

Регламент застройки коттеджного поселка «Art House»

Адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос.
Онуфриевское, вблизи д. Бочкино

Содержание

- Введение
- Глава 1. Правила застройки участков. Общие положения
- Глава 2. Индивидуальные жилые дома
- Глава 3. Вспомогательные и дополнительные строения
- Глава 4. Объекты благоустройства на участке и МАФ
- Глава 5. Благоустройство участка и ландшафтный дизайн
- Глава 6. Инженерные коммуникации и дорожная сеть
- Глава 7. Безопасность
- Глава 8. Сбор, складирование и вывоз мусора
- Глава 9. Соблюдение норм общежития
- Глава 10. Содержание домашних животных
- Глава 11. Производство строительных и монтажных работ
- Глава 12. Ответственность

Введение

Настоящий регламент разработан с целью упорядочения застройки жилыми домами и вспомогательными строениями, МАФ, работ по благоустройству, озеленению участков, надлежащей эксплуатации и использованию инженерных сетей и сооружений, соблюдения единого архитектурного стиля, а также требований безопасности и правил общежития на территории коттеджного поселка «Art House».

Настоящий регламент разработан с учетом следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СНиП «Планировка и застройка территории садоводческих объединений»;
- СНиП «Дома жилые многоквартирные»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2)

Цель настоящего Регламента:

- Сохранение и улучшение имиджа поселка
- Увеличение рыночной стоимости объекта
- Сохранение концептуальной идеи поселка и единого архитектурного стиля
- Обеспечение эффективной и долговременной работы инженерных систем и другого оборудования поселка, средств и объектов благоустройства.

Настоящие правила являются обязательными для:

- собственников и пользователей домовладений;
- лиц, проживающих совместно с владельцами/пользователями;
- арендаторов (нанимателей) зданий и помещений;
- представителей подрядных организаций, осуществляющих работы на участках собственников;
- других лиц, находящихся на территории посёлка по приглашению собственников.

Глава 1. Правила застройки участков. Общие положения

- 1.1. В коттеджном поселке «Art House» реализуются участки с подрядом на строительство домов. Генеральный план коттеджного поселка предусматривает застройку участков собственниками домами по типовым проектам (приложение 1)
- 1.2. Застройка и эксплуатация земельных участков должна производиться в соответствии с требованиями экологических и противопожарных норм, действующих на территории РФ и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении правил техники безопасности.
- 1.3. На участках допускается строительство:
 - многоквартирных дачных домов для сезонного проживания или домов для постоянного проживания;
 - частных гаражей, бань, подсобных и иных вспомогательных сооружений;
 - малых архитектурных форм (далее МАФ): беседки, скамейки, навесы, барбекю, детские площадки, арт-объекты.
- 1.4. На участках не допускается строительство:
 - зданий и сооружений, предназначенных для коммерческого использования: мини-гостиниц, магазинов, автомоек, офисных помещений и др.;
 - заблокированных домов: дуплексов, квадрохаусов, таунхаусов;
 - зданий с количеством более 2 надземных этажей, включая мансарду.
- 1.5. Максимальная допустимая отметка по высоте кровли 15 м над уровнем земли.
- 1.6. С целью соблюдения единого архитектурного стиля и единообразия застройки обращение домов на участках главным фасадом должно быть в сторону главной улицы.
- 1.7. Привязка домов на участках осуществляется согласно генеральному плану застройки коттеджного поселка «Art House» на расстоянии не менее 3 м от красной линии улиц (от границ участка). На угловых участках допускается привязка домов на расстоянии не менее 3 м от красной линии бокового проезда. Расстояние от границы определяется расстоянием от свеса кровли ближайшего к границе объекта до границы участка по минимальному расстоянию.
- 1.8. В случае письменного согласования с собственником соседнего участка, застройщиком и/или управляющей компанией возможно расположение строения на расстоянии минимум 2 м. от границы соседнего участка. От фасадного забора (граничащего с землями общего пользования) расстояние составляет не менее 5 м.
- 1.9. Владельцы на земельных участках коттеджного поселка «Art House» не вправе сносить, увеличивать, уменьшать, иным образом изменять территориальное месторасположение ограждений.

1.10. Не допускается расположение построек над и в охранной зоне сетей газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, слаботоочных сетей.

Глава 2. Индивидуальные жилые дома

2.1. При строительстве жилых домов, вспомогательных и дополнительных строений, установке МАФ, собственники участков обязуются воспользоваться типовыми проектами, предлагаемыми застройщиком коттеджного поселка «Art House».

