

Правила застройки поселка «Солнечная Долина»

Данные Правила сформулированы в целях сохранения единого архитектурного облика Поселка, соблюдения норм комфортного проживания в нем, проведения строительно-монтажных работ с наименьшими неудобствами для жителей. Они являются регламентирующим документом для застройки участков Поселка членами ДНП.

Соблюдение Правил – долг и обязанность каждого Собственника!

Застройка участков поселка «Солнечная Долина» осуществляется Собственниками Земельных участков самостоятельно. При проектировании и осуществлении строительства жилых строений и хозяйственных построек, Собственник должен следовать указанным в данном документе правилам.

Основные положения:

Поселок – дачный поселок «Солнечная Долина», расположенный по адресу Калужская область, Боровский район, вблизи деревень Бутовка и Сатино

ДНП – дачное некоммерческое партнерство собственников участков в Поселке «Солнечная Долина», организация, в компетенцию которой входит обеспечение жизнедеятельности Поселка, а также обеспечение соблюдения интересов всех жителей Поселка

Собственник – физическое или юридическое лицо, которому на праве собственности будет принадлежать или принадлежит находящийся на территории Поселка земельный участок;

Земельный участок – земельный участок, принадлежащий на праве частной собственности Собственнику;

Жилое строение – дом, расположенный на территории Земельном участке Собственника;

Хозяйственные постройки – все строения за исключением Жилого строения, расположенные на территории Земельного участка Собственника;

Общая территория – территория доступная для пользования всем жителям Поселка;

Объекты общего пользования – объекты инфраструктуры и иные объекты, предназначенные для обеспечения жизнедеятельности Поселка.

Допуск к производству строительно-монтажных работ в поселке на своем земельном участке - документ, на основании которого Собственник производит монтажно-строительные работы на своем участке и на территории поселка.

1. «Допуск к производству строительно-монтажных работ в поселке на своем земельном участке».

1.1. Собственник знакомится с проектом планировки дачного поселка, в т.ч. с планом размещения сетей инженерно-технического обеспечения, подъездных и внутрипоселковых дорог, заборов, местом расположения строений. Собственник обязуется соблюдать единую архитектурную концепцию Поселка, включая требования к размещению заборов, жилых и нежилых строений, их архитектурным решениям.

1.2. Собственник уведомляет ДНП о подрядных организациях, а также лицах, выполняющих строительно-монтажные работы.

1.3. Собственник предоставляет в ДНП для архивного хранения следующие документы:

- проект дома и хозяйственных построек. Проект должен включать форму, вид, объем, высоту, состав и материалы, цвет, конфигурации и т.д.;
- проект застройки земельного участка, выполненный на плане топографической съемки земельного участка в М 1:500;
- схему инженерных сетей;
- проект вертикальной планировки Земельного участка¹.
- Разрешение на застройку, выданное Главой МО Совьяки.

1.4. ДНП выдает Собственнику «Допуск к производству строительно-монтажных работ» и пропуск на въезд строительной техники и провоз стройматериалов в поселок.

2. Требования к размещению объектов на участке

2.1. Общая площадь застройки Земельного участка (включая дорожки и площадки) должна быть не более 30% площади Земельного участка.

2.2. На Земельном участке допускается строительство Жилых строений и хозяйственных построек.

2.3. Противопожарные расстояния между жилыми строениями, 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

2.4. Жилое строение должно отстоять от границ участков, выходящих на дороги и проезды, не менее чем на 8 м. Расстояние от хозяйственных построек до этих границ участков должно быть не менее 8 м.

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

- от Жилого строения – 3;
- от других построек – 1;
- от стволов высокорослых деревьев – 4, среднерослых – 2;
- от кустарника – 1 м

2.6. Расстояние между жилым строением и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены Жилого строения (при отсутствии цоколя), если элементы Жилого

¹ Проект дома, хозяйственных построек, застройки Земельного участка, схема инженерных сетей и проект вертикальной планировки Земельного участка разрабатывается организацией или частным лицом, имеющим лицензию на этот вид деятельности. Примерный состав проекта Жилого строения указан в Приложении №1 к настоящим Правилам.

строения (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.).

2.7. При возведении на Земельном участке Хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего Земельного участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

2.8. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш Жилого строения и Хозяйственных построек на соседний участок.

2.9. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к Жилому строению и Хозяйственным постройкам.

2.10. Возводимые постройки на земельном участке должны располагаться не ближе 10 м до линии электроснабжения.

2.11. Собственник может использовать очищенную воду из локальных очистных сооружений для полива и технических нужд.

2.12. Собственник обязан не допускать сброса очищенных стоков из локальных очистных сооружений на Общую территорию Поселка, организовывая своевременный их вывоз.

