

УТВЕРЖДЕН:  
общим собранием членов  
Товарищества собственников  
Недвижимости  
«Инноловские пруды»,  
протокол общего собрания  
\_\_\_\_\_от 2019 №\_\_\_\_\_

**ПРАВИЛА**  
**развития, землепользования, застройки и**  
**благоустройства территории**  
(с характеристиками объектов капитального строительства  
жилого, общественно-делового и иного назначения  
и необходимых для функционирования таких объектов и  
обеспечения жизнедеятельности граждан объектов  
коммунальной, транспортной инфраструктур)  
**на территории**  
**товарищества собственников недвижимости**  
**«Инноловские пруды»**

по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,  
МО Аннинское городское поселение, д. Иннолово

2019 год

## СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие положения	3
2	Планировочная организация территории ТСН «Инноловские пруды»	4
3	Характеристика объектов капитального строительства территории	5
4	Характеристика планируемого развития систем транспортного обслуживания территории	7
5	Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории	7
6	Содержание и обеспечение санитарного состояния территории, благоустройство	9

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В Правилах развития, землепользования, застройки и благоустройства территории (с характеристиками объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур) на территории товарищества собственников недвижимости «Инноловские пруды» (далее по тексту Правила) определяется планировочная организация территории ТСН «Инноловские пруды» (далее по тексту «Территория ТСН»), характеристики объектов капитального строительства, планируемого развития систем транспортного обслуживания территории, планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения, содержание и обеспечение санитарного состояния территории, включая благоустройство.

Цель Правил:

- минимизация конфликтных ситуаций между правообладателями индивидуальных участков в процессе их освоения;
- создание условий для соблюдения участниками застройки строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм;
- реализация организации и застройки территории и создание единого архитектурного образа, что создаст условия для комфортного проживания жителей и инвестиционной привлекательности недвижимости.

Правила утверждаются общим собранием членов Товарищества Собственников Недвижимости «Инноловские пруды».

Правила являются внутренним нормативным документом ТСН «Инноловские пруды», обязательным для исполнения всеми участниками застройки территории ТСН.

Все изменения и отклонения от Правил должны быть согласованы Правлением.

Финансовые взаимоотношения участников застройки ТСН (финансирование строительства инфраструктуры, благоустройства и пр.), частично отраженные в Правилах, дополнительно регулируются иными нормативными актами, договорами, соглашениями, документами.

Застройка и эксплуатация земельных участков должна производиться с учетом требований нормативных документов Российской Федерации, органов местного самоуправления, настоящим Правилам, в соответствии с требованиями экологических, гигиенических и противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных правил техники безопасности.

По вопросам, не отраженным, в настоящих Правилах следует руководствоваться требованиями законодательством Российской Федерации, органов местного самоуправления, нормативными документами ТСН.

## 2. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

В соответствии с генеральным планом МО Аннинское городское поселение, правилами землепользования и застройки МО Аннинское городское поселение, территория ТСН "Инноловские Пруды" предназначена для размещения:

- индивидуальных жилых домов, пригодных для постоянного проживания, не предназначенных для раздела на квартиры, высотой не выше трех надземных этажей (включая мансардный) с придомовыми земельными участками;
- жилых домов, не предназначенных для раздела на квартиры, имеющих одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи), имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенных на отдельном земельном участке и имеют выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки «таун-хаусы»);
- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения.

На территории ТСН предусматриваются следующие виды зон в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование зоны	Вид использования
1	Жилая зона (для индивидуального жилищного строительства)	Для размещения индивидуальных жилых домов (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)
2	Жилая зона блокированной жилой застройки	Для размещения жилых домов, не предназначенных для раздела на квартиры, имеющих одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи), имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенных на отдельном земельном участке и имеют выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки «таун-хаусы»)
3	Зона размещения участков (территории) общего пользования	Для размещения благоустройства: площадок отдыха, детских и спортивных площадок, зон благоустройства, в том числе арт-объектов, внутриквартального озеленения, территории улично-дорожной сети
4	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	Для размещения объектов инженерной инфраструктуры (ТП и пр.)

На территории ТСН «Инноловские пруды» предусматриваются 24 земельных участков для размещения индивидуальных жилых домов (ИЖС), 7 таун-хаусов на 4-10 блоков каждый, в одном из таун-хаусов возможно размещение объекта дошкольного образования (частный детский садик), площадка отдыха, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста совмещенная со спортивной площадкой, территория благоустройства, включая арт-объекты.

Рядом с территорией ТСН со стороны автодороги регионального значения "Стрельна-Пески-Яльгелево" предусматривается размещение объектов торгового назначения с приобъектной автостоянкой.

Размещение на территории ТСН временных строений и сооружений, объектов благоустройства возможно в соответствии с Перечнем временных строений и сооружений, а также перечнем объектов благоустройства, установленных Правилами благоустройства территории муниципального образования Аннинское городское поселение.

