

**Приложение №1 к договору на
оказание услуг по содержанию
имущества общего пользования и
объектов инфраструктуры
ДПК «Иннола парк»
(редакция от 1 декабря 2018 г.)**

**Регламент застройки, проведения строительных работ и проживания
на земельных участках Коттеджного поселка «Иннола парк»**

настоящий регламент принят для обеспечения равных прав для всех участников застройки территории, минимизации конфликтных ситуаций между владельцами индивидуальных участков в процессе их освоения, создания условий для соблюдения участниками застройки строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм и правил, обеспечения работоспособности инженерных систем поселка, в целях реализации проекта планировки коттеджного поселка и создания единой архитектурной и ландшафтной среды, комфортных условий для жителей.

Коттеджный поселок «Иннола парк» в тексте настоящего регламента именуется КП

СОДЕРЖАНИЕ:

- 1. Сведения о местонахождении КП**
- 2. Общие положения**
- 3. Планировка и застройка земельных участков**
- 4. Производство строительных работ на участках в границах КП**
- 5. Порядок подключения к инженерным сетям и пользование ими**
- 6. Правила проживания в КП**

1. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. КП находится по адресу: Ленинградская область, МО "Аннинское сельское поселение", д. Иннолово.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий регламент разработан с учетом требований нормативных документов Российской Федерации и утвержден в качестве действующего внутреннего Регламента на территории КП.

2.2. Застройка и эксплуатация земельных участков должна производиться в соответствии с требованиями экологических, гигиенических и противопожарных норм, градостроительных норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных правил техники безопасности.

2.3. Владелец земельного участка обязан использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием и категорией земли.

3. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3.1. На земельном участке разрешается строительство жилого дома, попадающего 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 1-2 машины, хозяйственных сооружений, беседок, теневых навесов, открытых террас, бассейнов, малых архитектурных форм (скамейки, цветники). На земельном участке запрещается строительство многоквартирного жилого дома.

3.2. Не допускается строительство зданий и сооружений нежилого назначения, в том числе коммерческого (мини-гостиницы, магазины и иные объекты). Строительство зданий и сооружений общественного назначения (помещения для охраны, административное здание, магазин и др.) осуществляется на основании установленного законом решения на специально отведенных для этих целей участках, по разработанным проектам, в соответствии с требованиями СП 53.13330.2011.

3.3. Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м. и не менее чем на 5 м. – от проездов.

3.4. Гаражи автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дому или хозяйственным постройкам.

3.5. При строительстве домов Владелец должен руководствоваться Правилами Землепользования и застройки утвержденными администрацией Аннинского городского Поселения.

3.6. Рекомендованы для проектирования и строительства жилые строения или жилые дома имеющие скатные кровли с уклоном не менее 20 градусов. Покрытие кровли предлагается выполнить из натуральной черепицы или ее имитациями (напр. – металлочерепицей или гибкой черепицей). Строения могут быть

обращены в сторону улиц треугольными фронтонами. Если кровля односкатная, то дома могут быть сориентированы так, чтобы скат кровли не был обращен в сторону улицы.

3.7. Противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами), расположенными как на смежных земельных участках, так и на противоположных сторонах проезда, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций указаны в Пожарных нормах, утвержденных в СНиП 2.07.01-89*

3.8. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям указаны в СНиП 2.07.01-89*

3.9. Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома, постройки или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (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.).

3.10. При возведении на дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 3 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

3.11. 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 5 м, от гаража не менее 3 м)

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

- от жилого строения (или дома) до бани-сауны - 8 м;

- до локальных очистных сооружений - 10 м;

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

3.13. Ограждение земельных участков со стороны улиц и проездов и между соседями допускается согласно СНиПов высотой не более 2,2 м, проветриваемые (сетчатые или решётчатые) и светопропусканием 20% или 0,75 метра сплошного.

3.14. На земельном участке возможно размещение шахтного колодца в рамках согласования на строительство и с соблюдением санитарных норм.

3.15. Разрешено строительство искусственных бассейнов и декоративных прудов на земельных участках, при условии, наличия собственной водозаборной установки или при условии, что наполнение их водой из общего водопровода (при его наличии) будет осуществляться только с письменного согласия владельцев жилых домов на соседних участках.

3.16. Хозяйственные постройки следует размещать:

- на расстоянии не ближе 8 метров от жилых домов на соседних участках;

- высота хозпостроек должна быть не более 5.5 м от уровня земли.

3.17. Станции очистки бытовых сточных вод на индивидуальном земельном участке строятся Владельцем самостоятельно, не допускается отвод воды из ЛОС в общие мелиоративные каналы.

3.18. Отвод бытовых стоков должен осуществляться только в локальные очистные сооружения (ЛОС) с полным циклом биологической очистки, не менее 98%, без полей фильтрации, которые должны размещаться в соответствии с техническими характеристиками сооружения.

