

С настоящим регламентом ознакомлен(а)
и обязуюсь его соблюдать.

« ____ » _____ 201 ____ г.

Владелец земельного участка
№ _____

ф.и.о.

подпись

РЕГЛАМЕНТ

проживания, проведения строительных работ, пользования имуществом и объектами инфраструктуры поселка «Царева Дача»

Настоящий Регламент проживания, проведения строительных работ и пользования имуществом и объектами инфраструктуры поселка «Царева Дача» (далее - Регламент) принят для обеспечения равных прав для всех участников застройки территории поселка «Царева Дача», создания условий для соблюдения участниками застройки строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм. Обеспечение работоспособности инженерных систем поселка, в целях реализации проекта планировки поселка и создания единой архитектурной и ландшафтной среды, что создаст условия для комфортного проживания жителей.

1. Основные понятия.

Поселок «Царева Дача»/Поселок - это комплекс из жилых домов и иных строений и сооружений, построенных рядом и объединенных общей концепцией, единой территорией с собственной инфраструктурой, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, в районе дер. Хапо-Ое и ст. Манушкино.

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.

Домовладение – Индивидуальный участок с расположенными на нем жилым домом, объектами вспомогательного использования и инженерными коммуникациями; Индивидуальный земельный участок с расположенным на нем объектом незавершенного строительства.

Жилой дом — индивидуальный жилой отдельно стоящий дом, расположенный на земельном участке Владельца и предназначенный для проживания.

Владелец – лицо, обладающее правом владения и (или) пользования на земельный участок и расположенные на нем жилой дом и надворные постройки на территории поселка «Царева Дача».

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

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

ЛОС - локальные очистные сооружения, обеспечивающие степень очистки сточных вод не менее 95-98% очистки по всем биологически очищаемым веществам. ЛОС должны размещаться в соответствии с техническими характеристиками сооружения с учетом требований МДС 40-2.2000 «Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение)», а также отвечать СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод». Должны иметь все необходимые разрешительные документы, гигиенические заключения, сертификаты.

Домостроение - жилое строение, возводимое на Индивидуальном участке, без права регистрации проживания в нем, либо Жилой дом, возводимый на земельном участке, с правом регистрации проживания в нем.

Жилая площадь Домостроения - сумма площадей жилых комнат.

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.

Главный фасад - фасад, выходящий на улицу (проезд).

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

Красные линии - границы проездов по линиям ограждений земельных участков.

2. Регламент проживания.

2.1. Домостроение должно использоваться исключительно для проживания в соответствии с законодательством РФ.

2.2. Владелец может использовать принадлежащее ему на праве собственности Домостроение для личного проживания и проживания членов своей семьи. Домостроение может быть передано Владельцем во владение и пользование третьим лицам для проживания с учетом требований настоящего Регламента и обязанностью соблюдения его третьими лицами.

2.3. Индивидуальный участок может быть использован для осуществления надомной работы, если таковая не нарушает прав и охраняемых законом интересов других Владельцев.

2.4. Владелец обязан:

2.4.1. обеспечивать использование Индивидуального участка по его целевому назначению;

2.4.2. не нарушать права и законные интересы иных Владельцев;

2.4.3. бережно относиться к Объектам общего пользования, не допускать их порчи, разрушения и уничтожения;

2.4.4. соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием, санитарно-гигиенические правила;

2.4.5. своевременно приводить в порядок принадлежащий ему Индивидуальный участок;

2.4.6. содержать в чистоте и порядке Объекты общего пользования, примыкающие к его Индивидуальному участку;

2.4.7. не допускать выполнения работ или совершения других действий, создающих повышенный шум и звуковой дискомфорт для соседних участков: в будние дни в период между 23:00 и 8:00 часами и в выходные и праздничные дни;

2.4.8. экономно расходовать электрическую энергию на Объектах общего пользования;

2.4.9. не хранить в помещениях и Объектах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие окружающую среду, взрывоопасные и легковоспламеняющиеся вещества;

2.4.10. не загромождать Земли и Объекты общего пользования;

2.4.11. самостоятельно оплачивать и производить вывоз строительного мусора при проведении ремонтных работ на принадлежащем ему Индивидуальном участке.

2.4.12. Владелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания животных в городах и населенных пунктах;

2.4.13. владелец животного обязан очистить от его экскрементов территорию Объектов и Земель общего пользования;

2.4.14. владелец собаки обязан принять необходимые меры для предотвращения поведения собаки, ставящего в опасность жизнь, здоровье и имущество граждан и причиняющего вред личным неимущественным благам, в том числе преследование собак прохожих, автомобилей, мотоциклистов, велосипедистов, лазанье по мусорным ведрам, бачкам и помойкам.

2.5. Владельцам запрещается:

2.5.1. выгул собак на детских и спортивных площадках, в местах проведения культурно-массовых и спортивных мероприятиях (за исключением собак-поводырей и служебных собак).

2.5.2. выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах (за исключением собак декоративных пород), детям младше 14 лет без сопровождения взрослых, а также лицам в нетрезвом состоянии.

