

Приложение № 1 к Правилам проживания и ведения работ в поселке

**Архитектурный и строительный регламент  
«НОРДИК ЛЭНД»**

Адрес: Московская область, г.о. Истра

## Содержание

- Введение
- Глава 1. Правила застройки участков. Общие положения
- Глава 2. Индивидуальные жилые дома. Архитектурный стиль
- Глава 3. Вспомогательные и дополнительные строения
- Глава 4. Объекты благоустройства и МАФ
- Глава 5. Благоустройство участка, ограждение периметра
- Глава 6. Инженерные коммуникации
- Глава 7. Зоны общего пользования и дорожная сеть
- Глава 8. Безопасность
- Глава 9. Сбор, складирование и вывоз мусора при производстве работ
- Глава 10. Производство строительных и монтажных работ
- Глава 11. Ответственность
- Приложения

## Введение

Настоящий Регламент разработан с целью упорядочения застройки жилыми домами и вспомогательными строениями, работ по благоустройству, озеленению участков, надлежащей эксплуатации и использованию инженерных сетей и сооружений, соблюдения единого архитектурного стиля на территории «НОРДИК ЛЭНД».

**НОРДИК ЛЭНД** – территория, включающая в себя четыре коттеджных поселка: «Нордик», «Нордик Форест», «Нордик Лэйк», «Нордик Хиллс», расположенных в одном кадастровом квартале, объединённых общей инфраструктурой, дорожной сетью и единым архитектурным стилем (далее – Поселки).

Настоящий Регламент разработан с учетом следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральным законом “О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации” от 29.07.2017 №217-ФЗ
- СНиП «Планировка и застройка территории садоводческих объединений»;
- СНиП «Дома жилые многоквартирные»;
- СП 53.13330.2011 (актуализированная версия СНиП 30-02-97)
- 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 № 1, 2)

Цель настоящего Регламента:

- сохранение и улучшение имиджа поселка;
- повышение рыночной стоимости объекта;
- создание и 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 «Нордик», коттеджном поселке «Нордик Форест», коттеджном поселке «Нордик Хиллс» реализуются участки без подряда на строительство домов. **Генеральный план перечисленных коттеджных поселков предусматривает застройку участков собственниками по индивидуальным проектам с сохранением архитектурного стиля строительства домов в соответствии с настоящим регламентом.**

В коттеджном поселке «Нордик Лэйк» реализуются участки без подряда на строительство домов и участки с подрядом на строительство домов.

**Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Лэйк» предусматривает застройку участков собственниками по индивидуальным проектам с сохранением архитектурного стиля строительства домов в соответствии с настоящим регламентом (при реализации участков без подряда), а также определенными строительными организациями по определенным согласованным проектам (в отношении участков с подрядом на строительство домов).**

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.

1.4. На участках не допускается строительство:

- зданий с количеством более 2 надземных этажей, не включая мансардный и цокольный этаж.

1.5. Максимальная допустимая отметка по высоте здания до конька кровли - 12 м над уровнем земли.

1.6. С целью соблюдения единого архитектурного стиля и единообразия застройки обращение домов на участках главным (лицевым) фасадом должно быть в сторону улицы.

**1.7. Привязка домов на участках осуществляется согласно генеральному плану застройки коттеджного поселка «Нордик» (Приложение 1 - Генеральный план коттеджного поселка «Нордик»), коттеджного поселка «Нордик Форест» (Приложение 2 - Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Форест»), коттеджного поселка «Нордик Лэйк» (Приложение 3 - Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Лэйк»), коттеджного поселка «Нордик Хиллс»**

**(Приложение 4 - Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Хиллс») на расстоянии не менее 5 м от красной линии улиц (от границ участка).**

Расстояние от границы определяется расстоянием от свеса кровли ближайшего объекта до границы участка по минимальной траектории.

1.8. Владельцы земельных участков не вправе сносить, увеличивать, уменьшать, иным образом изменять территориальное месторасположение ограждений.

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

## **Глава 2. Индивидуальные жилые дома. Архитектурный стиль.**

**2.1. При строительстве жилых домов собственники участков могут выбрать индивидуальный проект, предварительно согласовав его с Исполнителем согласно форме (Приложение № 3 к Правилам проживания и ведения работ).**

2.2. Проекты жилых домов должны быть подчинены единому архитектурному стилю и выдерживать определенную цветовую гамму во внешней отделке.

2.3. Разрешенные типы строительства домов:

- Цельнодеревянные из: непрофилированного бруса, профилированного бруса, клееного бруса;

- Каркасные, каркасно-щитовые, каркасно-панельные и дома из SIP-панелей

- Каменные: из газоблока, керамических блоков, кирпича

Иной материал для строительства домов в исключительных случаях согласовывается индивидуально с **Исполнителем**.