2.2. Проекты жилых домов и МАФ должны быть подчинены единому архитектурному стилю и выдерживать определенную цветовую гамму во внешней отделке согласно Архитектурной концепции посёлка и типовых проектов линейки домов, предлагаемых застройщиком коттеджного поселка «Art House».

2.3. Строительные материалы. Для возведения индивидуальных домов возможно использование следующих строительных материалов и технологий:

- профилированный брус размером от 70 до 350 мм
- клееный брус размером от 100 до 350 мм
- автоклавные и неавтоклавные газобетонные блоки
- газосиликатные блоки
- монолитно-каркасная технология с закладкой стен блоками ячеистых бетонов
- комбинированные технологии: 1-ый этаж из блоков ячеистых бетонов, второй этаж брус/энергоэффективные каркасные технологии
- кровля: фальц
- фундаменты: монолитные - ленточные или плита, свайные, столбчатые
- деревянный каркас с утеплителем

2.4. Отделка и декор фасадов. Для наружной отделки и декора фасадов рекомендуется выбирать следующие строительные материалы и технологии:

- брус или имитация бруса
- отдельные элементы фасада: деревянные декоративные элементы отделки

2.5. Все деревянные конструктивные элементы несущих-ограждающих конструкций и декоративные элементы наружной и внутренней отделки домов в обязательном порядке должны быть пропитаны противопожарными составами, сертифицированными в РФ.

2.6. Заполнение оконных проемов. Для заполнения оконных проемов рекомендуются к использованию следующие материалы и изделия любых сертифицированных в РФ производителей:

- оконные конструкции из ПВХ
- алюминиевые оконные конструкции
- деревянные оконные конструкции

2.7. Заполнение дверных проемов в наружных стенах. Для заполнения дверных проемов рекомендуются стальные, металлические или деревянные двери любых сертифицированных в РФ производителей.

2.8. Этажность и высота дома. Высота дома не может превышать 15 м от уровня земли. Этажность надземной части: 1+0 или 1 + мансарда или 2 + чердак. Количество подземных этажей не регламентируется.

2.9. Привязка домов на участке осуществляется согласно генеральному плану застройки коттеджного поселка «Art House» и по правилам, изложенным в п.п. 1.7. и 1.8. настоящего Регламента.

2.10. Колористические решения. Для соблюдения единого архитектурного стиля рекомендуется использование следующей цветовой гаммы:

- темные оттенки серого цвета
- естественный цвет дерева (оттенки с учётом пропитки)
- красно-коричневый цвет (отдельные элементы),
- цвет глиняного кирпича (отдельные элементы).

Глава 3. Вспомогательные и дополнительные строения

3.1. К вспомогательным и дополнительным строениям на индивидуальном участке относятся следующие:

- баня,
- подсобные помещения для хранения садового инвентаря и инструмента,
- гостевой дом,
- дом охраны,
- гараж, навес для автомобиля,
- другие хозяйственные постройки.

3.2. Расстояние от хозяйственных построек, вспомогательных и дополнительных сооружений до красных линий улиц должно быть не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек, вспомогательных и дополнительных сооружений до красных линий боковых проездов должно быть не менее 3 м.

3.3. Гаражи, навесы для автомобилей могут быть отдельно стоящими или пристроенными к дому и вспомогательным постройкам.

3.4. Выезд из гаража может примыкать непосредственно к границе участка.

3.5. Типовые проекты вспомогательных и дополнительных строений на участке застройщиком предлагаются, а также собственники участков могут по письменному согласованию с застройщиком и/или управляющей компанией поселка выбирать проекты вспомогательных и дополнительных построек, которые будут сочетаться по архитектурному стилю со зданием основного жилого дома на участке

3.6. Строительные материалы. Для возведения вспомогательных и дополнительных строений возможно использование следующих строительных материалов и технологий:

- клееный брус размером от 100 до 250 мм,
- автоклавные и неавтоклавные газобетонные блоки,
- автоклавные и неавтоклавные пенобетонные блоки,
- газосиликатные блоки,
- каркасные технологии с отделкой стен под штукатурку или под дерево,
- кровля: фальц,
- фундаменты: монолитные - ленточные или плита, свайные, столбчатые.

3.7. Отделка и декор фасадов. Для наружной отделки и декора фасадов рекомендуется выбирать следующие строительные материалы и технологии:

- брус или имитация бруса,
- деревянные декоративные элементы отделки.

3.8. Все деревянные конструктивные элементы несущие-ограждающих конструкций и декоративные элементы наружной и внутренней отделки домов в обязательном порядке должны быть пропитаны противопожарными составами, сертифицированными в РФ.

