

Утверждено

общим собранием членов ТСН «Мурава»  
**Протокол № 2 от 7 января 2024 г**  
внесение изменений  
в пункты; 3.2, 3.4.2 на основании  
**Протокол № 3 от 10 января 2025 г**

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «МУРАВА»**

Настоящие Правила землепользования и застройки на территории коттеджного поселка «Мурава» (далее – «Правила») приняты в целях создания условий соблюдения владельцами земельных участков градостроительных, строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм, а также в целях создания единого архитектурного облика посёлка.

Действие Правил призвано обеспечить соблюдение прав собственников земельных участков, поддержание высокого уровня комфорта и безопасности на территории коттеджного поселка.

### **1. Определения, которые используются в настоящих Правилах**

**Поселок** — комплекс, состоящий из земельных участков, расположенных на них зданий, объектов незавершенного строительства, объектов инженерной и социальной инфраструктуры, дорог, элементов озеленения и благоустройства и прочих объектов, находящихся в границах территории застройки ТСН «Мурава».

**Проект планировки** — документ, регламентирующий застройку территории ТСН «Мурава».

**Земли общего пользования** — земельные участки, расположенные в границах территории застройки Поселка, не являющиеся Индивидуальными участками, либо земельные участки, занятые объектами общего пользования.

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

**Владелец** — лицо, обладающее правом собственности или правом пользования на земельный участок и расположенные на нем дом и хозяйственные постройки.

**Администрация поселка** — Председатель ТСН «Мурава», члены Правления ТСН «Мурава», Управляющий(ая) по найму или договору.

**Элементы благоустройства** — объекты общего пользования: дороги, тротуары, пешеходные дорожки, береговые сооружения, газоны, зеленые насаждения, клумбы, вазоны, детские площадки, скамейки, урны, лодки, малые архитектурные формы и иные объекты, предназначенные для облагораживания территории Поселка.

**Хозяйственные постройки** — находящиеся на индивидуальном земельном участке хозяйственные постройки, надворные постройки, бани, гаражи, беседки, навесы и т.п.

**Общая площадь дома** — сумма площадей его помещений, встроенных шкафов, а также

лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, рассчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий — 0,5, для балконов и террас — 0,3, для веранд и холодных кладовых — 1,0.

**План застройки** — план застройки индивидуального земельного участка — графический документ в масштабе 1:300 или 1:500.

## **2. Общие положения**

2.1. Застройка Поселка осуществляется в соответствии с настоящими Правилами, являющимися юридическим документом, обязательным для исполнения всеми Владельцами и привлеченными ими лицами.

Все возможные отклонения от Правил должны быть письменно согласованы с администрацией поселка.

2.2. Настоящие Правила являются обязательными для исполнения всеми Владельцами. Правила являются регламентирующим документом для застройки участков Поселка правообладателями.

2.3. По вопросам, не отраженным в настоящих Правилах, следует руководствоваться действующим законодательством, Уставом и другими нормативными документами.

## **3. Требования к застройке индивидуального участка.**

3.1. Все работы в границах Индивидуального участка выполняются Владельцем в соответствии с планом застройки индивидуального участка и настоящими Правилами.

3.2. Перед началом строительства Владельцу участка, находящегося в зоне плановой застройки, необходимо согласовать с Администрацией Поселка проект дома (эскиз/план и основные параметры) и хозяйственных построек, их расположение на участке (в том числе: размер, высота, внешний вид, материал, цветовое решение фасадов и кровли, тип кровельного материала, высота и материал ограды участка и пр.) Цвет кровли RAL 8017 (допускается иной тёмно-коричневый цвет близкого оттенка) или RAL 7024 «графит» (допускается иной тёмно-серый цвет близкого оттенка).

В исключительных случаях допускается изменение цвета кровли с письменного разрешения Правления ТСН «Мурава».

3.3. Строительные работы в отношении дома на индивидуальном участке должны быть закончены в течение трех лет с момента приобретения прав Владельца на индивидуальный участок. Указанный срок может быть продлен на основании письменного мотивированного обращения Владельца к Правлению ТСН.

Под окончанием строительных работ понимается: возведение коробки дома, наличие кровли, установка стеклопакетов, входных дверей, подключение дома к электросетям, установка ограждения вокруг участка, очистка участка от строительного мусора.

3.4. Параметры застройки земельного участка:

