



Утверждены решением общего собрания членов

ДНП «Поселок Ивушкино»

«28» июля 2009 года.

председатель правления Е.И.Вахоцкий

Правила застройки ДНП «Поселок Ивушкино»

Цель создания настоящих Правил – обеспечение равных прав для всех участников застройки Поселка, минимизация конфликтных ситуаций между правообладателями Индивидуальных участков в процессе их освоения. Создание условий для соблюдения участниками застройки строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм. Обеспечение работоспособности инженерных систем поселка. Реализация Проекта планировки (генерального плана) Поселка и создание единого архитектурного образа, что создаст условия для комфортного проживания жителей и инвестиционной привлекательности недвижимости.

Определения, которые используются в настоящих Правилах

Поселок - жилой комплекс, состоящий из земельных участков, расположенных на них жилых и нежилых зданий, объектов незавершенного строительства, объектов инженерной и социальной инфраструктуры, дорог, элементов озеленения и благоустройства и прочих объектов, находящихся в границах ДНП «Поселок Ивушкино» (далее по тексту Партнерство) по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Матчино.

Проект планировки (генеральный план) - является основным документом регламентирующим и регулирующим застройку Поселка, определяет условия, необходимые для безопасного проживания жителей, обеспечивает соблюдение необходимых санитарно-гигиенических, экологических и противопожарных норм, определяет границы землепользований, содержит комплексное решение вопросов планировки и благоустройства Поселка, размещения жилых и общественных зданий, транспортных коммуникаций, инженерных сетей, организации систем хозяйственного и бытового обслуживания.

Объекты общего пользования – жилые и нежилые здания и помещения, общественные и парковые зоны, малые архитектурные формы, газоны, площадки, объекты инфраструктуры, в том числе сети, дороги и иные строения, сооружения и объекты, входящие в состав Поселка и предназначенные для обеспечения жизнедеятельности Поселка. Объекты общего пользования принадлежат Партнерству на праве собственности, аренды либо переданы органами государственной и муниципальной власти в пользование Партнерству.

Земли общего пользования – земельные участки, земли, расположенные в границах территории Поселка, не являющиеся Индивидуальными участками, либо земельные участки или земли, занятые Объектами общего пользования

Индивидуальный участок – индивидуальный земельный участок в границах территории Партнерства, принадлежащий физическому или юридическому лицу на праве собственности или на ином вещном или обязательственном праве и предназначенный для индивидуального использования.

Домовладение – Индивидуальный участок с расположенными на нем жилым домом, объектами вспомогательного использования и инженерными коммуникациями (коттедж); квартира в сблокированном жилом доме и прилегающий (закрепленный за квартирой) земельный участок с инженерными коммуникациями (таунхаус, твинхаус); нежилое помещение (здание) с закрепленным земельным участком и инженерными коммуникациями; земельный участок с расположенным на нем объектом незавершенного строительства.

Владелец Домовладения (далее Владелец)– физическое или юридическое лицо, собственник Домовладения или лицо имеющее право пользования Домовладением.

В целях настоящих правил под Владелец понимаются все лица, использующие Домовладения являющиеся или не являющиеся членом ДНП «Поселок Ивушкино», либо приобретшие право собственности на объект недвижимости, принадлежавший Владельцу Домовладения.

Администрация – персонал Партнерства, заключившие трудовые договоры с Партнерством, подчиняющиеся Председателю и обеспечивающие текущую деятельность Партнерства.

Правление - Осуществляет оперативное руководство текущей деятельностью Партнерства. Решения Правления обязательны для исполнения всеми членами Партнерства и его работниками, заключившими трудовые договоры с Партнерством.

Служба эксплуатации – сотрудники ДНП «Поселок Ивушкино» или сотрудники подрядных организаций, которые обеспечивают функционирование Поселка.

Оборудование – Объекты общего пользования: инженерные системы и сети Поселка, обеспечивающие его нормальное функционирование, а также средства контроля, шлагбаум, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо-, газо- и электроснабжения, трансформаторные и газораспределительные подстанции, узлы учета и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Поселка в целом.

Элементы благоустройства – Объекты общего пользования: тротуары, пешеходные дорожки, пруды и береговые сооружения, газоны, зеленые насаждения, клумбы, вазоны, детские площадки, скамейки, урны, лодки и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Поселка.

Биотуалет - устройство для переработки фекальных отходов в органическое удобрение путем использования биологического процесса окисления, активизированного электроподогревом или химическими добавками, используется до начала центрального канализования.