**2.4. Для создания единого архитектурного облика поселок делится на кварталы - зоны с регламентированным типом застройки и стилистическим решением.**

2.4.1. Квартал «Скандинавия»: преимущественно одноэтажные, реже двухэтажные или с мансардой индивидуальные жилые дома без подвальных и цокольных этажей. *(Приложение 5 - Визуальный ряд архитектурного стиля «Скандинавия»)*

2.4.1.1. Основопологающие характеристики домов в квартале "Скандинавия":

- Геометрия дома, включая крыльца и террасы, имеют правильную прямоугольную или квадратную формы. Крыши подбираются со средним скатом в зависимости от размера и конфигурации дома, не крутые и не пологие;
- Планировка отражает рациональное использование внутренней площади, простая, с минимальным количеством коммуникационных зон (холл или коридор). Предполагает наличие совмещенных помещений без перегородок (кухня-гостиная или гостиная-столовая);
- Крыши двускатные. Угол наклона крыш обеспечивает самостоятельный сход осадков (от 20°). Свесы крыш стандартные или укороченные (от 20 до 50 см). Материалы кровельного покрытия - профлист, металлочерепица, гибкая черепица, цементно-песчаная черепица;
- Водосточная система открытая;

- Конфигурация окон обусловлена размером и назначением помещений. Окна в общих зонах большие панорамные для естественного освещения, в других помещениях небольшие для сбережения тепла. Окна могут быть многостворчатыми, с фрамугами, с применением межстекольных шпросов (раскладка внутри стеклопакета, образующая узор) простой решетчатой формы в цвет окна. Приветствуется оформление оконных и дверных проемов деревянными наличниками. Применение мансардных окон допускается в исключительных случаях, с установкой окон в цвет кровельного покрытия, и обусловлено индивидуальными особенностями планировки помещений;
- Дизайн экстерьера дома простой, оформление фасадов с минимальным количеством декора, который отражает функциональное назначение жилища. Отделка фасадов из натуральных материалов, преимущественно дерева. Особой чертой скандинавского стиля является вертикальная ориентация отделки фасадов;
- Террасы, крыльца и балконы - открытые или застекленные. Если это пристраиваемая часть, то с отдельной крышей односкатного или двускатного типов, если часть, продолжающая основную форму дома, то под единой крышей. Отделки террас и крылец преимущественно деревянные или имитирующие дерево. Приветствуются ограждения, панно или перголы простой решетчатой или реечной формы.
- Внутри и снаружи дома приветствуются открытые опорные конструкции крыши (балочные, балочно-столбчатые системы, фермы);

#### 2.4.1.2. Цветовые решения экстерьера домов в квартале "Скандинавия":

Двумя типичными колористическими приемами для скандинавского стиля являются монохромное и контрастное сочетания цветов:

А) Монохромность (одноцветность) предполагает один основной цвет, подбор цветовой гаммы осуществляется комбинацией основного цвета с его светлыми и темными оттенками.

Б) Контрастность (противоположность) предполагает один основной цвет, подбор цветовой гаммы осуществляется посредством комбинирования противоположных цветов и их светлых и темных оттенков.

Важно понимать, что вариант "Б" подходит только для создания акцентов, цветовых ярких вставок. Противоположные цвета должны дополнять друг друга таким образом, чтобы один из них являлся фоном, а другой привлекал внимание. Соответственно доминирующий цвет должен занимать меньшую площадь в отличие от фонового (не более 20%).

Допустимые цвета отделки:

- цвет фасадов: серый, серо-голубой, серо-зеленый, графитовый, белый, бежевый, венге, натуральное дерево;
- цвет кровли: серый, графитовый, черный, венге, серо-зеленый;
- цветовой акцент: белый, желтый, охристый, оранжевый, синий, голубой, мятный.

**2.4.2. Квартал "Барнхаус":** одноэтажные, двухэтажные или с мансардой индивидуальные жилые дома, возможны подвальные этажи, но не цокольные.