3. Порядок производства строительно-монтажных работ

3.1. Настоящий порядок распространяется на период производства подготовительных и строительно-монтажных работ по застройке Земельного участка Собственника, и подлежит исполнению подрядными организациями, а также лицами, выполняющими указанные работы.

3.2. В соответствии с настоящим порядком Собственник (или его представитель) обязуется соблюдать, а также обеспечивать и контролировать соблюдение следующих правил им самим и лицами, привлеченными для выполнения работ (оказания услуг):

3.2.1. Во избежание повреждения инженерных коммуникаций согласовать с ДНП проведение работ на Общей территории Поселка, размещение техники и временных сооружений.

3.2.2. Выполнять противопожарные мероприятия в соответствии с требованиями «Правил противопожарной безопасности при эксплуатации временных зданий и сооружений на вновь строящихся объектах»

3.2.3. Установить специальный контейнер для сбора строительного мусора. Вывозить строительный мусор по мере заполнения контейнера.

3.2.4. Допускать проживание рабочих на строительной площадке только в случае непрерывного технологического процесса производства работ. Ответственность за соблюдение порядка рабочими возлагается на Собственника

3.2.5. В случае причинения ущерба имуществу других Собственников либо Объектам общего пользования, нанесенного подрядными организациями, а также лицами, выполняющими строительно-монтажные работы Собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба потерпевшей стороне.

3.3. Собственник обязан не допускать:

3.3.1. снос (повреждение) межевых знаков;

3.3.2. осуществление взрывных работ; разжигание костров;

3.3.3. складирование строительных материалов и грунта за пределами участка;

3.3.4. использование фекальной и самотечной канализации для сброса несанкционированных стоков;

3.3.5. несогласованную остановку и стоянку транспорта за пределами участка;

3.3.6. производство несогласованных земляных и строительно-монтажных работ за пределами участка;

3.3.7. несанкционированное прохождение на территорию поселка гусеничной техники;

3.3.8. устройство заграждений и других препятствий на проездах; несанкционированное подключение к инженерным коммуникациям;

3.3.9. огораживание трассы инженерных коммуникаций, препятствующее доступу к ним обслуживающего персонала;

3.3.10. действий, которые могут причинить повреждения инженерным коммуникациям;

3.3.11. мойку автотранспорта и другой техники;

3.3.12. слив отработки из миксеров, привозящих бетон, помимо специально обустроенных мест на участке;

3.3.13. устройство отхожих мест помимо ранее согласованных мест размещения временных туалетов;

3.3.14. нахождение на территории поселка лиц, привлеченных собственником для выполнения работ {оказания услуг}, в нетрезвом состоянии;

3.3.15. передвижение лиц, привлеченных собственником для выполнения работ {оказания услуг} по поселку с 24⁰⁰ до 6⁰⁰;

3.3.16. производство работ с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации.

3.4. Подрядчик и лица, выполняющие работы, несут административную ответственность за нарушение правил, обязательных при производстве подготовительных и строительно-монтажных работ.

3.5. В случае причинения материального ущерба виновная сторона в соответствии с гражданским законодательством должна возместить потерпевшему убытки в сумме фактически понесенных расходов и неполученных доходов.

3.6. На период строительства возможна организация временных въездов на территорию участка, в любом месте границ участка прилегающих к автодорогам (проездам) Поселка, если это необходимо для упрощения доступа техники к строящемуся объекту.

Приложение №1
к Правилам застройки поселка «Солнечная Долина»

Примерный состав проекта на строительство Жилого строения

- Ситуационный план (1:500).
- Генеральный план участка: с вертикальной планировкой и привязкой проекта к местности (М 1:200 - 1:1000).
- Планы этажей (М 1:100, 1:50).
- Главный и боковой фасады зданий (М 1:50, 1:100).
- Общая пояснительная записка и технико-экономические показатели.
- Схема инженерных сетей на участке с привязкой к точкам подключения.

Приложение №2
к Правилам застройки поселка «Солнечная Долина»

Директору МУП «Землемер»
Рамазанову С.М.

от _____,
зарегистрированного по адресу:

Заявление

Прошу Вас выполнить градостроительный план земельного участка, находящегося по адресу дачный поселок «Солнечная Долина» в районе д. Бутовка и д. Сатино Боровского района, Калужской области. Кадастровый номер участка : _____.
Номер участка по генеральному плану дачного поселка № _____.

_____ 2009 года _____

Приложение:

- Кадастровый план земельного участка;
- Координаты земельного участка;
- Правоустанавливающие документы на землю (свидетельство о праве собственности);
- Топографическая съемка участка (Технический отчет);
- Технические условия;
- Выкопировка из генерального плана.