2.5.3. На территории Поселка движение всех видов транспортных средств со скоростью более 10 км/ч.

2.5.4. Мойка транспортных средств и их ремонт в неустановленных для этих целей местах и на Землях общего пользования.

2.5.5. Прилегающий земельный участок должен содержаться в чистоте и порядке. Владелец и иные лица, имеющие право пользования Объектами общего пользования в Поселке, должны воздерживаться от действий, приводящих к загрязнению или загромождению прилегающего земельного участка.

2.5.6. В случае нанесения ущерба Объектам общего пользования или Землям общего пользования при пользовании транспортным средством его владелец обязан своими силами и за свой счет устранить причиненный ущерб и компенсировать ремонт поврежденных объектов.

2.5.7. Проводить любые строительные работы до окончания строительства внутрепоселковых проездов и системы водоотведения в поселке, в том числе завоз материалов, строительство забора или въездов на участок. После завершения строительства внутрепоселковых проездов и системы водоотведения в поселке Владелец вправе приступить к освоению (строительству) своего земельного участка при условии актуализации за счет Владельца границ своего земельного участка путем выставления межевых знаков.

3. Планировка и застройка индивидуальных участков.

3.1. Работы в границах Индивидуального участка выполняются Владелец самостоятельно в соответствии с Планом застройки и настоящим Регламентом.

3.2. Индивидуальные участки предназначены для строительства многоквартирных Жилых домов, попадающих под область применения СНиП 30-02-97, СНиП 31-02-2001, частных гаражей, бань, иных вспомогательных сооружений, в том числе теплиц и других сооружений утепленного грунта, навеса для автомобиля на 1-3 машины, хозяйственных сооружений, беседок, теневых навесов, открытых террас, бассейнов, малых архитектурных форм (скамейки, цветники). Строительство указанных объектов должно осуществляться по соответствующим проектам. При проектировании Жилых домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СНиП 2.08.01-89* и СНиП 11-3-79*.

3.3. На Индивидуальных участках запрещается:

3.3.1. застройка территории между Главным фасадом Домостроения и ограждением со стороны проезда исключая (затрудняющая) противопожарные мероприятия;

3.4. Количество этажей Жилого дома и прочих строений определяется, как сумма всех этажей (при высоте более 1,8м.), без учета, подземных, мансардных, цокольных.

3.5. Строительство Домостроений осуществляется со скатными коньковыми кровлями. Рекомендуется выполнять покрытие кровли кровельными материалами в цветовой гамме от красного до темно-коричневого цвета. Рекомендуется обращение Домостроений в сторону Проездов треугольными фронтонами, отделка фасадов штукатурными растворами, облицовочными кирпичами, натуральным камнем или декоративными облицовочными панелями, имитирующими вышеперечисленные материалы, однако несоблюдение этих рекомендаций не может являться основанием для отказа в согласовании.

4. Обеспечение противопожарных и санитарно-бытовых требований.

4.1. Одноквартирные Жилые дома относятся к классу Ф 1.4 функциональной пожарной опасности по СНиП 21-01-97. В связи с этим при проектировании и строительстве Домостроений должны быть предусмотрены меры по предупреждению возникновения пожара, обеспечению возможности своевременной эвакуации людей из Домостроения на прилегающую к нему территорию, нераспространению огня на соседние строения и жилые блоки, а также обеспечению доступа личного состава пожарных подразделений к Домостроению для проведения мероприятий по тушению пожара и спасению людей. При этом учитывается возможность возникновения огня внутри любого помещения и выхода его на поверхность Домостроения.

4.2. На территории Поселка рекомендуется строительство Домостроений, где основные конструкции соответствуют требованиям, предъявляемым к конструкциям зданий III степени огнестойкости по СНиП 21-01-97.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного Индивидуального участка не нормируются. Противопожарные расстояния между Домостроениями, расположенными на соседних Индивидуальных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в **Таблице 1**.

Таблица 1

Минимальные противопожарные расстояния между крайними Домостроениями и группами строений (домостроений) на участках
СП 53.13330.2011

Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м.		
	А	Б	В
А. Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б. То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
В. Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих	10	12	15

материалов			
------------	--	--	--

4.3. Жилое строение (или Жилой дом) должно отстоять от красной линии Проездов не менее чем на 5 м., от красной линии второстепенных Проездов не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах Проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в **Таблице 1**. Расстояние от хозяйственных построек до Красных линий Проездов должно быть не менее 5 м.

4.4. Минимальные расстояния до границы соседнего Индивидуального участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от Домостроения – 3 м. (на основании уравнивания возможности отчуждения земель на соседних Индивидуальных участках противопожарными расстояниями) кроме гаражей из негорючих материалов в створе въезда на участок;

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м.;
- среднерослых – 2 м.;
- от кустарника — 1 м. (кроме живой изгороди).