*(Приложение 6 - Визуальный ряд архитектурного стиля «Барнхаус»)*

**2.4.2.1. Основополагающие характеристики домов в квартале "Барнхаус":**

- Геометрия дома, включая крыльца и террасы, имеет правильную прямоугольную форму. Крыши подбираются с крутым и средним скатом в зависимости от размера и конфигурации дома. Общий образ дома напоминает амбар и часто выглядит как единое целое, без выделяющихся частей;
- Внутренняя планировка простая, предполагает наличие совмещенных помещений без перегородок (кухня-гостиная или гостиная-столовая). Приветствуются помещения со вторым светом;
- Отсутствие чердачных перекрытий и холодных чердаков. Потолки последнего этажа повторяют угол наклона крыши, высокие потолки;
- Крыши двускатные. Угол наклона крыши обеспечивает самостоятельный сход осадков (от 20°). Свесы крыш отсутствуют. В качестве кровельного покрытия может быть применен профлист, клинфальц;
- Водосточная система открытая или скрытая в коробах, вровень с основной плоскостью стен;
- Конфигурация окон обусловлена назначением помещений, в общих зонах, большие, панорамные окна, повторяющие угол наклона крыши, в других помещениях узкие высокие или широкие низкие окна. Не допускается частое дробление плоскости остекления, если это не обусловлено несущей конструкцией. Допускается применение мансардных окон. Оформление оконных и дверных проемов тонкими наличниками-уголками или полное их отсутствие;
- Дизайн экстерьера дома в стиле минимализм, оформление фасадов с минимальным количеством декора. Отсутствие плинтусов и использование единой отделки для стен и цоколя дома. Отделка фасадов из материалов: дерево, металл, кирпич, штукатурка, камень. Отделка может быть единой для всех фасадов дома или комбинированной. Особой чертой стиля "Барнхаус" является применение одного материала для крыши и стен дома. Кровельным покрытием закрываются полностью боковые фасады, либо только их верхняя часть от уровня межэтажного перекрытия. При этом торцевые фасады могут быть полностью застеклены или выделены отличным от общего материалом;
- Террасы, крыльца и балконы открытые, без навеса. В качестве исключения применяются отдельные навесы из стекла или металла. Террасы и крыльца, пристраиваемые к торцу здания, частично или полностью закрываются основной крышей дома. При этом не допускается применение открытых опорно-балочных конструкций;
- Ограждения либо отсутствуют, либо применяются простого дизайна из стекла, троса, тонких металлических прутьев, металлических профилированных труб;

- Уличные лестницы широкие, во всю ширину площадки крыльца или террасы;
- Приветствуются декоративные деревянные или металлические панно или перголы в качестве продолжения плоскости стен, которые также могут выполнять роль несущих конструкций;
- Все выпирающие опорные конструкции (балки и столбы) снаружи дома обшиваются декоративными коробами для создания единого монолитного объема. Внутри дома, наоборот, приветствуются открытые системы опоры крыши, стропильные фермы, балки.

#### 2.4.2.2. Цветовые решения экстерьера домов в квартале "Барнхаус":

По колористическим приемам Барнхаус почти не отличается от скандинавского стиля, также присутствуют монохромное и контрастное сочетания цветов.

Для создания акцента чаще применяются различия между материалами и их естественными цветами, чем контрастный окрас одного и того же материала. Примеры сочетаний: серая имитация бруса с терракотовым кирпичом или черный клинфальц и естественная имитация бруса.

Допустимые цвета отделки:

- цвет фасадов: серый, серо-голубой, серо-зеленый, графитовый, белый, бежевый, венге, натуральное дерево
- цвет кровли: серый, графитовый, черный, венге, серо-зеленый;
- цветовой акцент: белый, желтый, охристый, оранжевый, серебристый.

**2.4.3. Квартал «Хай-тек»:** одноэтажные или двухэтажные индивидуальные жилые дома без мансарды. Могут быть с подвальными и цокольными этажами. (*Приложение 7 - Визуальный ряд архитектурного стиля «Хай-тек»*)

#### 2.4.3.1. Основопологающие характеристики домов в квартале "Хай-тек":

- Геометрия дома квадратная, кубическая или прямоугольная и их производные. Крыши плоские, пологие, либо скрытые декоративными коробами. Части дома могут иметь разные уровни, выпирающие консоли, балконы и лоджии без опор. Внешний облик дома – это геометрическая композиция;
- Внутренняя планировка может быть как простой, так и сложной, созданной набором прямоугольных и квадратных помещений. Наличие просторных коммуникационных зон (прихожая, холл, коридор). Гостиная, спальни и другие помещения с максимально возможным естественным освещением;
- Крыши плоские, односкатные или многоскатные (до 7°). Угол наклона крыши визуально нивелируется декоративными коробами и парапетами. Свесы крыши либо отсутствуют, либо выпирают прямоугольной консолью. Также крыши могут быть эксплуатируемыми. В качестве кровельного покрытия применяются многослойные гидроизоляционные покрытия, мембраны, бетон, керамическая плитка, террасная доска;
- Водосточная система скрытая, специальная для плоских крыш;
- Окна, похожие на витрины, с узким профилем, занимают большую площадь на фасадах. Применяются панорамные окна, окна в пол, узкие высокие окна или

широкие низкие окна. Допускается применение маленьких окон, сгруппированных с помощью отделки в единую геометрическую форму, подчиненную основной композиции. Допускается применение зенитных фонарей и мансардных окон. Оформление оконных и дверных проемов тонкими наличниками-уголками или полное их отсутствие.

- Дизайн экстерьера дома в стиле минимализм. Используются только кубические и прямоугольные формы. Для отделки фасадов подойдут разные материалы: камень, металл, бетон, стекло, пластик, реже дерево и кирпич, но не более 3-х видов отделки в одной композиции. Уместно применять искусственный и естественный камень, различные штукатурные материалы, фиброцементные панели, плитку, декоративные панели из композитных материалов. Особой чертой стиля "Хай-тек" является монолитность форм: большие пространства стен наравне с большими пространствами остекления. Могут присутствовать глухие или полностью застекленные фасады;
- Террасы, крыльца и балконы открытые или застекленные, с прямыми навесами. Допускаются декоративные панно и перголы в единой геометрической композиции с домом.