3.9. Заполнение оконных проемов. Для заполнения оконных проемов рекомендуются к использованию следующие материалы и изделия любых сертифицированных в РФ производителей:

- оконные конструкции из ПВХ,
- алюминиевые оконные конструкции,

- деревянные оконные конструкции

3.10. Заполнение дверных проемов в наружных стенах. Для заполнения дверных проемов рекомендуются стальные, металлические или деревянные двери любых сертифицированных в РФ производителей.

3.11. Этажность и высота строения. Высота вспомогательного или дополнительного строения не может превышать 7,5 м от уровня земли. Этажность надземной части: 1+ 0 или 1 + мансарда. Подземные этажи не предусматриваются.

3.12. Привязка вспомогательных строений на участке осуществляется согласно генеральному плану застройки коттеджного поселка «Art House» по согласованию с Администрацией

Глава 4. Объекты благоустройства на участке и МАФ

4.1. К объектам благоустройства участка относятся:

- беседки,
- навесы,
- перголы,
- теплицы, парники, оранжереи и другие светопрозрачные конструкции,
- детские аттракционы и другие элементы детских площадок,
- спортивные площадки,
- фонтаны и другие водоемы,
- элементы ландшафтного декора (мостики, мельницы, телеги, бочки и пр.),
- барбекю,
- качели садовые,
- скамейки,
- садовые скульптуры,
- арт-объекты,
- другие МАФ.

4.2. Объекты благоустройства должны быть выполнены в едином архитектурном стиле с основными строениями на участке, не нарушать инсоляцию соседних участков и строений на них, соответствовать всем требованиям противопожарной безопасности и экологичности.

4.3. Для всех объектов благоустройства на участке допускается использование только сертифицированных строительных и отделочных материалов, соответствующих требованиям экологичности.

4.4. Все деревянные элементы МАФ в обязательном порядке должны быть пропитаны противопожарными составами, сертифицированными в РФ.

4.5. Площадь застройки объектов благоустройства и МАФ не регламентируется, кроме светопрозрачных конструкций (см. п.4.6.).

4.6. Теплицы, оранжереи, парники и другие светопрозрачные конструкции не должны:

- по высоте превышать отметку в 2,5 м от уровня земли,
- нарушать инсоляцию соседних участков и строений на них.

4.7. Строительные материалы. Для возведения МАФ возможно использование следующих строительных материалов и технологий:

- дерево,
- камень,
- пластик,
- металл,
- стекло,
- поликарбонат,
- каркасные технологии,
- кровля: фальц.

4.8. Декор. Для наружной отделки и декора рекомендуется выбирать следующие строительные материалы и технологии:

- брус или имитация бруса,
- деревянные декоративные элементы отделки.

4.9. Все деревянные элементы МАФ в обязательном порядке должны быть пропитаны противопожарными составами, сертифицированными в РФ.

4.10. Этажность и высота строения. Высота МАФ не может превышать 5 м от уровня земли. Этажность - 1.

4.11. Привязка МАФ на участке не регламентируется.

4.12. Цветовая гамма и материалы для элементов детских и спортивных площадок, скамеек, скульптур и прочих переносных МАФ не регламентируются.

Глава 5. Благоустройство участка и ландшафтный дизайн

5.1. Благоустройство земельного участка индивидуальной жилой застройки возможно при соблюдении следующих правил:

- уклон по участку не должен допускать подтопление территорий соседних участков;
- инженерные сети в пределах участка следует размещать согласно СНиП 2.07.01-89;
- при освещении участка не допускать попадания светового пятна на прилегающие участки;