Жилое строение - дом, возводимый на дачном земельном участке, без права регистрации проживания в нем.

Жилой дом - дом, возводимый на дачном земельном участке, с правом регистрации проживания в нем.

Жилая площадь жилого строения (или дома) - сумма площадей жилых комнат.

Терраса - огражденная открытая площадка, пристроенная к дому, размещаемая на земле или над нижерасположенным этажом и, как правило, имеющая крышу.

Веранда - застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к дому или встроенное в него.

Навес – Уличная неутепленная конструкция, в виде крыши (обычно покатой на одну сторону) расположенной на опорах - столбах. Основное предназначение защита от атмосферных осадков личного автотранспорта либо дров и хозяйственной утвари.

Крыльцо - наружная пристройка при входе в дом с площадкой и лестницей.

Общая площадь жилого строения (или дома) - сумма площадей его помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.

Проезд - территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая однополосную проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

Улица - территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая двухполосную проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

Красные линии - границы улиц, проездов по линиям ограждений дачных участков.

План застройки индивидуального земельного участка (далее План застройки) – графический документ в масштабе 1:300 или 1:500, выполненный архитектором и включающий в себя следующие данные:

- фрагмент генерального плана посёлка с указанием конкретного участка, его границ, номера и площади;
- соседние участки, их номера и площади, а так же улицы с их названием, дороги, проезды, тротуары и газоны;
- наружные коммуникации с указанием проектируемых колодцев и мест установки распределительных щитов;
- красные линии улиц, линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий и границ соседних участков, за пределами которых запрещено строительство);
- контур строений на рассматриваемом участке, а так же на соседних участках их этажность и степень огнестойкости;
- точки подключений проектируемых строений к наружным коммуникациям, схемы прокладки, привязки проектируемых колодцев, диаметры трубопроводов и ориентировочная глубина их заложения, а так же места ввода коммуникаций в жилой дом или хозяйственную постройку на участке.

План застройки земельного участка согласовывается председателем Правления партнерства. Один экземпляр плана застройки хранится в ДНП.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Организация территории дачного некоммерческого партнерства «Поселок Ивушкино» осуществляется в соответствии с утвержденным органом местного самоуправления Проектом планировки (генеральным планом), являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками застройки территории ДНП «Поселок Ивушкино».
- 1.2. Все изменения и отклонения от проекта должны быть согласованы Правлением и утверждены органом местного самоуправления.

- 1.3. Правила застройки в ДНП «Поселок Ивушкино» (далее Правила) определяют порядок застройки и благоустройства территории ДНП. Все финансовые взаимоотношения участников застройки Поселка (финансирование строительства инфраструктуры и пр.) регулируются иными нормативными актами, договорами, соглашениями, документами.
- 1.4. Настоящие Правила являются обязательными для исполнения всеми Владельцами.
- 1.5. По вопросам, не отраженным в настоящих Правилах, следует руководствоваться действующим законодательством и другими нормативными документами Партнерства.

2. ЗАСТРОЙКА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

- 2.1. Застройка и благоустройство земельного участка, предназначенного для размещения объектов общего пользования, осуществляется в соответствии с проектом планировки (генеральным планом).
- 2.2. Все работы на земельных участках общего пользования осуществляются Партнерством, в т.ч. ограждение территории (внешнего периметра) Поселка и ограждение индивидуальных участков со стороны улиц, проездов, площадок, газонов и пр., расположенных на земельных участках общего пользования, (т.е. между индивидуальным земельным участком и земельным участком общего пользования), строительство подъездных дорог и прокладку инженерных сетей к индивидуальным земельным участкам в соответствии с проектом планировки (генеральным планом) Поселка и планами застройки индивидуальных участков.
Допускается выполнение ограждения индивидуального участка со стороны улиц и проездов силами Владельца, при условии выполнения строительных работ по типовому проекту, утвержденному Правлением партнерства.

3. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- 3.1. До начала строительства Владелец обязан представить в Правление партнерства для согласования следующие документы:
 - план застройки индивидуального земельного участка;
 - проект жилого дома и других строений;
 - свидетельство о праве собственности на земельный участок.
- 3.2. Работы в границах Индивидуального участка выполняются Владельцем самостоятельно в соответствии с планом застройки индивидуального участка, проектом планировки (генеральным планом) Поселка и настоящими Правилами.
- 3.3. Основной постройкой на Индивидуальном участке является жилой дом. Жилой дом должен соответствовать требованиям СНиП 2.08.01-89 и СНиП 31.02.2001.
- 3.4. На Индивидуальном участке могут возводиться теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, хозпостройка для хранения инвентаря, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобиля.
- 3.5. На Индивидуальных участках запрещается:
 - 3.5.1. строительство жилых домов с количеством более трех этажей и отметкой конька кровли выше 11,5 м над уровнем земли для домов со скатной кровлей;
 - 3.5.2. строительство жилых домов с количеством более трех этажей и отметкой парапета выше 10,0 м над уровнем земли для домов с плоской кровлей;
 - 3.5.3. строительство блокированных жилых домов (за исключением двухсекционных жилых домов на земельных участках №№2-7 (нумерация приведена по генеральному плану Поселка);
 - 3.5.4. строительство зданий, строений и сооружений нежилого назначения, минигостиниц, магазинов и иных объектов для коммерческого использования.
 - 3.5.5. застройка территории между лицевым фасадом жилого дома и ограждением со стороны улицы или проезда;
 - 3.5.6. строительство асфальтированных и набивных с мощением пешеходных дорожек и подъездов над инженерными сетями, за исключением случаев их пересечения;
 - 3.5.7. устройство индивидуальных скважин;
 - 3.5.8. строительство искусственных водоемов без согласования с Правлением Партнерства.
- 3.6. Допускается по письменному согласию владельцев соседних индивидуальных участков, уменьшать расстояния между строениями и границами участков. При этом, расстояния между строениями на этих участках должны соответствовать противопожарным разрывам между строениями (каменные строения – 12м, деревянные – 15м).
Так же допускается оформлять блокировку расположенных на таких участках жилых домов и хозяйственных построек.
Один экземпляр указанного соглашения должен быть передан на хранение в Правление Партнерства.

- 3.7. Количество этажей жилого дома и прочих строений определяется, как сумма всех этажей в т.ч. надземные, мансардный, цокольный и подземный (при высоте более 1,8м).
- 3.8. Предельная площадь строений присоединенных к инженерным коммуникациям Поселка (независимо от вида и числа коммуникаций) и расположенных на одном Индивидуальном участке площадью:
- до 2000м² – 250м²;
 - от 2000м² до 4000м² – 350м²;
 - свыше 4000м² – 500м²
- 3.9. Расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются.
- 3.10. Жилой дом (гараж, навес) должен отстоять от красной линии улиц и проездов не менее чем на 8 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 8 м. В т.ч. для обеспечения парковки гостевого транспорта. В случае, если въезд в пристроенный или отдельно стоящий гараж, навес выполняется с поворотом, расстояние от красной линии до гаража, навеса может быть сокращено до 5 метров.
- 3.11. Для угловых участков площадью менее 1600м² допускается уменьшать расстояние до 3 метров от строений до красной линии улиц и проездов с одной из сторон Индивидуального участка, примыкающей к Землям общего пользования, при условии отсутствия с указанной стороны въезда на участок.
- 3.12. Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:
- от жилого дома, хозяйственной постройки либо навеса деревянной конструкции – 7,5м;
 - от жилого дома либо хозяйственной постройки каменной конструкции – 6,0 м;
 - от навеса, выполненного из металлических конструкций с кровельным покрытием из негорючих (металлочерепица) или трудногорючих (сотовый поликарбонат) материалов – 5,0 м;
 - от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
 - от кустарника - 1 м.
- 3.13. Расстояние между строением (домом или хозяйственной постройкой, навесом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены (при отсутствии у дома цоколя), если элементы дома (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 их вертикальной проекции на землю (консольный свес крыши или элементы второго этажа, в том числе расположенные на столбах).
- 3.14. Въезды на Индивидуальные участки устраиваются (в соответствии с Проектом планировки) с дорог расположенных на прилегающих улицах. Въезды на Индивидуальные участки с Центрального бульвара Проектом планировки не предусмотрены и их устройство не допускается.
- 3.15. Инсоляция (освещение) жилых помещений жилых домов должна обеспечивать собственную непрерывную продолжительность на период с 22 марта по 22 сентября - 2,5 ч или суммарную 3-часовую, допускающую одноразовую прерывистость в течение дня.
- 3.16. Индивидуальный участок кроме ограждения от улиц, проездов и других земель общего пользования может иметь ограждение от соседних индивидуальных участков. Ограждение с целью минимального затенения территории соседних участков должно быть сетчатым или решетчатым высотой до 2 м. Вид и конструкция ограждения выбирается Владельцами соседних участков самостоятельно. При отсутствии согласия между Владельцами по виду и конструкции ограждения, устанавливается конструкция ограждения, утвержденная Правлением Партнерства.
- 3.17. Рекомендуются для создания благоприятного эстетического восприятия, использование «живых изгородей» вместо традиционного ограждения или совместно с ним. «Живая изгородь» вдоль ограждения между Индивидуальным участком и землями общего пользования устраивается со стороны Индивидуального участка.
- 3.18. 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.
- 3.19. При площади твердых покрытий более 20% от площади земельного участка, включая площадь застройки, Владелец обязан обеспечить очистку и отвод ливневых стоков с территории участка в систему ливневой канализации.
- 3.20. Владелец обязан сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках.

4. ПРОВЕДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

- 4.1. До начала строительных работ, по согласованию с Правлением ДНП на Индивидуальном земельном участке должны быть установлены биотуалет или туалетная кабина и контейнер для сбора мусора. Объем хранимого мусора не должен превышать 18 куб.м., а срок хранения не должен превышать 14 дней. Запрещено сжигание строительного мусора.
- 4.2. Строительство жилого дома или другого строения на индивидуальном земельном участке осуществляется после оформления Акта разбивки контура здания на местности, который подписывается Владельцем, уполномоченным представителем Партнерства и представителем Подрядчика (при наличии). Разбивка контура здания осуществляется по Плану застройки Индивидуального участка Владельца.
- 4.3. Подрядчик (физическое или юридическое лицо, которое выполняет работы на территории индивидуального участка), должен иметь необходимые лицензии или допуски на производимые работы.
- 4.4. Подрядчик обязан выполнять предписания Партнерства.
- 4.5. Весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть временно складирован в границах Индивидуального участка и вывезен за счет Владельца.
- 4.6. Весь строительный материал, находящийся на Индивидуальном участке, должен быть складирован в границах этого земельного участка и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несет ответственность Владелец и (или) Подрядчик.
- 4.7. По мере загрязнения по обоснованному требованию Правления Владелец и (или) Подрядчик обязаны производить уборку мест общего пользования в непосредственной близости с застраиваемым Индивидуальным участком.
- 4.8. Движение автотранспорта должно осуществляться исключительно по территории временных или постоянных дорог, обозначенных Правлением специальными знаками.
- 4.9. Стоянка машин и техники допускается только на территории индивидуального участка или на специально отведенных площадках.
- 4.10. Погрузка, выгрузка и иные работы спецтехники должны осуществляться только на территории Индивидуального участка. Если такие работы необходимо производить с Мест общего пользования, это требует специального разрешения Правления Партнерства.
- 4.11. Чистка и промывка спецтехники производится исключительно в границах Индивидуального участка.
- 4.12. Владелец обязан соблюдать правила пожарной безопасности и оснастить строительную площадку средствами пожаротушения.
- 4.13. Владелец, при найме физических лиц в качестве Подрядчика, обязан соблюдать трудовое и миграционное законодательство РФ.

5. ПОРЯДОК ДОСТУПА НА ТЕРРИТОРИЮ ПОСЕЛКА В ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

- 5.1. В целях соблюдения контрольно-пропускного режима в Поселке предусмотрены два контрольно-пропускных пункта (далее – КПП). КПП «Центральный» для въезда и выезда транспортных средств, строительной техники и прохода. КПП «Южный» только для прохода и въезда пожарного автомобиля. Вход и въезд на территорию осуществляется строго через КПП.
- 5.2. Для прохода и проезда на территорию Поселка Владельца и членов его семьи Правление Партнерства выдает Владельцу постоянный пропуск. По заявлению Владельца Правление выдает временные пропуска для Подрядчика (рабочих Подрядчика) и разовые для ввоза строительных материалов.
- 5.3. При осуществлении строительства на Индивидуальном земельном участке Владелец подает в Правление партнерства заявление, в котором указывает: информацию о Подрядчике, список рабочих (для оформления пропусков), режим работы Подрядчика, список транспортных средств Подрядчика (для оформления пропусков), перечень электроинструмента и строительного оборудования ввозимого Подрядчиком или Владельцем, который впоследствии планируется вывезти.
- 5.4. Въезд автотранспорта и строительной техники полной массой более 10т осуществляется только при наличии разового пропуска, выдаваемого Правлением Партнерства с согласованием схемы движения по Поселку.
- 5.5. Ввоз строительных материалов в период строительства осуществляется после передачи старшему смены охраны Поселка списка ввозимых материалов (накладной) с подписью Владельца. Ввоз строительных материалов осуществляется в светлое время суток.
- 5.6. Вывоз строительных материалов с территории Поселка осуществляется при наличии разового пропуска и письменного разрешения на вывоз, выданное Владельцем. Перечень