#### 2.4.3.2. Цветовые решения экстерьера домов в квартале "Хай-тек":

Монохромность - основной колористический прием внешнего облика дома.

Преобладают светлые, приглушенные цвета. Нежелательно применение противоположных, насыщенных цветов и более 3-х цветов в композиции. Цветовой акцент создается за счет яркости одного тона (сочетание черного и белого или темно-коричневый и цвета слоновой кости) и разницы текстур (матовая штукатурка и глянцевое остекление).

Допустимые цвета отделки:

- цвет фасадов: белый, слоновая кость, серый, графитовый, серебристый, темно-коричневый, венге, натуральное тёмное дерево;
- цвет кровли: серый, графитовый, серебристый, черный, темно-коричневый;
- цветовой акцент: белый, серый, серебристый, черный, графитовый, темно-коричневый;

2.4.4. Квартал "А-фрейм" – одноэтажные или одноэтажные с мансардой индивидуальные жилые дома. (*Приложение 8 - Визуальный ряд архитектурного стиля «А-Фрейм»*)

##### 2.4.4.1. основополагающие характеристики домов в квартале "А-Фрейм":

- Геометрия дома имеет правильную треугольную форму. Крыши подбираются с крутым скатом. Общий образ дома напоминает шалаш или равносторонний треугольник и часто выглядит как единое целое, без выделяющихся частей;
- Внутренняя планировка простая, предполагает наличие совмещенных помещений без перегородок (кухня-гостиная или гостиная-столовая). Приветствуются помещения со вторым светом;
- Отсутствие чердачных перекрытий и холодных чердаков. Потолки последнего этажа повторяют угол наклона крыши;

- Крыши двускатные. Угол наклона крыш обеспечивает самостоятельный сход осадков (от 40°). Карнизные свесы крыш отсутствуют, при этом допускается присутствие торцевых свесов крыши. В качестве кровельного покрытия может быть применен профлист, клинфальц;
- Конфигурация окон обусловлена назначением помещений, в общих зонах, большие, панорамные окна, повторяющие угол наклона крыши, в других помещениях узкие высокие или широкие низкие окна. Не допускается частое дробление плоскости остекления, если это не обусловлено несущей конструкцией. Допускается применение мансардных окон. Оформление оконных и дверных проемов тонкими наличниками-уголками или полное их отсутствие;
- Дизайн экстерьера дома в стиле минимализм, оформление фасадов с минимальным количеством декора. Отделка фасадов из материалов: дерево, штукатурка. Отделка может быть единой для всех фасадов дома или комбинированной. Торцевые фасады могут быть полностью застеклены или выделены отличным от общего материалом;
- Террасы, крыльца и балконы открытые, без навеса. В качестве исключения применяются отдельные навесы из стекла или металла. Террасы и крыльца, пристраиваемые к торцу здания, частично или полностью закрываются основной крышей дома. При этом не допускается применение открытых опорно-балочных конструкций;
- Ограждения либо отсутствуют, либо применяются простого дизайна из стекла, троса, тонких металлических прутьев, металлических профилированных труб;
- Уличные лестницы широкие, во всю ширину площадки крыльца или террасы;
- Все выпирающие опорные конструкции (балки и столбы) снаружи дома обшиваются декоративными коробами для создания единого монолитного объема. Внутри дома, наоборот, приветствуются открытые системы опоры крыши, стропильные фермы, балки.

#### 2.4.4.2. Цветовые решения экстерьера домов в квартале "А-фрейм":

По колористическим приемам А-фрейм почти не отличается от скандинавского стиля, также присутствуют монохромное и контрастное сочетания цветов.

Для создания акцента чаще применяются различия между материалами и их естественными цветами, чем контрастный окрас одного и того же материала.

Примеры сочетаний: черный клинфальц и естественная имитация бруса.

Допустимые цвета отделки:

- цвет фасадов: графитовый, белый, венге, натуральное дерево
- цвет кровли: серый, графитовый, черный, венге, серо-зеленый;
- цветовой акцент: белый, серебристый.

### **2.5. В Поселках категорически запрещено строительство жилых домов с ломаными, шатровыми, купольными, вальмовыми, мансардными крышами.**

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

2.7. 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.

2.8. Заполнение дверных проемов в наружных стенах. Для заполнения дверных проемов рекомендуются стальные, металлические или деревянные двери, а также алюминиевые и из ПФХ любых сертифицированных в РФ производителей.

**2.9. Этажность и высота дома. Высота дома не может превышать в коньке 12 м от уровня земли. Этажность надземной части: 1+ 0 или 1 + мансарда или 2 + мансарда.**

**2.10. Площадь застройки земельного участка не может превышать 40% от площади земельного участка.**

2.11. Суммарная поэтажная площадь, высчитываемая как сумма площадей всех этажей по наружному контуру внешних стен с учетом балконов, террас, веранд, крылец и прочих пристроенных элементов, не может превышать для одного строения 500 м<sup>2</sup>.