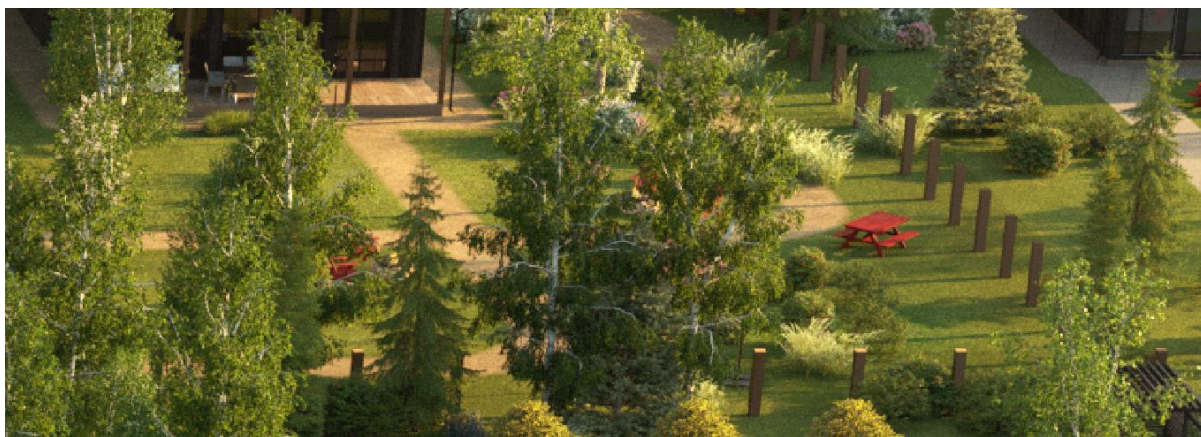
- не допускается загрязнение, деградация и ухудшение плодородного почвенного слоя на участках.

5.2. Ограждение участков со стороны улиц и проездов выполняется домовладельцами самостоятельно, в случае, если ограждение не входило в стоимость и перечень работ на строительство дома в рамках утвержденной концепции. Допустимая максимальная высота ограждения 1,8 м. Фасады ограждений, ворота, калитки выполняются по эскизам, предложенным управляющей компанией.

5.3. Для ограждений участков, выходящих на главные улицы поселка, рекомендуется использование следующих конструкций и материалов:

- опоры – металлические столбы,
- заполнение - деревянный штакетник.

5.4. Для ограждений участков обязательно использовать конструкции, согласно эскизам:



- Устройство забора из оцинкованной сетки (по границе с соседними земельными участками): сетка заборная сварная сталь оцинкованная 50x50x1,4мм высота 1.8 м, направляющая 60x20x2500 (ral 7024), стойка 60x60x3000
- Устройство забора из штакетника (со стороны дороги/подъезда к участку): рейка/штакетник 100x20/50x20 строганный, направляющая (лаги) 60x20x2000 2шт, стойка 60x60x3000. Ворота откатные 3,5 м, облицовка штакетник крашенный, калитка шириной 1 м, облицованная штакетником крашеным
- Ограждение из штакетника между участками выполняется по согласованию между соседями и с управляющей компанией, высотой не более 1,8 м.

5.5. Колористические решения фасадов ограждений:

- темные оттенки коричневого цвета,
- красно-коричневый цвет,
- цвет глиняного кирпича,
- темные оттенки серого цвета
- естественный цвет дерева

5.6. Эскизы фасадных ограждений до начала их монтажа в обязательном порядке должны быть согласованы с администрацией коттеджного поселка «Art House».

5.7. Не допускается строительство асфальтированных и мощеных дорожек над зонами прохождения инженерных коммуникаций за исключением случаев их пересечения. В том числе необходимо предусмотреть и исключить возможность проезда транспорта над очистными сооружениями в целях избежания уплотнения грунта над сооружениями очистки.

5.8. Собственники обязаны обеспечить нормальное функционирование дренажных (ливневых) канав на территории, прилегающей к их участку. Запрещается засыпать дренажные (ливневые) канавы при обустройстве въездов на участок.

5.9. Строительство искусственных водоемов подлежит согласованию с администрацией поселка «Art House». Не допускается строительство искусственных водоемов на расстоянии ближе, чем 5 м от соседнего участка. Опорожнение искусственных водоемов в систему дренажной канализации (канавы) коттеджного поселка «Art House» запрещено!

5.10. Владельцы участков обязаны самостоятельно следить за растительностью, не допускать зарастания участка сорной травой.

5.11. Деревья, высаживаемые на участках, не должны нарушать инсоляцию (освещенность) соседних участков и расположенных на них строений, не должны препятствовать нормальному функционированию линий электропередач, не должны создавать аварийных ситуаций. Старые или поврежденные деревья, представляющие собой угрозу обрушения, подлежат вырубке.

5.12. На участках коттеджного поселка «Art House» допускается выращивание овощных, плодовых и ягодных культур.

5.13. Домовладельцы обязаны содержать прилегающую к их участку территорию общего пользования в порядке. Не допускается складирование какого-либо имущества и мусора на территории земельного участка общего пользования.

Глава 6. Инженерные коммуникации и дорожная сеть

6.1. Собственники участков коттеджного поселка «Art House» и их гости обязаны бережно относиться к общепоселковому инженерному оборудованию и дорожному полотну, соблюдать правила их эксплуатации. О любых нарушениях в работе инженерного

оборудования собственники должны сообщать в администрацию коттеджного поселка «Art House».

