



ДЕКЛАРАЦИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ УЧАСТКОВ ПОД ЗАСТРОЙКУ

1. Владелец обязуется осуществить застройку принадлежащего ему земельного участка в соответствии со всеми действующими нормами, требованиями и правилами. Владелец обязан соблюдать требования Генерального плана застройки Коттеджного поселка, правила застройки, утверждаемые Собственником, а с момента создания Обслуживающей компании, с Обслуживающей компанией или уполномоченным ею лицом.
2. Земли общего пользования и объекты общего пользования представляют собой единый имущественный комплекс, не подлежащий разделу и юридическому закреплению любой его части между Владельцами.
3. Под объектами общего пользования понимаются: внешний забор, пешеходные дорожки, детские и спортивные площадки, газоны, клумбы, цветники, деревья, помещение администрации поселка, мусоросборники, контрольно-пропускной пункт и т.д. В случае причинения Владельцем ущерба объектам общего пользования, он обязуется за свой счет возместить нанесенный ущерб.
4. Владелец обязуется осуществлять права владения и пользования, принадлежащего ему земельного участка в той мере, в которой это не нарушает права и законные интересы собственников соседних земельных участков и иных лиц.
5. Строительство жилых домов и иных строений на земельных участках владельцев осуществляются с учетом планировочных ограничений, установленных:
 - Градостроительным Кодексом Российской Федерации
 - Земельным Кодексом РФ
 - Водным Кодексом РФ
 - СП 55.13330.2011(Дома жилые многоквартирные
 - ФЗ РФ от 22 июля 2008г. №123-ФЗ (Технический регламент о требованиях пожарной безопасности)
 - СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
 - СП 30-102-99 (Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства)
 - МДС 40-2.2000 (Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов)
 - СП 42-101-2003 (Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб)
 - Постановление Правительства РФ №160 от 24.02.2009 г. (О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства)
 - ФЗ №257 от 08.11.2007 года (Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.
 - Настоящими правилами.
6. Работы в границах индивидуального земельного участка выполняются Владельцем самостоятельно в соответствии с планом застройки индивидуального участка, настоящими правилами и законодательством РФ.
7. На индивидуальном земельном участке помимо жилого дома могут возводиться теплицы и другие строения с утепленным грунтом, в том числе – гараж для легкового автомобиля, вспомогательные и хозяйственные сооружения, беседки, теневые навесы, открытые террасы, малые архитектурные формы (скамейки, цветники). Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому дому.
8. Расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются.
9. Высота жилых домов и строений не должна превышать 3-х этажей. При определении этажности надземной части здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.
10. Жилые дома и строения должны быть выполнены по возможности из негорючих материалов, в случае выполнения строений из калиброванного бруса, бревна, строение должно быть обработано соответствующими огнезащитными составами. Правила противопожарной безопасности между жилыми зданиями и строениями в соответствии с ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ и СП 42.13330.2011. На земельных участках, расположенных рядом с лесным массивом, граница застройки допускается на расстоянии не менее 15 метров.
11. Расстояние от края проезда (красной линии) до стены жилого дома или иного строения следует принимать от 5 до 8 метров. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев.

12. Минимальные расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:
жилого дома (или строения) - 3 м., но не менее высоты конька строения;
других построек – 1 м., допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию;
стволов высокорослых деревьев – 5 м., данная норма относится к деревьям с диаметром кроны не более 5 метров и должны увеличиться для деревьев с кроной большего диаметра;
кустарника – 1,5 м.

13. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок, а также вывод талых, сточных и хозяйственных вод и сброс химических веществ на земли общего пользования или на территорию Домовладений других Владельцев.

14. Каждый объект, который имеет бытовые и канализационные стоки, должен быть подключен к локальным очистным сооружениям (по типу Топас с блоком доочистки воды ультрафиолетовым обеззараживателем), либо к водонепроницаемому выгребу расположенными на индивидуальном участке. Обустройство водонепроницаемых выгребов на индивидуальном участке запрещено. Канализационная установка должна размещаться в соответствии с техническими характеристиками сооружения, но не ближе 3 метров от жилого дома. Минимальное расстояние от границ внутри участка – 1 метр. Желательно патрубок откачки выводить за забор для удобства обслуживания ассенизаторскими машинами. Наши рекомендации, при постоянном проживании в доме можно использовать систему ЛОС, при нерегулярном - водонепроницаемый выгреб (подземная емкость).

15. Общая площадь застройки, занятая всеми сооружениями не должна превышать 30% от общей площади участка, максимальный процент твердых покрытий индивидуального участка не более 40%.

16. На индивидуальном участке, кроме ограждения от улиц и других Земель общего пользования, допускается устройство ограждений, которые могут быть визуалью не прозрачными и иметь высоту не более 2 м. Данные ограждения выбираются владельцами соседних участков самостоятельно. Ограждения, выполненные из дерева, должны быть окрашены и обработаны защитными составами.

17. Ограждения индивидуальных участков, выходящие на Землю общего пользования, должны быть сделаны в едином стиле, а именно из железобетонных столбов окрашенных в белый цвет. Пролеты заполняются деревянной, строганной доской, окрашенной в коричневый цвет, размером 100*2000.

Управляющая компания оставляет за собой право согласования внешнего вида ограждения, выходящего на Землю общего пользования. Строительство ограждения выходящего на Землю общего пользования по согласованию с Владельцем Обслуживающая компания может взять на себя, все работы производятся за счет Владельца.

17. Кровля в строящихся домах и прочих строениях может быть выполнена из любого материала. Цвета только стандартные - оттенки Коричневого, Зеленого.

18. На индивидуальном участке запрещается строительство искусственных водоемов и бассейнов без согласования с Обслуживающей компанией поселка.

19. Перед началом строительных работ на индивидуальном земельном участке Владелец обязан оборудовать въезд на индивидуальный участок с дороги общего пользования за свой счет, путем закладки в канаву трубы в один уровень с дорогой общего пользования. Покрытие въезда производить аналогично покрытию дороги общего пользования.