2.12. Привязка домов на участке осуществляется согласно генеральному плану застройки коттеджного поселка «Нордик» (Приложение 1 - **Генеральный план коттеджного поселка «Нордик»**), коттеджного поселка «Нордик Форест» (Приложение 2 - **Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Форест»**), коттеджного поселка «Нордик Лэйк» (Приложение 3 - **Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Лэйк»**), коттеджного поселка «Нордик Хиллс» (Приложение 4 - **Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Хиллс»**) и по правилам, изложенным в п.п. 1.7. настоящего Регламента.

**2.13. Минимальные противопожарные расстояния между крайними дачными жилыми домами – 6 метров.** Противопожарные расстояния между строениями в пределах одного земельного участка не нормируются.

**2.14. Минимальное расстояние от жилого дома до границы соседнего индивидуального земельного участка – 3 м.**

**2.15. При несоответствии проекта дома или сооружения установленным настоящим Регламентом правилам и нормам, требуется согласование данных отклонений с Исполнителем.**

2.16. При отступлении от норм, установленных архитектурным регламентом, собственник индивидуального земельного участка обязан письменно согласовать эскиз плана застройки своего участка с заинтересованными лицами - владельцами, собственниками или пользователями смежных участков и **Исполнителем**. В случае письменного согласования, правообладатели смежных участков отказываются от будущих претензий в связи с нарушением их прав соседом, нарушившим нормы застройки.

2.17. К члену поселка/Владельцу, допустившему нарушение законодательных норм, нормативов, СНиПов вправе предъявлять претензии внешние органы архитектурного, санитарно-эпидемиологического и иного надзора и пр.

### **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,
- другие хозяйственные постройки.

3.2. Расстояние от хозяйственных построек, вспомогательных и дополнительных сооружений до красных линий улиц должно быть не менее 5 м. Расстояние от хозяйственных построек, вспомогательных и дополнительных сооружений до красных линий боковых проездов должно быть не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек, вспомогательных и дополнительных сооружений до границ соседних участков должно быть не менее 3 м.

3.3. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дому и вспомогательным постройкам, а также находиться на подземных уровнях жилого дома. Максимальное количество этажей – 1. Максимальная высота до конька от уровня земли – 6 м.

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

3.5. Собственники участков могут выбирать любые проекты вспомогательных и дополнительных построек, которые будут сочетаться по архитектурному стилю со зданием основного жилого дома на участке и выдерживать предложенную цветовую гамму.

**3.6. Для хозяйственных построек: Максимальное количество этажей – 1. Максимальная высота в коньке от уровня земли – 6 м.**

3.7. Все деревянные конструктивные элементы несуще-ограждающих конструкций и декоративные элементы наружной и внутренней отделки вспомогательных строений в обязательном порядке должны быть пропитаны противопожарными составами, сертифицированными в РФ.

3.8. Этажность и высота строения. Высота вспомогательного или дополнительного строения не может превышать высоту основного строения.

3.9. Привязка вспомогательных строений на участке осуществляется согласно генеральному плану застройки коттеджного поселка «Нордик», коттеджного поселка «Нордик Форест», коттеджного поселка «Нордик Лэйк», коттеджного поселка «Нордик Хиллс» и по правилам, изложенным в п.3.2. настоящего Регламента.

3.10. При возведении на индивидуальном земельном участке вспомогательных и хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 3 м от границы соседнего

участка, следует направление ската крыши ориентировать на свой участок. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний земельный участок.

3.11. Минимальное расстояние между постройками по санитарно-бытовым условиям должно быть:

- от жилого дома до ЛОС (локального очистного сооружения, септика) — 3 метра;
- от боковых границ участка – согласно генплану застройки.

Указанные расстояния по санитарно-бытовым условиям должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

3.13. Колористические решения. Для соблюдения единого архитектурного стиля для вспомогательных строений и хозяйственных построек рекомендуется использование цветовой гаммы, выбранной для основного жилого дома.

## **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,
- 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 экологической и пожарной безопасности.

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. Этажность и высота строения. Высота МАФ не может превышать 3,5 м от уровня земли. Этажность - 1.
- 4.8. Привязка МАФ на участке не регламентируется.
- 4.9. Колористические решения. Для соблюдения единого архитектурного стиля для МАФ рекомендуется использование цветовой гаммы, выбранной для основного жилого дома.
- 4.10. Цветовая гамма и материалы для элементов детских и спортивных площадок, скамеек, скульптур и прочих переносных МАФ не регламентируются.

## **Глава 5. Благоустройство участка, ограждение периметра**

5.1. Благоустройство индивидуального земельного участка возможно при соблюдении следующих правил:

- уклон не должен допускать подтопления 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.

5.2. Ограждение участков.

5.2.1. Месторасположение ворот и калиток согласовывается с **Исполнителем**.

