

*Основан на правилах использования и застройки
территорий Олаинского самоуправления*

4.8.1. Определение

Территориями кооператива являются территории, основным предназначением которых является ведение огорода, сада и территории для возведения жилищ, непредназначенных для индивидуального проживания (весь год) (огородные дома или дачи) и вспомогательные постройки. Огородный дом (дача) подразумевает использование в целях отдыха одной семьей. Реализуя определенный ряд условий, возможна трансформация под жилую постройку для постоянного проживания.

4.8.3. Разрешенное использование

Использование территории	Минимальная площадь земельного участка	Максимальная плотность застройки	Кол-во жилых построек	Высота *	Минимальный фронт земельного участка
Основное использование					
Застройка имеющегося огородного дома	400м ²	30%	1	9/10	15 м
Застройка нового огородного дома (дачи) или ½ часть парного дома	600м ²	30%	1 или 1/2	9/10	15 м
Застройка особняков или ½ части парного дома**	500м ²	40%	1 или 1/2	9/10	12м

* Высота – высота фасада постройки, расстояние между уровнем земли и пересечением фасада с крышей. Общая высота постройки это расстояние до конька крыши, самой высокой точки.

**** только выполнив условия OPATIAN.**

4.8.4. Количество построек

Один огородный дом (дача) с вспомогательными постройками, общая кубатура которых составляет не больше, чем 800м³.

4.8.5. Обеспечение инженеркоммуникациями

Все здания, у которых есть водоснабжение и канализация, должны быть подключены к общим сетям центрального водопровода и канализации или они должны быть обеспечены локальными местами добычи воды с локальными очистительными сооружениями или сточными ямами.

4.8.6. Вспомогательные строения

Вспомогательное использование	Примечания
Отдельно стоящие вспомогательные здания	Не включают теплицу и открытую спортивную постройку для семейных нужд
Теплица	С площадью до 60м ²
Спортивная постройка	Только для семейных нужд, не подлежит использованию в коммерческих целях, нельзя оборудовать между красной линией улицы и булваиде (линия, которая определяет минимальное расстояние между красной линией улицы и ближайшей наземной постройкой)
Сад и огород	
Улеи, пчеловодство	Не разрешено, если земельная единица меньше 1200м ²
Элементы благоустройства	Лавки, навесы, беседки, песочницы, качели и пр.
Фонтаны, пруды, бассейн, канава	Только складные и типовые конструкции
Жилища домашних животных (собак, кошек, кроликов, декоративных животных и птиц)	Не предусмотрено держать домашний скот (свиней, коров, нутрий, овец, лошадей, коз и пр) или лесных или экзотических животных

4.8.7. На отдельном участке, если это предполагает планировка

Вспомогательное использование	Примечания
Здание управления, офисы	Обычно для обеспечения садоводческой территории, на детальном плане надо
Спортивный объект или место отдыха,	

кемпинг, гостевой дом.	показать зарезервированные места общего пользования, выполняя условия об общественных зданиях – opatian 5.2 и 5.1
Торговый объект, рыночное место	Надо показать на детальном плане и соблюдать условия о коммерческих постройках OPATIAN 5.3, 5.1
Лес, парк, сквер, посадки, пруд	Если на земельном участке есть кластеры деревьев, которые больше чем 0,1 га, надо создавать земельный участок, который соответствует условиям застройки лесного парка OPATIAN 4.4 и 4.1
Автостоянка	Надо показать на детальном плане, соблюдая условия OPKTIAN 7
Объект или трасса инженерно-технического обеспечения	В соответствии с OPATIAN 6.2

4.8.8. Максимальное количество зданий и других строений, количество этажей, высота и расстояния

1. Максимальное количество этажей над уровнем земли для огородного дома (дачи) – два этажа с конструкцией крыши, а максимальное расстояние до конька крыши – 10 м.
2. Максимальное количество этажей над уровнем земли для хозяйственных строений – 1 этаж с чердаком, а максимальное расстояние до конька крыши 6 м.
3. Упомянутые в правилах застройки высоты строений не относятся на любую архитектурную конструкцию, световой люк, трубу, башню, флагшток, устройство приема или передачи радио или телевидения, флюгер и молниеотвод.
4. Минимальное расстояние застройки (передний двор) от подъездных путей 3 м, магистральной улицы 6 м (в случае строительства огородного дома (дачи)).
5. Разрабатывая детальную планировку минимальное расстояние (передний двор) от подъездных путей 2 м, магистральной улицы 4 м (см. исключительные случаи застройки)

4.8.9.Размещение зданий и построек на земельном участке

1. Здания размещаются на земельном участке так, чтобы высота точки поверхности любого покрытия крыши над естественным уровнем земли не была бы выше, чем

расстояние от проекции этой точки на землю. Высоту здания меряют до самой высокой части здания, которая преграждает попадание света ниже 45 градусов (Упомянутые высоты строений не относятся на любое архитектурно-строительную конструкцию, световой люк, трубу, башню, флагшток, устройство приема или передачи радио или телевидения, флюгер и молниеотвод).