6.2. К инженерному оборудованию поселка относятся следующие объекты:

- линии электропередач,
- наружное освещение поселка,
- другие объекты инженерной инфраструктуры, созданные в дальнейшем.

6.3. Поселковые коммуникации прокладываются в инженерных коридорах. Проектирование и монтаж отрезка коммуникаций от поселковых магистралей до ввода в дом, врезка в поселковые инженерные магистрали осуществляются аккредитованными организациями, заключившими договора на монтаж и обслуживание оборудования с эксплуатирующей организацией поселка «Art House».

6.4. При наличии собственной водозаборной установки на участке возможно размещение водозаборной скважины или шахтного колодца после согласования с администрацией коттеджного поселка «Art House» и при соблюдении санитарных норм.

6.5. Для сбора и очистки хозяйственно-бытовых сточных вод на участке должно быть выполнено обустройство локальных очистных сооружений (ЛОС) с индивидуальной привязкой на участке. Допускается применение энергонезависимых или энергозависимых установок, накопительных септиков. Надлежит обязательное устройство и использование систем очистки сточных вод, прошедших исследования и аккредитацию ГЭСН РФ, соответствующих государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, имеющих соответствующие сертификаты и заключения.

6.6. Домовладельцы обязаны регулярно обслуживать ЛОС, находящиеся на участке, не допуская загрязнения прилегающей территории.

6.7. Устройство и использование выгребных ям (т.н. туалетов прямого падения) категорически запрещено.

6.8. Все электромонтажные работы на участке, внутри жилых домов и вспомогательных строений должны выполняться специализированными организациями, имеющими соответствующие допуски.

6.9. Отопление в домах может быть электрическим, водяным и воздушным. Для водяного и воздушного отопления разрешается использование электрических, газовых, жидкотопливных или твердотопливных котлов. Все оборудование, используемое для организации системы отопления, должно быть сертифицировано на территории РФ. Работы по монтажу систем отопления в домах должны проводить специализированные организации, имеющие допуски на проведение соответствующих работ.

6.10. Все оборудование, используемое для газификации дома, должно быть сертифицировано на территории РФ. Работы по монтажу газового оборудования в домах должны проводить специализированные организации, имеющие допуски на проведение соответствующих работ.

6.11. Домовладельцы обязаны самостоятельно позаботиться об устройстве систем дренажа и водоотведения на участке. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседние участки.

- 6.12. В рамках работ, производимых на участке, связанных с подсыпкой грунта, устройством дренажных систем, не допускается выбор направлений отвода и выполнение конструкций, направляющих дождевые воды на соседние участки. Допускается создание дополнительных дренажных канавок между соседними участками.
- 6.13. Собственники участков обязаны обеспечить возможность осуществления ответственными лицами администрации коттеджного поселка «Art House» (в пределах своих индивидуальных жилых домов и земельных участков индивидуальной жилой застройки) фиксации показателей индивидуальных приборов учета; осмотра и ремонта инженерных систем в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности.
- 6.14. В коттеджном поселке «Art House» разрешается оборудование индивидуальных открытых или крытых бассейнов. Слив бассейнов возможен только в дренажную систему водоотведения на участке. Не допускается слив бассейна в ЛОС, на рельеф соседнего участка, на дорожное полотно коттеджного поселка.
- 6.15. Разводка слаботочных сетей (телевидение, телефония, Интернет, охранная и пожарная сигнализация) на территории коттеджного поселка «Art House» допускается силами только аккредитованных специализированных организаций, с которыми администрация поселка заключила договора на монтаж и обслуживание соответствующего оборудования.
- 6.16. Дорожная сеть в поселке выполнена из расчета движения по ней транспортных средств, габаритные параметры которых с грузом или без него не превышают по ширине 2,5 м, по высоте от поверхности проезжей части 4,5 м, по длине 10 м, либо движения транспортных средств с грузом, выступающим за заднюю точку габарита транспортных средств не более чем на 1 м.
- 6.17. На территорию поселка допускаются транспортные средства Группы «Б» – автомобильные транспортные средства с осевыми массами наиболее нагруженной оси до 6 тонн включительно.
- 6.18. В случае невозможности завоза строительных материалов на транспорте, отвечающем вышеперечисленным требованиям, необходимо предоставить в администрацию КП «Art House» гарантийное письмо о возмещении стоимости работ и материалов по восстановлению возможных повреждений дорожного полотна.
- 6.19. Настоящим регламентом предусматривается ежемесячная оплата Собственниками за услуги по надлежащему содержанию и эксплуатации централизованных сетей инженерно-технического обеспечения Коттеджного поселка, элементов инфраструктуры, мест общего пользования, согласно тарифам установленным управляющей (эксплуатирующей) компанией, назначенной администрацией Коттеджного поселка «Art House».