4.5. Расстояние между Домостроением и границей соседнего Индивидуального участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии 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 проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4.6. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть - от биотуалета до Домостроения на соседних участках - 12 м.;

4.7. В случае примыкания хозяйственных построек к Домостроению расстояние до границы с соседним Индивидуальным участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например: дом-гараж (от дома не менее 3 м., от гаража не менее 1 м., расположенного в створе въезда на участок).

5. Застройка Индивидуальных участков вспомогательными сооружениями, применение элементов благоустройства и озеленения, расстояние до инженерных сетей.

5.1. Владельцы обязаны обеспечить доступ персонала УК и эксплуатационных организаций, а также уполномоченных представителей государственных органов к инженерным сетям и сооружениям, в том числе газопроводам, водопроводам, дренажной системе, канализации, подземным электрокабелям и кабелям связи, к территориям охранных зон сетей, расположенных на территории Индивидуального участка.

5.2. При освоении Индивидуального участка площадью 0,006-0,12 га под строения, дорожки, отмостки и площадки с твердым покрытием рекомендуется отводить не более 30% площади.

5.3. Ограждение Индивидуальных участков со стороны улиц и Проездов рекомендуется устраивать визуально-прозрачными, в коричневой цветовой гамме и высотой до 2 м. Ограждение между Индивидуальными участками выполняется по согласованию между соседями, вид и конструкция ограждения выбирается Владельцами соседних Индивидуальных участков самостоятельно. При отсутствии согласия между Владельцами по виду и конструкции ограждения, устанавливается конструкция ограждения в судебном порядке.

5.4. Рекомендуется 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. Так же не допускается «выход» живой изгороди за Красную линию Индивидуального участка.

5.5. На Индивидуальном участке возможно размещение собственной водозаборной скважины или шахтного колодца в соответствии с законодательством РФ, и условия соблюдения санитарных норм и получения разрешительных документов в соответствующих государственных службах.

5.6. При проведении благоустройства Индивидуального участка разрешается устраивать подсветку сооружений и освещение территории. Применяемое для этого оборудование должно быть размещено так, чтобы не освещать территорию соседних Индивидуальных участков, без согласования с собственниками этих Индивидуальных участков.

5.7. Въезды на Индивидуальные участки устраиваются в соответствии со схемой въездов. Въезд из гаража может примыкать непосредственно к Красной линии улицы, Проезда.

5.8. При площади твердых покрытий более 20% от площади Индивидуального участка, включая площадь застройки, Владелец обязан обеспечить очистку и отвод ливневых стоков с территории Индивидуального участка во внутрипоселковую дренажную систему.

5.9. Хозяйственные постройки следует размещать:

- от границ Индивидуального участка на расстоянии не менее 1 м., а от хозяйственных построек до красных линий Проездов и второстепенных Проездов должны быть не менее 5 м. (кроме гаражей примыкающих выездами к красной линии проездов);

- на расстоянии не ближе 8 м. от Домостроений на соседних Индивидуальных участках.

5.10. Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников рекомендуется принимать по **Таблице 2:**

Таблица 2

Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства	Расстояния, м., от здания, сооружения, объекта до оси	
	ствола дерева	Кустарника
Наружная стена здания и сооружения	5,0	1,5
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети	4,0	-
Подземные сети:		
газопровод, канализация	1,5	-
тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке)	2,0	1,0
водопровод, дренаж	2,0	-
силовой кабель и кабель связи	2,0	0,7

5.10.1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м. и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

5.10.2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

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

5.10.4. При размещении деревьев и кустарников на участках следует учитывать требования СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

5.11. Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений рекомендуется принимать по **Таблице 3:**

Таблица 3

Инженерные сети	Расстояние от фундаментов зданий и сооружений, м.
Водопровод и напорная канализация	5
Самотечная канализация (бытовая и дождевая)	3
Дренаж	3

Сопутствующий дренаж	0.4
Газопроводы горючих газов давления, МПа (кгс/см ²):	
низкого до 0,005 (0,05)	2
среднего св. 0,005 (0,05) до 0,3 (3)	4

5.12. Владелец обязан сохранять межевые и геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

6. Проведение строительных работ.

6.1. Весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть временно складирован в границах Индивидуального участка и вывезен за счет Владельца или распределен по Индивидуальному участку.

6.2. 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.

6.3. По мере загрязнения Владелец и (или) Подрядчик обязаны производить уборку Объектов и Земель общего пользования в непосредственной близости с застраиваемым Индивидуальным участком.

6.4. Движение автотранспорта должно осуществляться исключительно по территории временных или постоянных Проездов.

6.5. Стоянка машин и техники допускается только на территории Индивидуального участка или на специально отведенных площадках.

6.6. Погрузка, выгрузка и иные работы спецтехники должны осуществляться только на территории Индивидуального участка.

6.7. Чистка и промывка спецтехники производится исключительно в границах Индивидуального участка.

6.8. Владелец обязан соблюдать правила пожарной безопасности и оснастить строительную площадку средствами пожаротушения.

6.9. Владелец, при найме физических лиц в качестве Подрядчика, обязан соблюдать трудовое и миграционное законодательство РФ.