- 3.4.1. Высота конька здания (дома, сооружения) не более 11 метров от уровня земли.
- 3.4.2. Между смежными участками устанавливается полупрозрачный забор высотой не более 1,8 метра (прозрачность должна составлять 50 - 75%). Со стороны улицы высота забора не более 2х метров, цвет забора – RAL 8017 (допускается иной тёмно-коричневый цвет близкого оттенка) или RAL 7024 «графит» (допускается иной тёмно-серый цвет близкого оттенка).
- 3.4.3. Индивидуальный земельный участок может быть застроен не более чем на 50% своей площади.
- 3.5. Строения на индивидуальном участке должны быть расположены на следующих расстояниях:
- от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений - не менее 3 метров;
  - от границ земельных участков со стороны улицы (проезда) до жилого дома или иного капитального строения – не менее 5 метров.
- 3.6. При застройке индивидуального участка должны быть соблюдены условия:
- 3.6.1. минимальные расстояния до границ соседнего участка:
- от стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м;
  - от кустарника — 1 м.
- 3.6.2. минимальные расстояния между постройками на смежных участках:
- от дома до бани или сауны — 8 м,
  - расстояние между двумя домами из негорючих материалов (камень, кирпич, газобетон, железобетон и подобные) – от 6 м.
  - между двумя домами из негорючих материалов с деревянными перекрытиями – от 8 м.
  - между домами из горючих материалов (деревянные и с деревянным или деревянно-щитовым каркасом) – от 15 м.
  - между домами из негорючих и горючих материалов – от 10 м.
  - между домами из негорючих материалов с деревянными перекрытиями и горючих материалов – от 12 м.
- 3.6.3 С письменного согласия собственника смежного земельного участка, расстояние от границы участка до хозяйственных построек (высота конька которых не превышает 4 м) может быть сокращено до 1 метра.
- По письменному согласованию с Правлением Товарищества, навес или гараж (гараж-стоянка) может размещаться на участке непосредственно примыкая к забору со стороны улицы или проезда.
- 3.7. Допускается примыкание хозяйственных построек к дому.
- 3.8. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дому и хозяйственным постройкам.
- 3.9. При блокировке дома с хозяйственной постройкой расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.
- 3.10. Въезды на Индивидуальные участки устраиваются с дорог, расположенных на прилегающих улицах.
- 3.11. Отвод бытовых стоков должен производиться в современные локальные очистные

сооружения (ЛОС) со степенью биологической очистки не менее 85%. Сброс неочищенных стоков в грунт, в т.ч. в септик из негерметичных бетонных и пластиковых колец запрещен.

3.12. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш строений на соседний участок.

3.13. При проведении благоустройства индивидуального участка возможно 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.

#### **4. Организация строительных работ и благоустройства индивидуального участка.**

4.1. Перед началом строительных работ Владелец обязан:

— оборудовать съезд с дороги на собственный земельный участок путем укладки бетонных плит или засыпки основания щебнем или созданием иного твердого покрытия,

— установить биотуалет или туалетную кабину, место для сбора мусора,

— оформить временные пропуска для лиц, привлекаемых для проведения работ либо представить список лиц, допущенных к проведению работ на участке,

— назначить ответственного представителя строительной организации,

— обозначить границы своего участка в натуре (временным забором или лентой).

— в случае проведения строительных и (или) земляных работ на расстоянии менее трех метров от проходящих инженерных коммуникаций поселка, уведомить Администрацию поселка о предстоящих работах и согласовать их проведение.

4.2. Весь грунт от котлована при устройстве фундамента, а также строительный мусор должен быть временно складирован в границах Индивидуального участка и вывезен за счет Владельца.

4.3. Весь строительный материал, находящийся на Индивидуальном участке, должен быть складирован в границах этого участка и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несет ответственность Владелец и (или) подрядчик.

4.4. По мере загрязнения по обоснованному требованию Администрации поселка Владелец и (или) подрядчик обязаны производить уборку мест общего пользования в непосредственной близости с настраиваемым Индивидуальным участком.

4.5. Движение автомобилей и строительной техники общей массой более 5 тонн по территории поселка должно сопровождаться Владельцем либо представителем строительной организации от КПП до участка и обратно.

4.6. Ответственность за повреждения инфраструктуры и инженерных сетей поселка, произведенные техникой и работниками, привлекаемыми для проведения работ, несет Владелец.

4.7. Стоянка машин и техники допускается только на территории индивидуального участка или на специально отведенных площадках

4.8. Погрузка, выгрузка и иные работы спецтехники должны осуществляться только на территории Индивидуального участка. Если такие работы необходимо производить с Мест общего пользования, требуется разрешение Администрации поселка.

- 4.9. Чистка и промывка спецтехники производится исключительно в границах Индивидуального участка.
- 4.10. Владелец обязан соблюдать правила пожарной безопасности и оснастить строительную площадку средствами пожаротушения.
- 4.11. Владелец должен организовать уборку бытового мусора (пакеты, бутылки, прочая упаковка) во время строительства.
- 4.12. Владелец должен организовать вывоз строительного мусора с Индивидуального участка самостоятельно и за свой счет.
- 4.13. Запрещено изменять естественные уклоны участка. Производить насыпи высотой более 15 см по периметру границ участка на расстоянии ближе 2х метров от границ смежных участков без письменного согласования с администрацией поселка.
- 4.14. Собственник обязан восстановить повреждения дорог, тротуаров и газона, очистить их от мусора и грязи, образовавшие(их)ся в процессе работ.

## **5. Ответственность за нарушение настоящих правил**

5.1. В случае нарушения требований, установленных настоящими Правилами, Владелец обязан:

— устранить допущенное нарушение за счет собственных средств, или, в случае если нарушение устранено силами Администрации поселка, возместить в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения;

— в случае повреждения имущества Товарищества, возместить ему в полном объеме причиненный имущественный ущерб.

5.2. В случае неисполнения Владельцем обязанностей, установленных п. 5.1. настоящих Правил, Администрация Поселка вправе ограничить Владельцу право пользования объектами общего пользования Товарищества.

5.3. В случае выявления нарушений пункта 3 настоящих Правил, Владелец обязуется уплатить ТСН «Мурава» штраф в размере 50000 (Пятьдесят тысяч) рублей и за свой счет устранить нарушения. Если нарушение не устранено в течение года, то штраф 50000 рублей уплачивается ежегодно до устранения нарушения.

5.3. Контроль за соблюдением Правил осуществляет Администрация поселка и уполномоченные лица.