Глава 7. Безопасность

7.1. Собственники участков при проживании и проведении строительно-монтажных работ обязаны соблюдать все требования пожарной, экологической, санитарно-эпидемиологической и гигиенической безопасности.

7.2. Все проводимые на участке работы должны соответствовать существующим регламентам, требованиям, устанавливаемым законодательством РФ в области строительства, природопользования, охраны окружающей среды, пожарной безопасности, экологии, санитарно-гигиеническим требованиям.

7.3. Территория КП «Art House» является закрытой и охраняемой. В поселке введен пропускной режим. Жители коттеджного поселка и их гости обязаны соблюдать пропускной режим въезда/выезда на/с территорию(и). Своевременно уведомлять охранное предприятие, осуществляющее пропускной режим на территории коттеджного поселка, о лицах (автотранспорте, имуществе и др.), прибывающих на территорию поселка по их приглашению. При проведении ремонтно-строительных работ выписывать пропуска на рабочих у администрации поселка.

7.4. При проектировании и строительстве домов должны быть предусмотрены меры по предупреждению возникновения пожара, обеспечению возможности своевременной эвакуации людей из дома на участок, нераспространению огня на соседние строения и сооружения, а также обеспечению доступа личного состава пожарных подразделений к дому для проведения мероприятий по тушению пожара и спасению людей.

7.5. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются.

7.6. Противопожарное расстояние между домами, расположенными на соседних земельных участках, а также на противоположных сторонах улиц и боковых проездов, должно находиться в пределах от 6 до 15 м в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций, нормируется в соответствии со СНиП.

7.7. Минимальное расстояние от жилого дома до бани (сауны) по санитарно-бытовым условиям должно быть 10 м. Указанное расстояние должно соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на соседних участках.

7.8. Жители коттеджного поселка обязаны соблюдать меры противопожарной безопасности при курении, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств.

7.9. Не допускается использование фейерверков, бенгальских огней, хлопушек, ракет и петард на территории коттеджного поселка «Art House», а также вблизи индивидуальной жилой застройки владельцев.

7.10. При строительстве дома рекомендуется предусмотреть молниеотвод, а также внутреннюю и внешнюю молниезащиту.

7.11. Установка охранной и пожарной сигнализации в домах и на участках возможна только силами аккредитованных организаций, заключивших договора на монтаж и обслуживание оборудования с администрацией коттеджного поселка «Art House».

Глава 8. Сбор, складирование и вывоз мусора

8.1. Собственники участков обязаны производить складирование ТБО и других отходов только в специально отведенных местах.

8.2. Не допускается:

- засорение общественной территории;
 - складирование и закапывание мусора за пределами участка на общей территории;
 - складирование закапывание мусора на соседних участках;
 - складирование и закапывание мусора за пределами коттеджного поселка;
 - складирование крупнобаритного и строительного мусора в контейнеры для бытовых отходов;
 - вынос и складирование в контейнеры для ТБО опасных и вредных веществ.
- 8.3. При производстве строительно-монтажных работ собственники участков обязаны самостоятельно и за свой счет заказывать контейнеры для вывоза строительного мусора в специализированных организациях.

Глава 9. Соблюдение норм общежития

9.1. На территории коттеджного поселка «Art House» категорически запрещено:

- шуметь и производить шумные работы в будние дни в период с 21.00 часов до 10.00 часов, а также в выходные (праздничные) дни круглосуточно;
- распивать крепкие спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии на территории общего пользования;
- мыть, чистить обслуживать автотранспорт и другие машины и механизмы на территории общего пользования;
- на внутрипоселковых дорогах создавать ситуации, мешающие движению;
- наносить на имущество, находящееся на территории коттеджного поселка «Art House», надписи и расклеивать без разрешения администрации коттеджного поселка объявления, плакаты и другую рекламную продукцию подобного рода;
- использовать земельный участок общего пользования, объекты общего назначения с целью получения доходов (для занятий коммерческой, рекламной и иной деятельностью);
- прослушивать аудиотехнику с использованием средств звукоусиления, если такие действия приводят к нарушению общественного спокойствия;
- самовольно проникать в помещения общего назначения и на огражденную территорию участков общего пользования;
- разводить костры на земельных участках общего пользования, сжигать мусор, листву, траву, части деревьев и кустарников;
- наносить повреждения сооружениям, устройствам, оборудованию;

- совершать иные действия, запрещенные законодательством Российской Федерации.

