



УТВЕРЖДЕНО:

Решением Общего собрания членов
Дачного некоммерческого партнерства
«Владимирская слобода»
Протокол № 15 от «20» апреля 2011г.



Председатель правления
/А.В. Сукачев/

**ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙКИ В ДАЧНОМ
НЕКОММЕРЧЕСКОМ ПАРТНЕРСТВЕ «ВЛАДИМИРСКАЯ СЛОБОДА»**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Положение о порядке ведения строительных работ в дачном некоммерческом партнерстве «Владимирская слобода» (далее – Положение) определяет порядок ведения строительных работ и подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в дачном некоммерческом партнерстве «Владимирская слобода» (далее Партнерство).

1.2. Правила, установленные настоящим Положением, являются обязательными для исполнения всеми Членами Партнерства.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

2.1. Территория Партнерства – территория, расположенная в пределах границ землеотвода загородного поселка «Владимирская слобода» в соответствии с материалами кадастрового учета. Территория Партнерства состоит из Индивидуальных земельных участков и Мест общего пользования.

2.2. Поселок – см. Территория Партнерства.

2.3. Член Партнерства – лицо, принятое в члены Партнерства в порядке, установленном Уставом Партнерства.

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

2.5. Имущество общего пользования – имущество, предназначенное для удовлетворения потребностей Членов Партнерства в проходе, проезде, эксплуатации инженерных коммуникаций, охране, организации отдыха и иных потребностей. В состав Имущества общего назначения не входят следующие здания и сооружения: административный комплекс, торговый комплекс, музей Владимира, здания и сооружения спортивного и общественного назначения расположенные на Территории Поселка.

2.6. Места общего пользования – земельные участки в границах территории Партнерства, на которых размещается Имущество общего пользования.

2.7 Малые архитектурные формы – элементы благоустройства, в том числе: открытые беседки и ротонды, перголы, фонтаны, садовая скульптура, площадки под барбекю открытые и с навесом.

3. ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3.1. Планировка и застройка территории Индивидуальных земельных участков производится согласно своду правил СП 53.13330.2011. На Индивидуальных земельных участках допускается строительство многоквартирных и двухквартирных (блокированных) малоэтажных жилых домов, соответствующих требованиям СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные», за исключением случаев, указанных в п. 3.2. настоящего Положения.

3.2. На следующих Индивидуальных земельных участках допускается строительство:

- многоквартирных блокированных малоэтажных жилых домов на земельных участках с кадастровыми номерами: с 34:28:13001:456 по 34:28:13001:462, 34:28:13001:572, с 34:28:13001:573 по 34:28:13001:634;
- торгово-административных зданий на земельных участках с кадастровыми номерами с 34:28:13001:489, 34:28:13001:494.

3.3. Огнестойкость возводимых зданий должна быть не менее III степени по классификации Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

3.4. С целью создания единого архитектурного облика Поселка при строительстве жилых домов и хозяйственных построек рекомендуется использовать следующие материалы наружной отделки:

- отделка фасадов: облицовочный кирпич, плитка под кирпич или дикий камень, штукатурка, также допускается строительство из клееного бруса и оцилиндрованного бревна;

- кровля: цементно-песчанная, керамическая или битумная черепица, также допустимо применение фальцевых медных кровель и металлочерепицы.

3.5. Ограждение по внешнему периметру Поселка выполняет Партнерство. Минимальное расстояние от жилого дома (строения) до указанного ограждения должно составлять не менее 4 м.

3.6. Ограждения Индивидуальных земельных участков осуществляется их собственниками. Ограждение рекомендуется осуществить в следующем исполнении:

Со стороны улиц и проездов (фасадные заборы):

- кирпичные или монолитные столбы квадратного сечения (250 x 250 мм – 380 x 380 мм) с облицовкой плиткой под красный керамический кирпич или под природный камень, высотой до 2м, шаг столбов от 2,5 м до 3,8 м. Указанный минимальный шаг столбов должен быть также применен к шагу между столбами фасадных заборов соседних Индивидуальных земельных участков. Владельцы соседних Индивидуальных земельных участков с совмещенными заездами должны предусмотреть укрепленную конструкцию кирпичного столба на границе двух участков (для увеличенной нагрузки на него со стороны въездных ворот);

- цокольная часть ограждения выполняется на высоту от 0,2 м до 0,5 м от уровня земли,

- пространство между столбами заполняется металлическим ограждением, которое может быть выполнено кованным или решетчатым из металлического прутка.