**5.2.2. Установлены следующие нормы для ограждения в поселке (Приложение 9 – Эскизы ограждения индивидуальных участков):**

**- Высота ограждения 1,7 м.**

**- Материал – металлический штакетник.**

**- Цвет - двухсторонний окрас RAL 7024 мокрый асфальт.**

**- М-образный.**

**- Размеры: ширина 10 см, зазор 3 см, установка в 1 ряд.**

**- Столбы: металлическая труба 60X60 RAL 7024 мокрый асфальт.**

5.2.3. Высота остальной части ограждения не должна превышать высоту фасадной части забора или не должна превышать 1,7 м.

**5.2.4. Этапность монтажа фасадного забора: угловые столбы и секции длиной 3 м со штакетником, указанным в п 5.2.2 настоящего Регламента, устанавливаются до начала общестроительных работ на участке. Окончательно фасадный забор, включая ворота, калитку и секции со штакетником может монтироваться после завершения общестроительных работ на участке.**

5.2.5. Тип открывания ворот не регламентируется.

5.3. 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 избегания уплотнения грунта над сооружениями очистки.

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

**5.5. Запрещается самостоятельно проводить любые гидротехнические работы (засыпку, копку канав, отводов дренажа) без согласования с Исполнителем.**

5.6. Строительство искусственных водоемов подлежит согласованию с **Исполнителем.**

5.7. Владельцы участков обязаны самостоятельно следить за растительностью, не допускать зарастания участка сорной травой высотой более 0,5 м.

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

5.16. Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть: от стволов высокорослых деревьев — 4 метра, среднерослых деревьев — 2 метра, кустарников — 1 метр.

5.17. Расстояния от воздушных линий электропередач до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок. Деревья, высаживаемые у домов, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых помещений соседних домов. При размещении деревьев и кустарников следует применять нормы СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

5.18. При проведении благоустройства участка разрешается обустраивать 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.

## **Глава 6. Инженерные коммуникации**

6.1. К инженерному оборудованию поселка относятся следующие объекты:

- ТП,
- ливневая канализация,
- линии электропередач,
- наружное освещение поселка,
- охрана периметра (охранная сигнализация),
- другие объекты инженерной инфраструктуры, созданные в дальнейшем.

**6.2. В коттеджном поселке «Нордик» технологическое подключение энергопринимающих устройств к земельному участку осуществляется по договору с ПАО «Россети – Московский регион» Западные электрические сети.**

**Пересечение линией электропередач внутрипоселковой дороги выполняется прокладкой кабеля под дорогой методом горизонтально направленного бурения или иным другим способом, не нарушающим целостность дорожной одежды. Работы выполняются после согласования с Исполнителем и в присутствии представителя Исполнителя.**

**В коттеджном поселке «Нордик Форест», коттеджном поселке «Нордик Лэйк», коттеджном поселке «Нордик Хиллс» технологическое подключение энергопринимающих устройств к земельному участку определяется проектом по факту исполнения технических условий, выданных собственнику инфраструктуры Поселков.**

**Подключение дома к электросетям ПОСЕЛКА осуществляется Заказчиком кабельным способом за счет собственных средств с привлечением подрядной организации, имеющей специальное разрешение на данный вид работ. Пересечение линией электропередач внутрипоселковой дороги выполняется прокладкой кабеля под дорогой методом горизонтально направленного бурения или иным другим способом, не нарушающим целостность дорожной одежды. Работы выполняются после согласования с Исполнителем и в присутствии представителя Исполнителя.**

6.3. Размещение собственного ВЗУ на участке возможно при соблюдении санитарных норм.

6.4. 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.

6.5. Сброс стоков производится через переливной колодец с гравийной засыпкой не менее 30 см, фракция в зависимости от грунта. Для основания рекомендуется использовать щебень фракции:

20-40 мм на песчаных грунтах

5-20 мм в супесчаных грунтах

3-10 мм на глинистых грунтах.

Колодец должен быть расположен на расстоянии не ближе 3 м от границы соседнего участка. Хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружные кюветы не допускается. (*Приложение 10 – система очистки хозяйственно-бытовых сточных вод*).

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

6.7. Устройство и использование выгребных ям категорически запрещено.

6.8. При отсутствии ЛОС допускается временное (на срок строительства) обустройство биотуалетов.

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

6.10. Отопление в домах может быть электрическим, газовым, водяным и воздушным. Для водяного и воздушного отопления разрешается использование 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 производить 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. В случае подключения энергопринимающих устройств по временной схеме через Исполнителя собственники участков обязаны обеспечить возможность осуществления ответственными лицами Исполнителя (в пределах своих индивидуальных жилых домов и земельных участков) фиксации показаний индивидуальных приборов учета; осмотра и ремонта инженерных систем в соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности.

6.14. Разводка слаботочных сетей (телевидение, телефония, Интернет, охранная и пожарная сигнализация) на территории коттеджных поселков допускается после согласования с Управляющей компанией. Пересечение линией слаботочных сетей внутрипоселковой дороги выполняется прокладкой кабеля под дорогой методом горизонтально направленного бурения или иным другим способом, не нарушающим целостность дорожной одежды. Работы выполняются в присутствии представителя Исполнителя.

