

**Приложение №2 к Регламенту проживания, проведения строительных работ и пользования имуществом общего пользования на территории СНТ «Зазеркальное»**

**ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ, БЛАГОУСТРОЙСТВА И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ  
СНТ «ЗАЗЕРКАЛЬНОЕ»**

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (функциональный регламент)**

**1.1. Основные и условно разрешенные виды использования**

О – основные виды разрешенного использования земельных участков

У – условно разрешенные виды использования

<i>№ п/п</i>	<i>Виды использования земельных участков</i>	<i>Зона коллективных садоводств и дачных объединений (ТЖ2), подзона (ТЖ2д)</i>
1.1.1.	Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома на одну семью для постоянного проживания	О
1.1.2.	Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома на одну семью для сезонного проживания	О
1.1.3.	Блокированные дома	У

Примечание к таблице 1.1.

1. Лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении разрешения в Правление СНТ

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков**

<i>№</i>	<i>Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков</i>	<i>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков</i>
1.2.1	- Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома на одну семью для постоянного и сезонного проживания - Блокированные дома	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских)</li> <li>▪ летние гостевые домики</li> <li>▪ семейные бани</li> <li>▪ надворные туалеты</li> <li>▪ гаражи и стоянки на 1-3 машино-место</li> <li>▪ навесы</li> <li>▪ хозяйственные постройки (для хранения дров, инструментов)</li> <li>▪ площадки детские, хозяйственные, для отдыха</li> <li>▪ сады, огороды</li> <li>▪ водоемы, водозаборы</li> <li>▪ ЛОС</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ теплицы, оранжереи</li> <li>▪ бассейны</li> <li>▪ малые архитектурные формы</li> </ul>
--	---

**Примечания к таблице 1.2.**

1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешены на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные на территории всех земельных участков:

- благоустроенные озелененные территории;
- объекты инженерного обеспечения основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования на соответствующем земельном участке;
- автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок;
- автостоянки и гаражи;
- хозяйственные площадки для мусоросборников.

3. Для земельных участков суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.

**2. Предельно-допустимые архитектурно-строительные параметры (архитектурно-градостроительный регламент)**

<i>№№</i>	<i>Наименование параметров</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Значение параметров</i>	
2.1.	Параметры размещения зданий на участках (для зданий, предназначенных для основных, дополнительных и вспомогательных видов использования)			
			для зданий, предназначенных для основных видов использования	для зданий, предназначенных для вспомогательных видов использования
	- минимальный отступ от лицевой границы участка (от красной линии)	м	5	5
	- линия застройки	м	-	
	- минимальный отступ от боковых границ участка	м	3*	1**
	- минимальный отступ от задней границы участка	м	6	1
2.2.	Параметры интенсивности использования земельных участков			
	- максимальная высота зданий на участке	м	12,0***	
	- максимальная этажность зданий на участке	Ед.	2,0	
	- максимальный процент застройки участка	%	30	
	- максимальный коэффициент использования территории	Ед.	-	
	- максимальная жилая площадь	м <sup>2</sup>		
	Максимальный процент твердых покрытий	%	40	
2.3.	Дополнительные параметры			
	- силуэт		любой	

	- модуль застройки	м	
	- материал стен		Любое дерево, каркасные дома, дома со смешанной облицовкой, дома-шале, фахверковые дома
2.4	Параметры ограждений (или указание на их запрет)		
	- высота ограждения		1,75
	- прозрачность ограждения по лицевой границе		Визуально прозрачное
	- материал ограждения		любой
	- рисунок калиток, ворот		любой
2.5	Использование подземного пространства		Разрешается в пределах участков с учетом технических возможностей
2.6	Размещение автостоянок		Автостоянки открытого типа размещаются строго в границах участка
2.7	Размещение гаражей		Гаражи для легковых автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дачному дому и хозяйственным постройкам.
2.8	Параметры размещения зданий на участке (для зданий, предназначенных для основных, дополнительных и вспомогательных видов использования) по санитарно-бытовым условиям		
	- Минимальное расстояние от жилого дома до бани и сауны	м	8
	- От колодца или водозаборной скважины до уборной, компостного устройства и ЛОС	м	8****
	- от жилого здания до ЛОС	м	3

\* но не менее высоты конька строения, при этом расстояние между жилыми зданиями на двух соседних участках должно быть не менее 15,0 м.

\*\* Допускается группировать и блокировать строения и сооружения на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

\*\*\* Указанная высота измеряется от наивысшей отметки спланированной территории.

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

### 3. Требования по благоустройству территории

1. Землепользователь должен проводить работы по благоустройству территории с максимальным сохранением естественного ландшафта и существующих высокоствольных насаждений.
2. На участке разрешается проводить посадку деревьев и кустарников. Минимальное расстояние до границы соседнего участка от стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м, кустарника — 1 м.
3. Запрещается проводить гидротехнические работы (засыпку, перетрассировку ручьев и канав) без согласования с Правлением Товарищества.

