

Утверждено  
Решением Общего собрания членом  
Ассоциации по строительству и управлению  
коттеджным поселком «ОЛВИЛЬ»  
Протокол № 2 от 18.10.2018 г.



Председатель правления  
Ассоциации «ОЛВИЛЬ»

Анкудинов В.А.

## **Правила застройки и ведения строительных работ на территории Коттеджного Поселка «ОЛВИЛЬ».**

Цель создания настоящих Правил - обеспечение равных прав для всех Владельцев при застройке земельных участков, минимизация конфликтных ситуаций между правообладателями земельных участков в процессе их освоения, создание условий для соблюдения участниками застройки строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм, обеспечение работоспособности инженерных систем Коттеджного Посёлка «ОЛВИЛЬ», реализация генерального плана застройки территории и создание единого архитектурного образа, что создаст условия для комфортного проживания жителей и инвестиционной привлекательности недвижимости.

Настоящие Правила являются обязательными к исполнению Владельцами земельных участков и/или Домовладений в Поселке.

### **1. Общие положения**

- 1.1. Строительство жилых домов, жилых и иных строений на земельных участках Владельцев должно осуществляться с учетом планировочных ограничений, установленных:
  - ✓ Градостроительным кодексом Российской Федерации;
  - ✓ Земельным кодексом Российской Федерации;
  - ✓ Настоящими Правилами.

### **2. Планировка и застройка индивидуальных земельных участков**

- 2.1. Работы в границах индивидуального земельного участка выполняются Владельцем самостоятельно либо с привлечением подрядчиков в соответствии с планом застройки индивидуального участка, настоящими Правилами и законодательством РФ. В случае нарушения границ индивидуального земельного участка при размещении строений ответственность за устранение нарушений прав третьих лиц (собственников прилегающих участков) лежит на Владельце.
- 2.2. На индивидуальном земельном участке помимо жилого дома могут возводиться теплицы, хозяйственные постройки для хранения инвентаря, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобиля и т.п.
- 2.3. В соответствии СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» и правилами пожарной безопасности противопожарные расстояния между жилыми строениями, расположенными на соседних земельных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее, указанных в Таблице №1.

Таблица №1

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 материалов и горючих материалов	10	12	15

В соответствии со СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» жилое строение должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в Таблице 1. Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

2.4. Минимальные расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- жилого дома (или строения) – 3 м.;
- других построек – 1 м.;
- допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков.

2.5. Расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются.

2.6. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок и сброс химических веществ на земли Домовладений других Владельцев.

2.7. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому дому (строению, хозяйственным постройкам).

2.8. Владельцы за свой счет (до начала производства строительных работ на земельном участке) должны организовать въезды с дороги общего пользования на индивидуальные земельные участки. Покрытие съездов/въездов с индивидуального земельного участка на дорогу общего пользования должно быть не хуже покрытия дорог общего пользования. Под съездом необходимо производить закладку в водоотводную канаву трубы (диаметром 270-350 мм.) или водоотводного лотка, в соответствии с проектом автодорог посёлка. Въезды/съезды с индивидуального земельного участка на дорогу общего пользования должны быть согласованы с Председателем Ассоциацией (уполномоченным лицом).

2.9. Индивидуальный земельный участок со стороны фасадной части должен быть огорожен следующим образом:

- Материал – металл (евроштакетник);
- Цвет – темно-коричневый;
- Высота - 2 метра;

- Стиль и размеры секции:
    - Двухрядная секция;
    - Зазор между панелями не более 3 см;
  - Вид и конструкция ограждения между соседними участками выбирается владельцами самостоятельно в соответствии со СНиП 30-02-97. Ограждение с целью минимального затенения территории соседних участков должно быть высотой не более 2,0 м.
- 2.10. При проведении благоустройства участка разрешается устраивать подсветку сооружений и освещение территории. Применяемое для этого оборудование должно быть размещено так, чтобы не освещать территорию соседних участков, без согласования с Владельцами этих участков.
- 2.11. Владелец обязан сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках.

### **3. Проведение строительных работ**

- 3.1. Владелец обязан организовать заезд на Индивидуальный земельный участок с устройством водоотведения вдоль земельного участка согласно проекта Автомобильных дорог Коттеджного Посёлка «ОЛВИЛЬ». *Без устройства въезда/выезда на участок пропуск автотранспорта в Поселок будет ограничен.*
- 3.2. До начала строительных работ на индивидуальном земельном участке должны быть установлены биотуалет или туалетная кабина, место для сбора мусора и временный щит электроснабжения строительной площадки.
- 3.3. Строительный и крупногабаритный мусор должен складироваться в мешки и вывозится Владельцем самостоятельно, либо по отдельным заявкам в Компании заказывается и оплачивается отдельно мусорный контейнер. *Сжигание строительного мусора Запрещено!*
- 3.4. Весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть временно складирован в границах индивидуального участка или вывезен за пределы Посёлка за счет Владельца.
- 3.5. Весь строительный материал, находящийся на индивидуальном участке, должен быть складирован в границах этого земельного участка и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несет ответственность Владельца.
- 3.6. При проведении ремонтно-строительных работ запрещается демонтаж секций внешнего забора.
- 3.7. Кровельные материалы, используемые при строительстве индивидуальных жилых и хозяйственных построек должны быть выдержаны в коричневых тонах.
- 3.8. По мере загрязнения, по обоснованному требованию Ассоциации, Владельца обязан производить уборку мест общего пользования в непосредственной близости с застраиваемым индивидуальным участком.
- 3.9. Стоянка машин и техники допускается только на территории индивидуального участка или на специально отведенных площадках. Погрузка, выгрузка и иные работы спецтехники должны осуществляться только на территории индивидуального участка. Если такие работы необходимо производить с мест общего пользования, это требует разрешения Ассоциации. Чистка и промывка спецтехники производится исключительно в границах индивидуального участка.
- 3.10. Если во время работы строительной техники или проезда грузового транспорта, был причинен ущерб дорожному полотну или прочему имуществу посёлка, на Владельца возлагается ответственность за возмещение причиненного ущерба.
- 3.11. Владельца обязан соблюдать правила пожарной безопасности и оснастить строительную площадку средствами первичного пожаротушения.

### **4. Правила нахождения и проживания рабочих на территории Посёлка**

- 4.1. Перед началом производства строительных работ, Владельца обязан предоставить в Ассоциацию список рабочих (с указанием ответственного лица за строительство и

его номера контактного телефона), которые будут производить строительные и ремонтно-отделочные работы на индивидуальном земельном участке.

- 4.2. Одновременно со списком рабочих Владелец обязан предоставить в Ассоциацию копии документов удостоверяющих их личность. Для иностранных граждан необходимо предоставить копии документов подтверждающих право рабочего находиться и работать на территории РФ.
- 4.3. Владелец земельного участка обязан организовать ознакомление и соблюдение рабочими всех регламентов, правил, положений действующих на территории Посёлка, трудового и миграционного законодательства РФ. Так же на Владельце лежит ответственность за соблюдение рабочими санитарно-технических и противопожарных норм.
- 4.4. Лица, осуществляющие строительно-монтажные работы, находящиеся в алкогольном или наркотическом опьянении, будут незамедлительно выдворены с территории Посёлка, в том числе с привлечением правоохранительных органов.
- 4.5. Владелец земельного участка обязан соблюдать требования Закона Московской области от 7 марта 2014 г. N 16/2014-ОЗ "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области". В Московской области не позволительно нарушение тишины и покоя: с 21 до 08 часов в будние дни; с 22 до 10 часов в субботу, воскресенье и праздничные дни; с 13 до 15 часов ежедневно.