## Глава 7. Зоны общего пользования и дорожная сеть

7.1. Собственники 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.

7.2. Собственники участков «НОРДИК ЛЭНД» 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 Исполнителю.

7.3. Дорожная сеть в поселке выполнена из расчета движения по ней транспортных средств, габаритные параметры которых с грузом или без него не превышают по ширине 2,55 м, по высоте от поверхности проезжей части 4

**м, по длине 8 м, либо движения транспортных средств с грузом, выступающим за заднюю точку габарита транспортных средств не более чем на 2 м.**

7.4. В случае невозможности завоза строительных материалов на транспорте, отвечающем вышеперечисленным требованиям, необходимо предоставить в адрес **Исполнителя** гарантийное письмо о возмещении стоимости работ и материалов по восстановлению возможных повреждений дорожного полотна.

## **Глава 8. Безопасность**

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

8.2. 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.

8.3. При 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.

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

8.5. Противопожарное расстояние между домами, расположенными на соседних земельных участках, а также на противоположных сторонах улиц и боковых проездов, нормируется СНИПами, зависит от материала несущее-ограждающих конструкций и составляет от 6 до 15 метров.

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

8.7. Не допускается использование фейерверков, бенгальских огней, хлопушек, ракет и петард на территории «НОРДИК ЛЭНД», а также вблизи индивидуальной жилой застройки владельцев.

8.8. Частные дома, согласно СНИПам, являются зданиями третьего класса пожарной безопасности и подлежат молниезащите в обязательном порядке. При строительстве дома рекомендуется предусмотреть молниеотвод, а также внутреннюю и внешнюю молниезащиту.

## **Глава 9. Сбор, складирование и вывоз мусора**

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

9.2. Не допускается:

— засорение общественной территории;

- складирование и закапывание мусора за пределами участка на общей территории;
- складирование и закапывание мусора на соседних участках;
- складирование и закапывание мусора за пределами коттеджного поселка;
- складирование крупногабаритного и строительного мусора в контейнеры для бытовых отходов;
- вынос и складирование в контейнеры для ТБО опасных и вредных веществ;
- складирование материалов и мусора перед участком, на дороге, на обочинах;
- складирование и закапывание мусора на земельном участке.

**9.3. При производстве строительно-монтажных работ собственники участков обязаны самостоятельно и за свой счет заказывать контейнеры для вывоза строительного мусора в специализированных организациях.**

## **Глава 10. Производство строительных и монтажных работ**

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

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

10.3. 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.

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

10.5. 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.

10.6. При производстве работ обязательным является обеспечение беспрепятственного доступа на застраиваемый участок представителям **Исполнителя**, органов государственного и технического контроля по их требованию.

10.7. Перед началом строительства собственнику участка необходимо предоставить в адрес **Исполнителя** информацию о строящемся доме (площадь, этажность, эскизный проект). Управляющая компания рассматривает документацию и принимает решение о согласовании в течение 10 рабочих дней с момента её передачи собственником участка.

10.8. До начала производства работ собственник обязан известить **Исполнителя** о дате начала работ и согласовать график производства работ и поставки строительных материалов.

**10.9. Технические условия на присоединение к инженерным сетям, к общепоселковой дороге выдаются Исполнителем в течение 10 рабочих дней с**

**момента предоставления собственником участка заявления и проектных документов на вновь возводимые объекты.**

10.10. 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.

10.11. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности организацией, имеющей соответствующие допуски и разрешения.

10.12. 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 11. Ответственность**

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

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

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

11.4. 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:

- 1000 (одна тысяча) рублей за каждый факт нарушения правил настоящего Регламента в первый раз;
- 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый факт нарушения правил настоящего Регламента во второй раз.

**11.5. При нарушении правил настоящего Регламента в третий раз собственник участка, члены его семьи и приглашенные им лица на личном транспорте на территорию поселка не допускаются.**

**11.6. При нарушении пунктов глав 1 и 2 настоящего Регламента строительные и подрядные бригады собственника на территорию поселка не допускаются.**

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

## **Приложения**

Приложение 1. Генеральный план коттеджного поселка «Нордик»

Приложение 2. Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Форест»

Приложение 3. Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Лэйк»

Приложение 4. Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Хиллс»

Приложение 5. Визуальный ряд архитектурного стиля «Скандинавия»

Приложение 6. Визуальный ряд архитектурного стиля «Барнхаус»

Приложение 7. Визуальный ряд архитектурного стиля «Хай-тек»

Приложение 8. Визуальный ряд архитектурного стиля «А-Фрейм»

Приложение 9. Эскизы фасадного ограждения индивидуальных участков

Приложение 10. Система очистки хозяйственно-бытовых сточных вод

Приложение 1. Генеральный план коттеджного поселка «Нордик»



## Приложение 2. Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Форест»



## Приложение 3. Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Лэйк»

Генеральный план находится в разработке.

## Приложение 4. Генеральный план коттеджного поселка «Нордик Хиллс»

Генеральный план находится в разработке.

