляющей компании, а также направления уведомления о планируемом строительстве в уполномоченный орган (Администрацию Колтушского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области)».*

Общая площадь дома: \_\_\_\_\_ м кв.

Высота дома от уровня земли: \_\_\_\_\_ м

Основной материал стен: \_\_\_\_\_

Основной материал перекрытий: \_\_\_\_\_

Цвет и материал фасада: \_\_\_\_\_ (наименование по системе RAL)

\_\_\_\_\_ (цвет, оттенок)

Цвет и материал кровли \_\_\_\_\_ (наименование по системе RAL)

\_\_\_\_\_ (цвет, оттенок)

Регламентируемые противопожарные расстояния с соседними домами по табл. 1 Регламента.

Приложение: 1. Генплан участка

2. Фасад дома в цвете

3. \_\_\_\_\_ (иное)

Заявление согласовано только в части указанных на Генплане строений. Строительство дополнительных объектов подлежит повторному согласованию.

Заявитель: \_\_\_\_\_

(Ф.И.О., подпись, дата)

Согласовано:

\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. подпись)