### 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТЕРРИТОРИИ

На территории ТСН планируется размещение:

- индивидуальных жилых домов, пригодных для постоянного проживания, не предназначенных для раздела на квартиры, высотой не выше трех надземных этажей (включая мансардный) с придомовыми земельными участками;

- жилых домов, не предназначенных для раздела на квартиры, имеющих одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи), имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенных на отдельном земельном участке и имеют выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки «таун-хаусы»);

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории ТСН устанавливаются согласно градостроительным регламентам правил землепользования и застройки МО Аннинское городское поселение.

На территории ТСН «Инноловские пруды» строительство индивидуальных жилых домов может осуществляться по типовым или индивидуальным Правилам.

Жилые дома могут возводиться с различной объемно-планировочной структурой: одноэтажные, двухэтажные, мансардные, с произвольным перепадом уровней этажей.

Использование земельного участка допускается также для размещения индивидуальных гаражей, подсобных сооружений, а также в целях выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур.

Цветовые решения фасадов индивидуальных жилых домов, гаражей, подсобных сооружений должны быть согласованы с Правлением ТСН.

Расстояния до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Территория ТСН «Инноловские пруды» огорожена по периметру единым забором (Внешний контур ограждения, или «Внешний забор»). Не допускается без решения Правления ТСН делать выходы/выезды на индивидуальные участки или общую территорию ТСН через Внешний забор, кроме въездов, предусмотренных в п. 4 настоящего Положения. Внешний забор должен иметь единообразную конструкцию (утверждаемую Правлением ТСН), и строится в обязательном индивидуальном порядке собственниками участков за свой счет вдоль, сторон участков, являющихся одновременно внешней границей территории ТСН.

Изначально территория ТСН огорожена временным внешним забором, являющимся частной собственностью.

Индивидуальные участки должны быть огорожены. Допускается по решению общего собрания членов ТСН устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов. 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, решетчатым или реечным. Вид и конструкция ограждения выбирается Владельцами участков самостоятельно. Высота ограждения по всему периметру участка не должна превышать 2 м. Цветовые решения ограждений индивидуальных участков должны быть утверждены Правлением ТСН. При отсутствии согласия между Владельцами по виду и конструкции ограждения между участками, устанавливается конструкция ограждения, утвержденная Правлением ТСН.

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.

На территории с застройкой блокированными жилыми домами количество блоков в одном здании не должно превышать десяти. Каждый блок предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Учитывая климатические условия Ленинградской области летние помещения в блоках (лоджии и балконы) должны быть полностью остеклены.

Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть единообразной.

Иные параметры строительства должны применяться в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные".

#### 4. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ СИТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Улично-дорожная сеть на территории ТСН «Инноловские пруды» предусматривается в соответствии с действующим законодательством РФ, с учетом требований таблицы 8 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Планировочное решение малоэтажной жилой застройки предусматривает организацию элементов улично-дорожной сети с обеспечением проезда транспорта ко всем зданиям и сооружениям.

На территорию ТСН «Инноловские пруды» Правилам предусматривается два въезда через Внешний контур ограждения (один резервный), внутриквартальная улично-дорожная сеть закольцована.

Главный въезд на территорию оборудован автоматическим шлагбаумом, запасной (резервный) въезд закрыт распашными воротами.

Ширина улиц и дорог местного значения в красных линиях - 14 м, проездов - 10 м.

Число полос движения улиц и дорог местного значения, а также тупиковых проездов планируется 2 полосы шириной 2,75 м.

На территории ТСН «Инноловские пруды» предусматривается 100-процентная обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов в пределах отведенного участка.

Въезды на участки индивидуального жилищного строительства с дорог и проездов общего пользования ТСН собственники участков делают своими силами и за свой счет в зависимости от индивидуальной планировки своего участка. Въезды должны быть расположены не ближе, чем в 8 метрах от перекрестков уличной сети ТСН и въездов на территорию ТСН. Въезды через мелиоративные системы, расположенные вдоль уличной сети ТСН должны быть шириной не менее 4,5 м (обусловлено минимальным радиусом поворота с полосы дороги). При строительстве под въезды закладывается водопропускная труба диаметром не менее 0,5 м.

С целью недопущения разрушения конструкции улично-дорожной сети ТСН, собственники участков должны выполнить работы по обустройству въездов на свои участки до начала строительства домов и построек на своих участках.

На всех улицах и проездах территории ТСН предусматривается наружное освещение, выведенное на отдельный узел учета, и которое оплачивается за счет ежемесячных взносов членов ТСН «Инноловские пруды».

#### 5. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Водоснабжение территории ТСН «Инноловские пруды» предусматривается от централизованной системы водоснабжения по прямым договорам со снабжающей организацией. Оплачивается каждым собственником самостоятельно.

В случае забота воды на нужды пожаротушения имущества членов ТСН, влажной уборки территории ТСН из гидрантов, расположенных на территории ТСН, затраты распределяются на всех членов ТСН равными долями и начисляются дополнительно к ежемесячным взносам.