2. Минимальное расстояние для огородного дома от границы соседнего земельного участка по красной линии (бульваре) - 3 м.
3. Новостройки хозяйственных зданий нельзя проектировать на переднем дворе или внешнем угловом дворе земельного участка.
4. Получив письменное согласие владельца соседнего земельного участка, указанные расстояния можно сократить, предусмотрев противопожарный разрыв и строя крышу с наклоном в сторону своего участка.
5. Здания и постройки можно размещать в 1 метре от канав общего пользования, получив письменное разрешение садового товарищества или других общих владельцев.
6. Выгребные уборные, септические и компостные кучи нельзя без письменного разрешения соседей устраивать ближе 1,5 м от границы с соседом.
7. Владельцы земли не имеют право возводить такие постройки и пользоваться такими методами строительства, от которых могут разрушиться строения принадлежащие соседу или могут случиться другие повреждения.
8. Капитальный забор не может быть выше 1,60м и он должен быть просматриваемым. Без письменного согласия соседей забор между участками может быть временным проволочным, в остальных случаях забор считается строением и он должен быть согласован только с владельцами соседнего участка письменным согласием.
9. Хозяйственные постройки, сараи и будки, в которых содержат мелкий скот (куры, кролики) не может находиться ближе, чем 7 м от границы участка.
10. Не разрешено держать коров, свиней, овец, лошадей, нутрий, коз, экзотических животных.

4.8.10. Максимальная плотность и интенсивность застройки земельных участков

1. Максимальная плотность застройки участков с площадью от 580 м² не может превышать 30%, а на угловых участках – 20%.

2. Максимальная плотность застройки участков с площадью 500 м² до 580 м² не может превышать 20%, а на угловых участках – 15%.
3. Максимальная плотность застройки участков с площадью 400 м² до 500 м² не может превышать 15%, а на угловых участках – 10%.
4. Максимальная интенсивность 40%
5. На земельных участках, площадью меньше 400м² застройка не допускается (за исключением тех случаев, когда проект законным образом согласован). На такой территории может находиться временная постройка до 12м² для хранения садового инвентаря, а также переносные пленочные теплицы, огород и сад.

4.8. 11. Расстояния для деревьев и посадки

1. Яблони, груши и другие многолетние деревья не могут быть ближе, чем 3 м от границы соседнего земельного участка или находиться в зоне буьлаиде.
2. Кусты не могут находиться ближе, чем 1 м от границы соседнего земельного участка или находиться в зоне буьлаиде.
3. Территорию буьлаиде можно засадить однолетними растениями.
4. Выращивать что-либо за пределами своего земельного участка нельзя.

4.8.12. Другие правила

1. Здания и постройки можно располагать на расстоянии меньше, чем 3 м от границы земельного участка или прямо у границы, если соблюдаются нормы пожарной и санитарной безопасности, требования инсоляции (светотени) зданий и земельных участков, а так же, если есть соответствующее письменное согласия от соседа, которое подтверждается личной подписью на листе земельного плана участка, что отягощение будет зарегистрировано в Земельной книге до сдачи здания в эксплуатацию.
2. Конструкция чердака допустима если одна или обе параллельные внешние стены не выходят за уровень второго этажа и вследствие такой конструкции не затеняется соседний земельный участок.
3. Не допустима перестройка зданий для индивидуального проживания без соответствующего ряда мероприятий, которые обусловлены ОРАТИАН 4.9.12.4. и 4.9.13.2.
4. Разрабатывая детальную планировку ОРАТИАН4.9.13.2. для упомянутой территории и определяя мероприятия, исполнение которых соответствует условиям, упомянутым в этом разделе, и выполняя которые, на территории садового товарищества возможно использование зданий для индивидуального проживания.

4.8.13 Общие правила

1. На садоводческих территориях, застройка которых обеспечивает создание особняков: подключение к централизованному водоснабжению и канализации по всей садоводческой территории, а также ширина красных линий улицы обеспечивает движение транспорта и размещение коммуникаций в соответствии со строительными нормативами, возможна трансформация особняков для индивидуального проживания.
2. Трансформацию можно делать в рамках одного садоводческого общества или отдельной его части – в рамках одного или нескольких кварталов, но не менее 10% от общей территории садоводческого общества.
3. Трансформируя помещения огородного дома или дачи в жилое здания для постоянного проживания, надо разработать план реконструкции в соответствии с нормативами о жилых помещениях и сдать в эксплуатацию как жилое помещение, соблюдая требования LBN 201-07.
4. Детальная планировка любого вида садоводческих территорий разрабатывается за средства их пользователей и владельцев.
5. Если невозможно обеспечить подключение жилых помещений к централизованным инженеркоммуникациям (канализация, вода, электричество) или ширина красной линии, которая обеспечивает нужды специального транспорта, или требования LBN 201-07, то трансформации для индивидуальной застройки (на всей планируемой территории, на отдельной части, отдельном квартале, отдельной земельной единицы) невозможна.
6. О порядке и дисциплине в садовом товариществе следят сами владельцы участков.
7. На видном месте должна быть табличка с номером участка.
8. Владельцы участков должны заботиться о содержании подъездных путей к своей собственности и прилегающей к ней территории. В случае если владелец проводит работы, в результате которых разрушаются подъездные пути, то владелец обязан обеспечить их ремонт в месячный срок.
9. Владельцы обязаны своевременно бороться с сорняками и вредителями на своем участке и прилегающей территории, соблюдая правила защиты окружающей среды.
10. Скорость движения транспорта по территории кооперативы не должна превышать 30 км в час.
11. Частный транспорт владельцы обязаны размещать на территории своего участка, за исключением гостевого транспорта.
12. Нельзя шуметь, включать громкую музыку, которая доставляет неудобства окружающим.

13. Категорически запрещается вести какие-либо работы, загрязняющие окружающую среду.
14. Запрещается выгуливать собак без поводка вне территории своего земельного участка.
15.