Основное требование – прозрачность (т.е. отношение общей площади прозрачных элементов проема между столбами к общей площади проема) не менее 30%. Ворота и калитка должны быть выполнены в одном стиле с рядовой секцией забора. При необходимости, на столбах возможно размещение уличных светильников;

- допускается озеленение ограждения вьющимися растениями;

- допускается использование вместо традиционного забора плотного кустарника «живая изгородь».

Между соседними участками:

- ограждение между соседними участками выполняется по согласованию между соседями высотой не более 2 м;

- вертикальная отметка забора между соседними участками по всей длине данного забора не должна превышать вертикальную отметку фасадного забора в месте их примыкания;

- забор между соседями должен иметь прозрачность не менее 30%;

- допускается использование вместо традиционного забора плотного кустарника «живая изгородь».

3.7. Партнерство осуществляет строительство дорог без подъезда к границам каждого Индивидуального земельного участка. При подготовке Плана застройки в соответствии с п.4.1. настоящего Положения необходимо увязывать местоположение дома с гаражом или отдельно стоящего гаража с заездом на Индивидуальный земельный участок.

3.8. На Индивидуальных земельных участках не разрешается (за исключением случаев, указанных в п.3.2. настоящего Положения):

- строительство жилых домов с количеством более трех наземных этажей и отметкой конька кровли выше 11, 5 м над уровнем земли для домов со скатной кровлей;
- строительство жилых домов с количеством более трех этажей и отметкой парапета выше 9.0 м над уровнем земли для домов с плоской кровлей;
- строительство блокированных жилых домов с количеством секций более двух;
- строительство зданий, строений и сооружений не жилого назначения, мини-гостиниц, магазинов и иных объектов для коммерческого использования;
- застройка территории между лицевым фасадом жилого дома и ограждением со стороны улицы или проезда;
- строительство асфальтированных и набивных с мощением пешеходных дорожек и подъездов над инженерными сетями, за исключением случаев их пересечения;
- строительство искусственных водоемов без согласования с Правлением Партнерства.

3.9. Минимальные расстояния до красной линии улиц должны быть не менее:

- от жилого строения (или дома) – 6 м;
- от хозяйственных построек – 6 м;

3.10. Минимальные расстояния от границ участков, смежных с тупиковыми проездами, должны быть не менее:

- от жилого строения (или дома) – 5 м;
- от хозяйственных построек – 5 м.

3.11. Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть , не менее:

- от жилого строения (или дома) и от хозяйственных построек: для класса конструктивной пожарной опасности С0 – 4 м, для класса С1- 5 м, для классов С2 и С3 – 6 м (класс конструктивной пожарной опасности определяются в соответствии с Техническим регламентом, принятым законом № 123 –ФЗ от 22.07.2008г.);
- от малых архитектурных форм – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 3 м;
- от кустарника – 1 м.

3.12. Высота малых архитектурных форм и кустарников должна составлять не более 2,1 м.

3.13. При условии соблюдения требований Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (см. п.3.11. настоящего Положения) по письменному соглашению между владельцами соседних Индивидуальных земельных участков допускается блокировать:

- жилые строения (дома) или хозяйственные постройки;
- навесы для автомобилей.

Один экземпляр указанного соглашения должен быть передан на хранение в Правление Партнерства.

3.14. Расстояния от границы земельного участка до строения измеряются от внешнего контура строения с учетом любых выступающих конструкций. В случае если свес кровли строения выступает более чем на 0,5 м, расстояние измеряется от проекции кровли.

4. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА.

