

**ТСН «ЛЕТО»**  
195427, г. Санкт-Петербург,  
ул. Академика Байкова, 11-3-118  
ИНН 7804604816  
КПП 780401001  
Исх. №08-10/18  
от «08» октября 2018 г.

### **Правила застройки территории коттеджного поселка «ЛЕТО»**

Уважаемые Собственники земельных участков в коттеджном поселке «ЛЕТО». Информлируем Вас о том, что товариществом собственников недвижимости «ЛЕТО» совместно с Администрацией Никольского городского поселения на основании существующих норм и правил, руководствуясь СНиП 21.01-97 и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Никольского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, разработаны правила застройки территории коттеджного поселка «ЛЕТО» для саморегулирования процесса застройки поселка и ввода в эксплуатацию будущих жилых строений.

При выборе материалов дома, убедительно просим Вас руководствоваться данными правилами для соблюдения необходимых норм и правил. Также данными нормами и правилами руководствуется Администрацией Никольского городского поселения при согласовании формы уведомлений на строительство и дальнейшего ввода в эксплуатацию жилого строения на индивидуальном земельном участке.

При подаче уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, Собственник индивидуального земельного участка должен указать класс огнестойкости будущего строения, исходя из материалов строительства. В этом случае, Собственник должен разработать схему планировочной организации земельного участка в соответствии с нормами и правилами, и указать отступы относительно границ собственного земельного участка. При этом Собственники расположенных рядом (смежных) земельных участков, понимая, что территория коттеджного поселка «ЛЕТО» является вновь образованной территорией застройки, должны учитывать расстояния между их планируемыми жилыми строениями на основании Правил землепользования и застройки муниципального образования Никольское городское поселение Тосненского района Ленинградской области.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования Никольское городское поселение Тосненского района Ленинградской области, утвержденных решением совета депутатов второго созыва Никольского городского поселения Тосненского района Ленинградской области от 18.12.2012 № 201 с изменениями, утвержденными решением совета депутатов третьего созыва Никольского городского поселения Тосненского района Ленинградской области от 25.11.2014 № 20 территория ТСН «ЛЕТО» находится в территориальной жилой зоне, а именно в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками (Ж-1).

**Выписка из Правил землепользования и застройки муниципального образования  
Никольское городское поселение Тосненского района Ленинградской области**

**Статья 59. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными  
участками (Ж –1.)**

Предназначена для размещения индивидуальных жилых домов на одну семью малой этажности (до 3 этажей) с приусадебными участками.

**1. Основные виды разрешённого использования**

- индивидуальные жилые дома;
- объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления;

**2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- дворовые постройки, размещаемые в соответствии с требованиями санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм;
- парники, теплицы, оранжереи;
- постройки для содержания мелких животных;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;
- гостевые стоянки;
- индивидуальные бани (при условии канализования стоков);
- отделения, участковые пункты полиции;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны;
- магазины товаров первой необходимости;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- общественные резервуары для хранения воды;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- инженерно-технические сети, коммуникации и линейные объекты;
- сооружения и устройства электроснабжения (трансформаторные подстанции, воздушные и кабельные линии электропередачи);
- сооружения и устройства газоснабжения (газорегуляторные пункты, газопроводы);
- сооружения и устройства водоснабжения и водоотведения;
- сооружения и устройства стационарной и мобильной связи
- площадки для сбора мусора.

**3. Условно разрешённые виды использования**

- блокированные жилые дома с придомовыми участками;
- хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы (ограничения: свиньи - до 3-х голов, лошади и коровы - до 3-х голов, кролики и нутрии - до 50 голов, птица домашняя - до 100 голов);
- детские дошкольные учреждения;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- аптеки;
- встроенно-пристроенные объекты обслуживания для индивидуальной трудовой деятельности;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

**4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1. Максимальное количество надземных этажей – 3.



2. Максимальная плотность застройки – 2,4 тыс. м<sup>2</sup>/га.
3. Минимальная площадь индивидуального придомового земельного участка – 0,03 га, максимальная – 0,12 га.
4. Максимальная площадь участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,25 га
5. Удельный вес озеленённых территорий – не менее 25%.
6. Максимальная высота хозяйственных построек – 6 м.