9.2. Жители коттеджного поселка «Art House» и их гости обязаны:

- бережно относиться к имуществу поселка, соблюдать санитарные и экологические нормы содержания территории и общественный порядок;
- размещать личный автотранспорт только на земельных участках индивидуальной жилой застройки владельцев или временно, по согласованию с администрацией коттеджного поселка, в местах специальных автостоянок.

Глава 10. Содержание домашних животных

10.1. Собственники земельных участков, имеющие на своем участке животных, несут полную ответственность за безопасность людей, находящихся на территории поселка, от возможной агрессии животных.

10.2. Содержание животных на участках должно производиться с соблюдением санитарных и ветеринарных правил, а также с учетом исключения возможности самовольного выхода животных за пределы участка.

10.3. Выгул животных на территории коттеджного поселка «Art House» может производиться только при наличии совка и емкости для сбора экскрементов животных.

10.4. Животных разрешается содержать при соблюдении условий, исключающих беспокойство других лиц, находящихся на территории коттеджного поселка «Art House».

10.5. Животные не должны находиться на территории коттеджного поселка «Art House» без сопровождающих лиц или быть оставленными владельцами на привязи в общественных местах.

10.6. Выводить животных на прогулку разрешается только на поводке и при необходимости в наморднике.

10.7. Не допускается выгул животных на детских площадках.

10.8. Владельцы животных обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных.

10.9. Владельцы животных несут полную ответственность за причинение вреда жизни и здоровью других лиц, и/или за причиненный их животными имущественный ущерб другим лицам.

Глава 11. Производство строительных и монтажных работ

11.1. При производстве строительно-монтажных работ обязательным является обеспечение сохранности межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на участке.

11.2. До начала производства работ обязательным является обустройство на участке временного биотуалета и организация своевременного вывоза строительного мусора.

11.3. Не допускается осуществление мойки транспортных средств и слив горюче-смазочных веществ на участке и территории поселка в целом. Необходимо предотвращать вредные выбросы в почву, водоём и атмосферу.

11.4. При производстве работ на участке не допускается нарушение прав других землепользователей.

11.5. При производстве строительных работ не допускается парковка личного и строительного автотранспорта, препятствующая заезду/выезду с территории поселка, проезду к другим участкам, объектам и сооружениям, находящимся на территории поселка.

11.6. При производстве работ обязательным является обеспечение беспрепятственного доступа на застраиваемый участок представителям администрации коттеджного поселка «Art House», органов государственного и технического контроля по их требованию.

11.7. Перед началом строительства собственнику участка необходимо предоставить в администрацию коттеджного поселка «Art House» информацию о строящемся доме (площадь, этажность, проект).

11.8. До начала производства работ собственник обязан известить администрацию о дате начала работ и согласовать график производства работ и поставки строительных материалов.

11.9. Расположение всех строений (домов, хозяйственных построек, бань, гаражей и т.п.) согласовывается с администрацией коттеджного поселка «Art House» до начала строительства.

11.10. Технические условия на подсоединение к инженерным сетям выдаются администрацией коттеджного поселка «Art House» в течение 10 рабочих дней с момента предоставления собственником участка проектных документов на вновь возводимые строения.

11.11. Для допуска на территорию поселка необходимо оформить пропуска на каждого допущенного к выполнению работ на земельном участке, а также на автотранспортные средства, въезд которых будет необходим на территорию поселка в период строительства.

11.12. Вывоз строительных материалов и техники с территории поселка осуществляется только по накладным на вывоз, подписанным лицами, назначенными собственниками.

11.13. Проживание рабочих на строительной площадке допускается строго в соответствии с поданным списком работающих на данном объекте. Ответственность за соблюдение порядка рабочими возлагается на представителей собственника или его подрядной организации. Собственник участка или представитель подрядной организации обязаны следить за соблюдением рабочими правил противопожарной безопасности и санитарной гигиены в процессе производства ремонтно-строительных работ.

11.14. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке в администрации коттеджного поселка «Art

House» наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности организацией, имеющей соответствующие допуски и разрешения.

11.15. Запрещается самостоятельное отключение инженерных сетей дома, связанных с производством строительных работ.