4.1. До начала строительных работ Член Партнерства обязан согласовать с Правлением Партнерства:

- план застройки Индивидуального земельного участка (далее – План застройки) в масштабе 1:500. На плане застройки должны быть отображены: границы земельного участка по кадастровому паспорту, направления по сторонам света, контур возводимого здания по внешнему абрису его конструктивных элементов, включая крыльца и террасы, габариты здания, расстояния от здания до границ участка. План застройки формируется на основе выдаваемой Партнерством по запросу Члена Партнерства выкопировки из генерального плана Поселка, на которой отображаются границы Индивидуального земельного участка и место въезда на Индивидуальный земельный участок.

- эскизы жилого дома и хозяйственных построек (далее Эскизы) в масштабе 1:100. На Эскизах должны быть отображены: поэтажные планы с габаритными размерами и абсолютной отметкой пола чистого пола; фасады с цветовыми решениями, с описанием материалов наружной отделки, с высотными отметками.

4.2. План застройки и Эскизы представляются на согласование в правление Партнерства в двух экземплярах на бумажном носителе. План застройки представляется также в электронном виде в форматах pdf и dwg. После согласования Плана застройки и Эскизов один экземпляр передается Члену Партнерства, а один - остается в Правлении Партнерства.

4.3. До начала строительных работ на Индивидуальном земельном участке должны быть вынесены в натуру поворотные точки границ по кадастровому паспорту. Копия акта выноса в натуру поворотных точек границ представляется Членом Партнерства в Правление.

- 4.4. Объем хранимого на территории участка строительного мусора не должен превышать 18 м³, а срок хранения не должен превышать 14 дней.
- 4.5. Подрядчик (физическое или юридическое лицо, которое выполняет работы на территории Индивидуального земельного участка по договору строительного подряда, заключаемому с Членом Партнества) должен иметь необходимые допуски на производство работ.
- 4.6. Подрядчик должен выполнять предписания Правления.
- 4.7. Весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть временно складирован в границах Индивидуального земельного участка и вывезен за счет средств Члена Партнества.
- 4.8. Весь строительный материал, находящийся на Индивидуальном земельном участке, должен быть складирован в границах этого земельного участка и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несет ответственность Член Патнества и (или) Подрядчик. В случае хищения строительного материала или инструмента член Партнества или Подрядчик должны сообщить об этом на КПП.
- 4.9. По мере загрязнения и по обоснованному требованию Партнества Член Партнества и (или) Подрядчик обязаны производить уборку мест общего пользования в непосредственной близости с застраиваемым Индивидуальным земельным участком.
- 4.10. Движение автотранспорта в Поселке должно осуществляться исключительно по территории временных или постоянных дорог, обозначенных Партнеством.
- 4.11. Въезд и выезд с территории поселка грузового транспорта осуществляется только через КПП №1. Для грузового транспорта Правлением Партнества устанавливается односторонняя схема движения.
- 4.12. В целях сохранения дорожного полотна запрещается въезд на территорию Поселка грузового автотранспорта с нагрузкой на одну ось более 5 тонн (формула расчета нагрузки: масса автомобиля по техническому паспорту + масса груза по товарно-транспортной накладной, деленная на количество осей автомобиля), а также бетоновозов объемом миксера более 8 куб.м.
- 4.13. Стоянка автомашин допускается только на территории Индивидуального земельного участка или на специально отведенных площадках. Стоянка автомашин в Местах общего пользования запрещается.
- 4.14. Погрузка, выгрузка и иные работы спецтехники должны осуществляться только на территории Индивидуального земельного участка. Если такие работы необходимо производить с Мест общего пользования, это требует специального разрешения Партнества.
- 4.15. Собственникам Индивидуальных земельных участков запрещается осуществлять съезд на чужие Индивидуальные земельные участки, а также на края дорожного полотна и бордюрный камень.

4.16. Чистка и промывка спецтехники должна производиться исключительно в границах Индивидуального земельного участка. Запрещается производить чистку и промывку спецтехники в Местах общего пользования.

4.17. Передвижение спецтехники на гусеничном ходу по дорогам, проездам и иным Местам общего пользования согласовывается с Правлением Партнерства в каждом отдельном случае путем подачи письменной заявки заинтересованным Членом Партнерства.