- вывозимых материалов, инструмента, оборудования должен соответствовать перечню ранее ввезенных. Вывоз строительных материалов осуществляется в светлое время суток.
- 5.7. Лица, находящиеся на территории Поселка, должны соблюдать общественный порядок, санитарно-гигиенические требования, нормы пожарной безопасности и прочие нормативно-технические требования.
 - 5.8. Лицам, осуществляющим строительные-монтажные работы, запрещается находиться на территории Поселка в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения. Лица, нарушившие указанный запрет, будут незамедлительно выдворены с Территории Поселка, а выданные им пропуска – аннулированы.

6. ПОДКЛЮЧЕНИЕ К ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ ПОСЕЛКА.

- 6.1. В поселке предусмотрены следующие инженерные сети:
 - водопровод;
 - газопровод;
 - кабельная линия электроснабжения;
 - хозяйственно-бытовая канализация;
 - ливневая канализация;
 - сезонный, поливочный водопровод (перспектива развития поселка);
 - телефонная канализация для прокладки слаботочных сетей: телефон, интернет, охрана (перспектива развития поселка);
- 6.2. Подключение жилого дома и прочих строений на индивидуальном земельном участке к инженерным сетям Поселка осуществляется только при наличии узлов учета. Все работы по подключению к магистральным сетям Поселка осуществляются за счет Владельца.
- 6.3. Узлы учета (счетчики) устанавливаются: электроэнергии за границей индивидуального участка – на участке общего пользования, газа и воды в жилом доме.
- 6.4. Подключение жилого дома и прочих строений на индивидуальном земельном участке к инженерным сетям на этапе застройки Поселка осуществляется в соответствии с Планом застройки Индивидуального участка Владельца. Работы, выполняемые на земельных участках общего пользования, осуществляет Партнерство, на индивидуальных участках по согласованию с Владельцем.
- 6.5. Для подключения жилого дома на Индивидуальном участке к инженерным сетям Поселка, Владелец обязан:
 - разработать проект подключения жилого дома к инженерным сетям Поселка;
 - согласовать Проект подключения с Правлением Партнерства.
- 6.6. Необходимые, для проектирования, технические условия подключения к инженерным сетям Поселка выдаются Владельцам Правлением Партнерства в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения соответствующей заявки от Владельца.
- 6.7. Все работы по присоединению к инженерным сетям Поселка на индивидуальном земельном участке Владельца должны проводиться при участии представителя Правления партнерства с составлением соответствующих технических актов.
- 6.8. Для контроля над проведением работ по подключению к инженерным сетям Поселка, Владелец обязан не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до начала работ сообщить об этом в Правление Партнерства (письменно или по электронной почте).
- 6.9. При подключении к сетям газоснабжения кроме настоящих Правил, Владелец должен руководствоваться правилами присоединения, установленными ГУП МО «Мособлгаз».
- 6.10. После окончания производства работ по подключению к инженерным сетям Поселка, Владелец обязан подписать акт сдачи-приемки работ в Правлении Партнерства.
- 6.11. После проведения работ по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения Поселка, Владелец обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней привести в первоначальное состояние нарушенные при проведении работ объекты общего пользования, в том числе, произвести обратную засыпку траншеи с послойным уплотнением, произвести полное восстановление дорожной одежды, покрытий дорог, тротуаров, площадок и газонов, произвести озеленение участка, на котором производились работы и т.д.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

- 7.1. В случае нарушения требований, установленных настоящими Правилами, Владелец обязан:
 - уплатить в Партнерство штраф в размере 2 000, 00 (Две тысячи) российских рублей за каждое допущенное нарушение;

-устранить допущенное нарушение за счет собственных средств, или, в случае если нарушение устранено силами Партнерства, возместить Партнерству в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения;

-в случае повреждения имущества Партнерства, возместить ему в полном объеме причиненный имущественный ущерб.

7.2. В случае не исполнения Владельцем обязанностей, установленных п.7.1 настоящего Положения, Правление Партнерства вправе ограничить Владельцу право пользования Объектами общего пользования, в том числе, приостановить поставку коммунальных ресурсов, осуществляемую через инженерные сети Партнерства.

8. Контроль над соблюдением Правил осуществляет Правление Партнерства или уполномоченные Правлением лица.