Водоотведение - локальное. На территории ТСН могут использоваться только аэробные установки-станции, относящиеся к локальным очистным сооружениям с биоочисткой. Такие станции собственники участков ИЖС устанавливают на территории своих участков самостоятельно и за свой счет.

Теплоснабжение - локальное (индивидуальные котельные). На территории ТСН для отопления жилых домов ИЖС, а также хозяйственных построек на территории ИЖС, могут быть использованы только индивидуальные газовые котельные установки. Данные установки ставятся в соответствии с действующими для газового оборудования нормами и регламентами на территории участков ИЖС, собственниками ИЖС своими силами и за свой счет.



Газоснабжение территории предусматривается от централизованной системы газоснабжения по прямым договорам со снабжающей организацией. Оплачивается каждым собственником самостоятельно.

Электроснабжение территории ТСН «Инноловские пруды» предусматривается от сетей электроснабжения по прямым договорам с Петроэнергосбытом.

Потребление электроэнергии на нужды собственников ИЖС, Таун-хаусов оплачиваются ими самостоятельно по прямым договорам с Петроэнергосбытом.

На территории ТСН применяется система освещения со светодиодными светильниками.

Ливневая канализация - локальная, также предусматривается водоотведение от придорожных канав.

Интернет – подключение к сетям интернета собственники осуществляют сами по прямым договорам с интернет-провайдерами.

Потребление электроэнергии, водоснабжение, газоснабжение необходимые для функционирования мест общего пользования ТСН таких как: помещения правления, улицы и проезды, детские и спортивные площадки и т.п.; уличное освещение, работа оборудования, электрических механизмов и приборов общего пользования (шлагбаумы и т.п.) оплачивается ТСН по прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями по отдельным узлам учета, за счет ежемесячных взносов членов ТСН.



## 6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ САНИТАРНОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ. БЛАГОУСТРОЙСТВО

Сбор, вывоз и размещение отходов на территории ТСН «Инноловские пруды» следует осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Согласно Схеме санитарной очистки территории МО Аннинское городское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области, утвержденной решением Совета депутатов МО Аннинское сельское поселение от 20.10.2011 № 50, каждый собственник частного домовладения должен заключить договор со специализированной организацией на вывоз и размещение ТБО и КГО со своего участка. Копию договора Владелец должен предоставить в Правление ТСН. Индивидуальный контейнер для сбора ТБО приобретается за счет собственника участка. Этот индивидуальный контейнер для сбора мусора должен находиться в пределах территории собственника (за забором).

Сбор, вывоз и размещение отходов на территории ТСН «Инноловские пруды» планируется производиться сигнальным способом.

Не допускается образование несанкционированных свалок бытовых и строительных отходов на территории ТСН «Инноловские пруды».

Содержание и обеспечение санитарного состояния земель общего пользования ТСН, а также зимняя и летняя уборка территории (включая механизированную) должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными документами органа местного самоуправления в сфере благоустройства, за счет ежемесячных взносов членов ТСН «Инноловские пруды».

Владельцы и пользователи индивидуальных земельных участков должны обеспечивать санитарное состояние собственных участков в соответствии с требованиями природоохранного и санитарного законодательства.

Рекомендуется регулярно предусматривать субботники с целью благоустройства и озеленения территории ТСН.

Деревья и кустарники, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых помещений соседних домов.

Запрещается высаживать деревья и кустарники в местах общего пользования без письменного согласования с Правлением ТСН «Инноловские пруды». Запрещается высаживать деревья и кустарники в коридорах прохождения инженерных сетей. Данные территории поддерживаются в виде газона многолетних трав. Собственники недвижимости обязаны поддерживать состояние мест общего пользования между своим внешним забором и бровкой дороги (тротуаром) в надлежащем состоянии. Уборка мусора, регулярная стрижка газона. Регулярная подрезка и возможный снос деревьев или кустов (в случае угрозы падения или засыхания), предусматривается при предварительном получении письменного разрешения Правления на их высадку (удаление).

При размещении деревьев и кустарников на индивидуальных участках следует учитывать требования действующих нормативных актов органов местного самоуправления в сфере благоустройства.

Запрещается высаживание на индивидуальных участках рощ или аллей из высокорастущих деревьев (выше 15 м), которые при их дальнейшем росте будут представлять угрозу падения на соседние дома, общие территории ТСН. В случае перерастания дерева указанной высоты, собственник производит его подрезку или снос. Снос и подрезка деревьев-угроз на своих участках по решению Правления собственники осуществляют за свой счет.

На территории ТСН запрещается высаживание деревьев таких пород как: тополь, ольха, осина. Список может быть дополнен по решению Правления ТСН.

Все улицы и проезды на территории ТСН «Инноловские пруды» имеют свои установленные органом местного самоуправления названия. Использование табличек наименований улиц и проездов, а также номерные знаки домов образца, должно быть в соответствии с образцами, утвержденными органом местного самоуправления МО Аннинское городское поселение.