4.18. После проведения работ по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения Поселка, Член Партнерства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней привести в первоначальное состояние нарушенные при проведении работ Места 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.

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

5.1. В целях соблюдения контрольно – пропускного режима в Поселке на главном въезде в Поселок устанавливается контрольно – пропускной пункт (далее КПП). Вход и въезд на территорию осуществляется строго через КПП №1.

5.2. Члены Партнерства оформляют в Правлении Партнерства постоянные пропуска для прохода и проезда на территорию Поселка.

5.3. Для организации доступа на территорию Поселка рабочих, осуществляющих строительные - монтажные работы на Индивидуальных земельных участках, Член Партнерства передает в Правление Партнерства следующие сведения:

- список рабочих с приложением копий их паспортов;
- список транспортных средств с указанием марки автомобиля и государственных номерных знаков.

Допуск на территорию Поселка рабочих, их транспортных средств и строительной спецтехники осуществляется при наличии согласованного Правлением Партнерства Плана застройки, указанного в п. 4.1. настоящего Положения.

5.4. Ввоз строительных материалов в период строительства, а также въезд и выезд спецтехники (бетоновозы, тяжелые фургоны и др.) осуществляется только при наличии разового пропуска, выдаваемого Правлением Партнерства.

5.5. Вывоз имущества (строительных материалов, оборудования и т.п.) с территории Поселка осуществляется при наличии разового пропуска и подписанного Членом Партнерства разрешения на вывоз, содержащего перечень вывозимого имущества.

5.6. Лица, находящиеся на территории Поселка, должны соблюдать общественный порядок, санитарно – гигиенические требования, нормы пожарной безопасности и прочие нормативно- технические требования.

5.7. 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.

5.8. Рабочие, осуществляющие строительные – монтажные работы, на Индивидуальных земельных участках, должны находиться только на участке, на котором они ведут застройку. Вход и выход с территории поселка осуществляется данными рабочими через КПП № 1 по кратчайшей дороге между участком и КПП №1. Запрещается пребывание данных сотрудников в местах общего пользования Партнерства, кроме указанной выше дороги.

6. ПОРЯДОК ПОДКЛЮЧЕНИЯ К СЕТИ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ.

6.1. Технологическое присоединение к сети электроснабжения Поселка осуществляется в следующем порядке:

- Первый этап:

- Получение Членом Партнерства технических условий на осуществление технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрической сети Партнерства (далее в данном разделе – Технические условия);

- Второй этап:

- Выполнение Партнерством и Членом Партнерства мероприятий, предусмотренных Договором и техническими условиями;

- Третий этап:

- Проверка Партнерством выполнения мероприятий, предусмотренных Договором и Техническими условиями;
- Составление акта о выполнении Технических условий;
- Выполнение фактических действий по присоединению энергопринимающих устройств Члена партнерства к электрической сети Партнерства и обеспечению работы этих устройств;
- Составление Акта о технологическом присоединении;
- Составление Акта разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ САНИТАРНО-БЫТОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ

7.1. Сбор и очистка хозяйственно-бытовых сточных вод на участке производится исключительно станциями биологической очистки - локальными очистными

сооружениями (далее ЛОС). Место предполагаемого размещения ЛОС, а также дренажного колодца в общем порядке согласуется с Партнерством. Использование иных систем сбора хозяйственно-бытовых сточных вод на участке, в том числе выгребных ям, септиков и т.д. на территории Партнерства не допускается. В случае нарушения установленных норм Член Партнерства обязан уплатить штраф в размере 5 000 (Пяти тысяч) рублей и произвести демонтаж несоответствующих настоящему Положению систем сбора хозяйственно-бытовых сточных вод на участке в 10-ти дневный срок.

7.2. Вывоз с территории Посёлка крупногабаритных отходов и строительного мусора осуществляется Членом Партнерства самостоятельно.

7.3. Член Партнерства несет ответственность за несоблюдение экологических, санитарно-гигиенических норм и правил и обязан не допускать загрязнения окружающей среды Посёлка и своей придомовой территории.