3.19. Недопустимо засыпать мелиоративные каналы, имеющиеся по границе участка и на территории самого участка.

4.ПРОИЗВОДСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ НА УЧАСТКАХ В ГРАНИЦАХ КП

4.1. Перед началом проведения каких-либо строительных работ капитальных строений, Владелец земельного участка обязан согласовать с администрацией Аннинского городского Поселения градостроительный план и уведомить о начале строительства.

4.2. Перед началом проведения каких-либо строительных работ Владелец земельного участка обязуется передать в Правление Кооператива список рабочих подрядчика для организации их доступа на территорию КП, а также оформить им личные пропуска и пропуска на их транспортные средства с указанием - вида, марки, государственного регистрационного номера ТС.

4.3. До начала производства строительных работ на земельном участке Владелец земельного участка обязан организовать въезд на территорию участка от дорожного полотна до места проведения работ на участке таким образом, чтобы исключить попадание грунта с территории участка и инженерного коридора на дорожное полотно.

4.4. При производстве строительных работ не допускается захламливание земельного участка мусором, отходами строительных материалов, коммунально-бытовой и иной хозяйственной деятельности, до начала строительных работ надлежит обеспечить место для сбора и временного хранения мусора и наличие биотуалета (не допускается выполнение выгребных устройств либо устройств с местным компостированием).

4.5. В случае прилегания к территории поселка водного объекта, не допускается его загрязнение при проведении строительных работ, прокладке кабелей, трубопроводов, установке и эксплуатации канализационных систем и прочих коммуникаций.

- 4.6. При производстве строительных работ, обеспечение сохранности межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на участке, является обязательным.
- 4.7. Проектирование и монтаж отвода коммуникаций от поселковых магистралей до ввода в дом, подключение к поселковым инженерным коммуникациям (сети газо-, водо-, электроснабжения) осуществляется силами и за счёт Владельца земельного участка.
- 4.8. Владелец земельного участка обязан самостоятельно производить вывоз строительного мусора при проведении строительных работ.
- 4.9. В случае несоблюдения процедуры согласования строительных работ на ЗУ и/или не предоставления необходимых сведений, предоставление ложных/ошибочных сведений, невыполнения требований по подготовке и проведению строительных работ на земельном участке, Правление Кооператива оставляет за собой право не допускать на территорию КП машины, строительную технику, строительные материалы, рабочих, а так же выдворять за пределы КП посторонних лиц, технику осуществляющих строительство с нарушением требований настоящего Регламента.

5. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ИНЖЕНЕРНЫМИ СЕТЯМИ

- 5.1. Владелец земельного участка имеет право на подключение электрической мощности, оформленной в установленном порядке в Ленэнерго.
- 5.2. Допуск к электрощитам, водопроводным колодцам (при наличии) Кооператива имеют только сотрудники службы эксплуатации Кооператива.
- 5.3. Владелец земельного участка обязан обеспечить доступ персонала службы эксплуатации Кооператива и организаций, а также уполномоченных представителей государственных органов к сетям и сооружениям газопроводов, водопроводов, канализации, подземных электрокабелей и кабелей связи, к территориям охранных зон сетей, расположенных на территории земельного участка.

6. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В КП

- 6.1. Размещение на территории участков промышленных и других производств не допускается.
- 6.2. Запрещается использование воды из общего водопровода (при наличии) для полива газонов и наполнения бассейнов без согласования объемов воды со службой эксплуатации КП.
- 6.3. Для охраны территории земельного участка запрещается использовать устройства, которые могут представлять угрозу жизни и здоровью людей и животных (колючая проволока, металлические ограждения с острыми и режущими краями и т. д.).
- 6.4. Запрещается содержание пчел на участках.
- 6.5. Владелец земельного участка, имеющий на своем участке животных, которые могут представлять опасность для человека (например, собаки бойцовых пород), несет полную ответственность перед третьими лицами за безопасность от агрессии животных. Собаки бойцовых пород могут содержаться исключительно на земельном участке, ограждение которого препятствует их произвольному выходу за пределы земельного участка.
- 6.6. Запрещается выгул собак без поводка, а собак имеющих высоту в холке более сорока сантиметров - без поводка и без намордника, а так же лицами, не достигшими четырнадцати летнего возраста, без сопровождения взрослых.
- 6.7. Владельцу земельного участка запрещается использовать шумовые сигнализации, своими звуками нарушающие покой проживающих граждан на соседних участках.
- 6.8. Запрещено ведение коммерческой деятельности на земельных участках.
- 6.9. Запрещено громкое прослушивание музыки в любое время суток.

С Регламентом застройки, проведения строительных работ и проживания на земельных участках Коттеджного поселка «Иннола парк»

ОЗНАКОМЛЕН И ОБЯЗУЮСЬ ИСПОЛНЯТЬ

«___» декабря 2018 г.

ф.и.о. полностью и подпись