Основные параметры:

- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения — не менее 3 метров для зданий I—III степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV—V степеней огнестойкости;
- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;
- постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;
- до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным по требованиям должны быть не менее:
  - от постройки для содержания мелких животных и птицы – 4 м;
  - от других построек – 3 м;
  - от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
  - от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
  - от кустарника – 1 м.;
- от окон жилых комнат (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. (при соблюдении требования непросматриваемости, а также затеняемости соседних земельных участков);
- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника – водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.
- сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома с учетом санитарно-гигиенических требований, но не менее, м: одиночные или двойные – не менее 15 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м.
- площадь застройки заблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м.
- жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.
- расстояние от полотна дороги до ограждения не менее 2 метров;
- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м.
- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).



Таблица - Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями на индивидуальных участках.

Материал несущих и ограждающих конструкций строения		Расстояния, м		
		А	Б	В
А	Камень, кирпич, бетон, железобетон и другие негорючие материалы – класс I, II, III	6	8	10
Б	То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными (обработанными) негорючими и трудногорючими материалами – класс III, IV	8	8	10
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – класс IV, V	10	10	15

Выдержки из СНиП 21.01-97

Степень огнестойкости и класс пожарной опасности определяют уполномоченные службы. Любое производство имеет степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной безопасности.

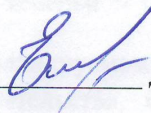
Согласно **СНиП 21.01-97** все здания могут подразделяться на 5 основных степеней огнестойкости конструкций. Итак, огнестойкости подразделяются:

Степень огнестойкости	Характеристика
I	Все внешние стены должны быть выполнены из синтетического или натурального камня, пористого бетона или армированного бетона. Перекрытия выполняются из плит или других негорючих материалов, которые должны относиться к классу защиты: «несгораемые». Наиболее безопасное здание в плане возможности возникновения и распространения пожара. Высокий уровень безопасности. К ним в обязательном порядке относят котельные помещения.
II	Эта степень огнестойкости сходна с I, отличие заключается в возможности использования открытых стальных конструкций. (Материалы для кирпичного дома). Кирпичные дома имеют II степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной безопасности
III	Третий уровень безопасности предполагает, что все основные элементы производственных зданий должны быть выполнены из синтетического или натурального камня. Деревянные перекрытия возможны если они покрываются гипсом или штукатуркой. В качестве покрытия также возможен монтаж листовых материалов, относящихся к классу «трудногораемые». Элементы покрытий не нормируются по возникновению и распространению пожара, но перекрытия крыши из дерева обрабатываются специальными растворами, что предотвращают возгорание.
III а	Здания, сооруженные по типу каркасных конструкций, что выполнены из «голой» стали. Ограждающие профили из стали или других несгораемых материалов. Возможно использование трудногорючих утеплителей.

III б	Деревянные дома в один этаж имеют III б степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной безопасности. Все деревянные элементы поддаются огнезащитной обработке, которая должна ограничить распространение пожара. Ограничительные конструкции выполняются из дерева или композитных материалов, содержащих дерево. Все оградительные конструкции в обязательном порядке подвергаются огнезащитной обработке, дабы предотвратить возможное возгорание, перегревания конструкции. Недопустимо возведения таких перекрытий недалеко от источника тепла и высоких температур.
IV	4 степень огнестойкости предполагает постройку деревянного дома. Защита от огня, осуществляется путем нанесения на древесину гипса, штукатурки или других изоляционных материалов. Элементы покрытий не имеют особых требований по возникновению и распространению огня, но деревянные перекрытия крыши обязательно должны пройти огнезащитную обработку.
IV а	Одноэтажные здания, что выполнены из стали, что не имеет защитных изоляционных покрытий. Перекрытия также из стали, но с утеплительными несгораемыми материалами.
V	Эта степень огнестойкости зданий включает все объекты (промышленные, жилые) к которым не выдвигаются особые требования касательно порога огнестойкости и скорости возгорания.



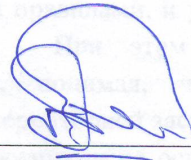
Председатель ТСН «ЛЕТО» \_\_\_\_\_ Д.С. Елесин



Согласовано:



Глава администрации Никольского городского поселения Тосненского р-на ЛО



С.А. Шикалов