**Приложение 5. Визуальный ряд архитектурного стиля «Скандинавия»**





3ddd



3ddd





## Приложение 6. Визуальный ряд архитектурного стиля «Барнхаус»











## Приложение 7. Визуальный ряд архитектурного стиля «Хай-тек»



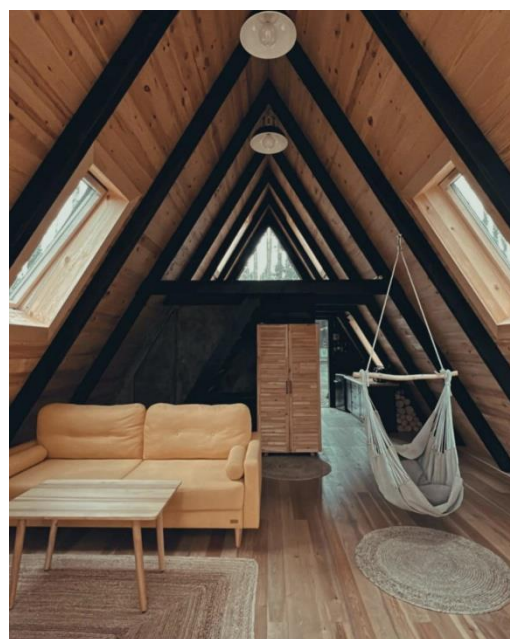
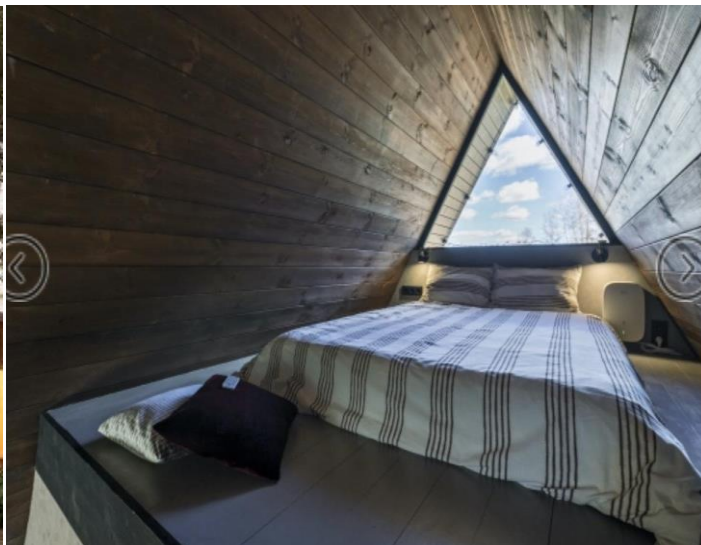




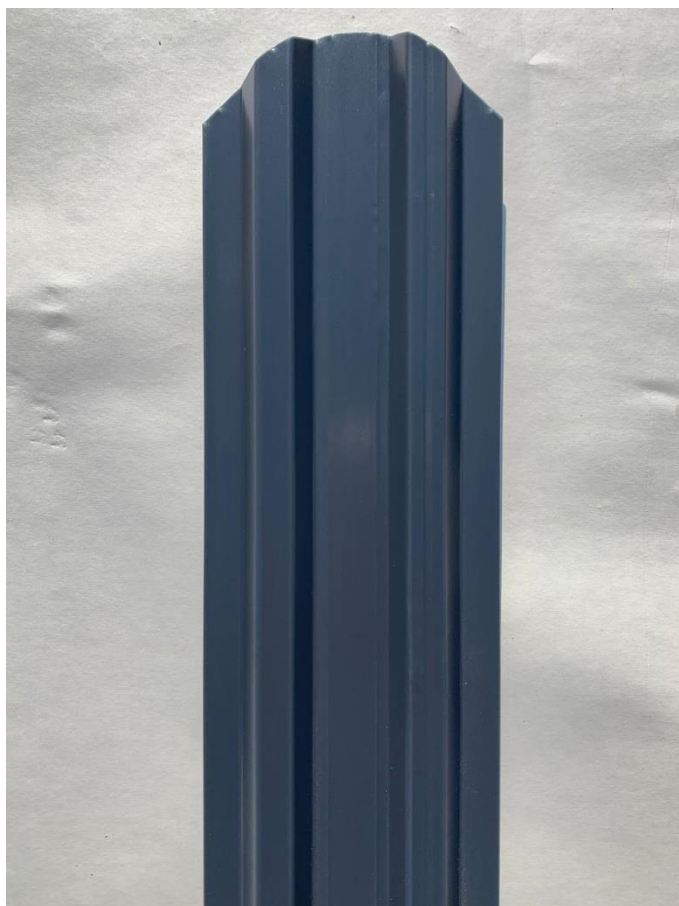




## Приложение 8. Визуальный ряд архитектурного стиля «А-фрейм»



## Приложение 9. Эскизы фасадного ограждения индивидуальных участков



## Приложение 10. Система очистки хозяйственно-бытовых сточных вод