11.16. При осуществлении строительно-монтажных работ не допускаются:

- проведение работ с повышенными шумовыми характеристиками с 21:00 до 10:00 часов;
- эксплуатация дизель-генераторов без шумоглушения;
- складирование строительных материалов и грунта за границами участка;
- сброс несанкционированных стоков;
- несанкционированная врезка коммуникаций в магистральные инженерные сети;
- огораживание трассы инженерных коммуникаций, препятствующее доступу к ним обслуживающего персонала;
- действия, которые могут причинить повреждения инженерным коммуникациям;
- производство земляных работ за пределами участка;
- остановка, разворот и стоянка автотранспорта за пределами участка;
- прохождение на территорию поселка гусеничной техники;
- устройство заграждений и других препятствий на проездах;
- снос (повреждение) межевых знаков;
- осуществление взрывных работ;
- разведение очагов открытого огня (костров);
- мойка автотранспорта и другой техники;
- слив отработки миксеров, привозящих бетон, помимо обустроенных мест на собственном участке;
- нахождение на территории поселка лиц, привлеченных собственником для выполнения работ (оказания услуг), в нетрезвом состоянии. При задержании рабочих в нетрезвом состоянии последние удаляются охраной за пределы поселка.

Глава 12. Ответственность

12.1. Собственники участков обязаны самостоятельно застраховать свое имущество от пожара и от причинения ущерба третьим лицам, вызванного пожаром.

12.2. Владелец и лица, выполняющие работы, несут ответственность за нарушение правил, обязательных при производстве подготовительных и строительно-монтажных работ согласно действующему законодательству.

12.3. В случае несоблюдения требований настоящего регламента собственник участка несет ответственность в соответствии с Гражданским, Земельным, Лесным, Водным кодексами РФ.

12.4. В случае нарушения правил настоящего Регламента собственником участка представитель администрации фиксирует факт нарушения путем составления акта с указанием места, времени, характера нарушения и т.д. Указанный акт является основанием для взыскания штрафа в сумме рублей за каждый факт нарушения правил настоящего Регламента.

12.5. Ущерб, нанесенный строительным конструкциям (инженерные сети, электрощиты, ограждения, дороги и т. д.), возмещается отдельно: путем внесения суммы, требуемой на восстановление строительных конструкций или посредством восстановления строительных конструкций собственными силами или силами виновного лица.

Приложение 1

Линейка типовых проектов домов коттеджного посёлка «Art House».

Проект №1 Chalet S

Габариты: 16,5 x 9 м,
количество этажей – 1, 3
спальни, гардеробная, 2 сан.
узла, кухня-гостиная 37,4 м²,
котельная (тех. помещение)

Общая площадь с учетом
террасы – 154,6 м²



Проект №2 Chalet M

Габариты: 17x 12 м,
количество этажей – 1, 3
спальни, гардеробная, 2 сан.
узла, кухня-гостиная 40,9 м²,
котельная (тех.помещение), 2
кладовки

Общая площадь с учетом
террасы – 184,2 м²



Проект №3 Smart S

Габариты: 15 x 10,5 м,
количество этажей – 1, 3
спальни, гардеробная, 2 сан.
узла, кухня-гостиная 42,5 м²,
котельная (тех. помещение)

Общая площадь с учетом
террасы – 131,4 м²



Проект №4 Fusion

Габариты: 18 x 11,2 м,
количество этажей - 2
(мансарда), 3 спальни,
гардеробная, 2 сан. узла,
кухня-гостиная 38,3 м²,
котельная (тех. помещение)

Общая площадь с учетом
terracy – 162,8 м²



Проект №5 Chalet Grande

Габариты: 14,5 x 10,5 м,
количество этажей - 2
(мансарда), 4 спальни, 2 сан.
узла, кухня-гостиная 40,2 м²,
котельная (тех. помещение)

Общая площадь с учетом
terracy – 192,8 м²



Проект №6 Smart M

Габариты: 13,2 x 12 м,
количество этажей - 2
(мансарда), 4 спальни, 2
сан.узла, кухня-гостиная 38,4
м², котельная (тех.
помещение)

Общая площадь с учетом
terracy – 177,4 м²



Проект №7 Art.House

Габариты: 17,3 x 16,6* м,
количество этажей - 2
(мансарда), 3 спальни, 2
гардеробных, 2 сан. узла,
кухня-гостиная 40 м²,
котельная (тех. помещение)

Общая площадь с учетом
террасы – 204 м²



Проект №8 Art.Residence

Габариты: 20,4 x 14,6* м,
количество этажей - 2
(мансарда), 4 спальни,
гардеробная, 2 сан. узла,
кухня-гостиная 38,95 м²,
котельная (тех. помещение)

Общая площадь с учетом
террасы – 237,4 м²