4. Устройство искусственных водоемов и бассейнов возможно по согласованию с Правлением Товарищества при наличии свободных лимитов на водопользование.
5. Землепользователь не должен допускать загрязнение и захламление имеющихся на территории участка водных объектов (ручьев, прудов, водоотводящих каналов).
6. На участках со значительным перепадом рельефа разрешается устройство террас и подпорных стенок.
7. На участке при проведении работ по благоустройству разрешается использовать следующие материалы: цементно-песчаная плитка различных фасонов, натуральный камень, цветной бетон, керамическая морозостойкая плитка, «отсев». При значительной площади твердых покрытий землепользователь обязан обеспечить очистку и отвод ливневых стоков с территории участка.
8. При проведении благоустройства участка разрешается устраивать подсветку сооружений и освещение территории. Применяемое для этого оборудование должно быть размещено так, чтобы не освещать территорию соседних участков, без согласования с собственниками этих участков.
9. На участке возможно размещение собственной водозаборной скважины или шахтного колодца при соблюдении санитарных норм и получении лицензии на водопользование.

#### **4. Условия использования территории**

Использование территории должны вестись с учетом следующих положений:

1. Согласно Гражданскому кодексу РФ землепользователю:
  - Разрешается осуществлять строительство на участке только при условии соблюдения государственных градостроительных и строительных норм и правил, требований о назначении участка, экологических требований, по утвержденной проектной документации (статья 263 п. 1);
2. Согласно Федеральному закону «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» землепользователь обязан:
  - Выполнять санитарно-эпидемиологические требования обеспечения безопасности среды обитания для здоровья человека (статьи 12,18-23);
3. Согласно Федеральному закону «Об охране окружающей среды» землепользователь обязан обеспечить:
  - Выполнение требований в области охраны окружающей среды при осуществлении хозяйственной и иной деятельности (глава VII, ст.34-39).
4. Согласно Земельному кодексу РФ землепользователь обязан:
  - Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и категорией земли, разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
  - Сохранять межевые и геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
  - Своевременно производить платежи за землю;
  - Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительного регламента, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
  - Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв;

#### В соответствии с данными положениями

1. Землепользователь обязан организовать удаление не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) с территории участка в мусоросборные контейнеры, расположенные на специально оборудованных для этого площадках. Бытовые не токсичные отходы, как правило, должны утилизироваться на территории участка

2. Парковка собственного и гостевого транспорта кроме специально отведенных мест разрешается только на территории приобретенного участка.
3. Для охраны территории 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.).
4. Запрещается использовать шумовые сигнализации, своими звуками нарушающие покой проживающих на соседних участках.
5. На территории участка запрещается устраивать хранение топливных и горюче-смазочных материалов без проведения специальных мероприятий препятствующие попаданию вредных веществ в почву и в воду.

#### 4.1. Особые условия использования территории

№№ п/п	Вид зоны	Ограничение по ведению градостроительной и хозяйственной деятельности	Основание
1	Технические зоны и охранные зоны инженерных сетей		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Правилами пользования электрической и тепловой энергией</li> <li>- Положением об охране подземных и наземных сетей</li> <li>- Правила охраны электролинии напряжением свыше 1000В, п. 11</li> <li>- Правила охраны электролинии напряжением до 1000В, п. 11</li> </ul>
	Охранная зона кабелей 0,4 кВ воздушной линии электропередач (по 2м с каждой стороны)	Запрещается: -производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос зданий и сооружений; -производить посадку и вырубку деревьев.	
	Охранная зона кабелей 10 кВ воздушной линии электропередач (по 10м с каждой стороны)		
	Охранная зона трассы водопровода (по 5 метров с каждой стороны)	Запрещается: -производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос зданий и сооружений; -производить посадку и вырубку деревьев, осуществлять любые земляные работы на глубине более 0,3м.	
	Охранная зона газопровода (по 2м с каждой стороны)		
2	Водоохранные зоны	В границах водоохраных зон запрещается: - использование сточных вод для удобрений; - размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов потребления и производства, радиоактивных, химических, взрывчатых,	Водный кодекс

		<p>токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;</li> <li>- движение и стоянка транспортных средств) кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;</li> </ul> <p>В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством в области охраны окружающей среды.</p>	
3	Прибрежные защитные полосы	<p>Запрещается:</p> <p>Тоже, что в водоохранных зонах, а также:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- распашка земель;</li> <li>- размещение отходов размываемых грунтов;</li> <li>- выпас сельскохозяй-</li> </ul>	Водный кодекс

		зайственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.	
--	--	--	--

## 5. Дополнительные требования

**5.1.** До начала строительства землепользователь обязан предоставить в Правление Товарищества следующие документы:

- документы, подтверждающие право собственности на земельный участок;
- документы, подтверждающие оплату всех паевых взносов и платежей, целевых взносов и платежей, ежемесячных и единовременных членских взносов и платежей, начисленных в отношении данного земельного участка с момента создания СНТ (ранее – КЭПК);
- документ, подписанный Собственником земельного участка (уполномоченным представителем Собственника), подтверждающий ознакомление с настоящим Регламентом и Приложениями к нему;
- список рабочих подрячика для организации их доступа на территорию Товарищества, а также копию паспорта и фото каждого из указанных в списке лиц.

**5.2.** До начала строительства землепользователь обязан согласовать с Правлением и Председателем Товарищества:

- схему планировочной организации участка;
- материалы, отображающие архитектурные решения зданий, предназначенных для основных видов использования;
- материалы, отображающие цветовые решения зданий, предназначенных для основных видов использования;
- план фасадов зданий с высотами, с указанием застраивающей организации.

**5.3.** После предоставления документов, указанных в пункте 5.1. и выполнения действий указанных в пункте 5.2. землепользователю Правлением Товарищества предоставляются пропуска для проезда транспортных средств подрячиков и строительной техники на территорию поселка.