

Нормы и правила для размещения строений на участке

В ниже приведённой выдержке из СНиП 31-02-2001, мы видим, что закон прямо требует выполнять нормы и правила застройки вашего участка:

СНиП 31-02-2001

4.2 Размещение дома и хозяйственных построек на участке, расстояния от них до строений на соседнем участке, а также состав, назначение и площадь встроенных или пристроенных к дому помещений общественного назначения, в том числе связанных с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, должны соответствовать ограничениям, установленным в разрешении на строительство и (или) архитектурно-планировочном задании в соответствии с действующим законодательством, нормативными документами по проектированию и строительству и требованиями, вытекающими из охраняемых законодательством прав жителей соседних домов (жилых блоков).

. Существует большая опасность, что при возникновении пожара в одном из строений, рядом стоящие сооружения как ваши, так и на соседних участках с большой долей вероятности будут уничтожены огнем. Неправильно расположенные хозяйственные сооружения и септики приводят к антисанитарным условиям, что само по себе, также неприятно.

При благоустройстве и озеленении участка следует обратить внимание на СНиП 2.07.01-89, регламентирующий расположение насаждений на участке.

И опять же это неспроста, как известно, деревья бывают разных пород, а соответственно и разной высоты и с различным диаметром кроны. Ниже приведенные в таблице данные относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м, а для более широко кронных деревьев расстояния должны быть увеличены. Это связано с тем, что близко посаженные деревья не только могут повредить фундамент строений и линии коммуникаций, но и ухудшают освещенность в жилых помещениях. А падение дерева в случае урагана может привести к тяжелым последствиям.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО.
 ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ
СНиП 2.07.01-89*
Москва 1994

4.12. Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать по таблице:

Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства	Расстояния от здания, соор-ния, объекта до оси м	
	ствола деревя	Куст-ка
Наружная стена здания и сооружения	5,0	1,5
Край трамвайного полотна	5,0	3,0
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети, трамвая, мостовая опора и эстакада	4,0	-
Подошва откоса, террасы и др.	1,0	0,5
Подошва или внутренняя грань подпорной стенки	3,0	1,0

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	0,75

Нет нужды многократно объяснять важность соблюдения противопожарных требований, от этого напрямую зависит ваша безопасность и безопасность вашего имущества.

В большинстве случаев, по степени огнестойкости все здания частной застройки относятся к категориям IIIа, IIIб, IV, IVа, V, если конечно вы не строите бетонный бункер.

ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

1*. Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий следует принимать по нижеприведенной таблице, а между производственными зданиями промышленных и сельскохозяйственных предприятий - по СНиП II-89-80 и СНиП II-97-76.

Минимальные расстояния от жилых, общественных и вспомогательных зданий I и II степеней огнестойкости до производственных зданий и гаражей I и II степеней огнестойкости следует принимать не менее 9 м, а до производственных зданий, имеющих покрытие с применением утеплителя из полимерных или горючих материалов, - 15 м.

1. Классификацию зданий по степени огнестойкости следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 2.01.02-85.

2. Расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или другими конструкциями. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций здания или сооружений, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями.

3. Расстояние между стенами зданий без оконных проемов допускается уменьшать на 20 %, за исключением зданий IIIа, IIIб, IV, IVа и V степеней огнестойкости.

4. В районах сейсмичностью 9 баллов расстояние между жилыми зданиями, а также между жилыми и общественными зданиями IVа, V степеней огнестойкости следует увеличивать на 20 %.

5. Расстояния от зданий любой степени огнестойкости до зданий IIIа, IIIб, IV, IVа, V степеней огнестойкости в береговой полосе шириной 100 км, но не далее чем до ближайшего горного хребта, в климатических подрайонах IB, II, IIIА и IIIБ следует увеличивать на 25 %.

6*. Расстояния между жилыми зданиями IV и V степеней огнестойкости в климатических подрайонах IA, IB, II, ID и IIIА следует увеличивать на 50 %.

7. Для двухэтажных зданий каркасной и щитовой конструкции V степени огнестойкости, а также зданий, крытых горючими материалами, противопожарные расстояния необходимо увеличивать на 20 %.

8. Расстояния между зданиями I и II степеней огнестойкости допускается предусматривать менее 6 м при условии, если стена более высокого здания, расположенная напротив другого здания, является противопожарной.

9. Расстояния от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках принимаются по вышеприведенной таблицы с учетом примечания 10. Расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка (независимо от суммарной площади застройки) не нормируются.

10. Расстояния между жилыми зданиями, а также жилыми зданиями и хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями) не нормируются при суммарной площади застройки, включая незастроенную площадь между ними, равной наибольшей допустимой площади застройки (этажа) одного здания той же степени огнестойкости без противопожарных стен согласно требованиям СНиП 2.08.01-89.

11. Расстояния между хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями) расположенными вне территории усадебных участков, не нормируются при условии, если площадь застройки заблокированных хозяйственных построек не превышает 800 м². Расстояния между группами заблокированных хозяйственных построек принимаются по вышеприведенной таблице*

Примечания*:

1. В районах усадебной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило, 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы - в соответствии с п. 2.19.* настоящих норм. Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в обязательном приложении.

В садовых объединениях действуют более простые нормы и правила, чем в городских или поселковых поселениях, но они имеют много общего. Давайте на них посмотрим и постараемся разобраться.

ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ **ГРАЖДАН, ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ**

СНиП 30-02-97

5.10.* Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м.

К зданиям общего пользования относятся, такие сооружения как, магазины, кинотеатры, стадионы и т.п., предназначенные для совместного использования жителями поселений или объединений. Надо заметить, что сюда не входят промышленные предприятия и сооружения, автосервисы и АЗС.

6. Планировка и застройка садовых участков

6.1.* Площадь индивидуального садового (дачного) участка принимается не менее 0,06 га.

6.2.* Индивидуальные садовые (дачные) участки, как правило, должны быть огорожены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

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

Противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами), расположенными на соседних земельных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в нижеприведенной таблице.

Допускается группировать и блокировать строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

Под однорядной застройкой подразумевается улица, на которой жилые дома расположены в одну линию, а сзади участков находится, например, поле, лес или другая улица. Частный пример дом на две семьи с разными участками или стоящие вплотную друг к другу сараи на соседних участках. Но обратите внимание, что всё равно необходимо соблюдать расстояния между домом и хозяйственными постройками.

Двухрядная застройка подразумевает, что сзади вашего участка также находится участок и только за ним другая улица. Дома стоят в два ряда.

6.6.* Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в выше приведенной таблице. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

6.7.* Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

от жилого строения (или дома) - 3;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;

от других построек - 1;

от стволов высокорослых деревьев - 4, среднерослых - 2;

от кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего 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.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

6.8.* Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12;

до душа, бани (сауны) - 8 м;

от колодца до уборной и компостного устройства - 8;

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

6.9.* В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

6.10. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

6.11.* Члены садоводческих (дачных) объединений, имеющие на своем участке мелкий скот и птицу, должны соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

6.12.* Инсоляция жилых помещений жилых строений (домов) на садовых (дачных) участках должна обеспечивать собственную непрерывную продолжительность на период с 22 марта по 22 сентября - 2,5 ч или суммарную 3-часовую, допускающую однократную прерывистость в течение дня.

6.13. При освоении садового (дачного) участка площадью 0,06-0,12 га под строения дорожки и площадки следует отводить не более 25-30% площади.

Если рассматривать размещение строений с эстетическо-планировочной точки зрения, то размещать дом на участке частного землевладения менее 2 га следует в передней части, для того чтобы не дробить участок на маленькие территории. Пусть за домом останется наибольшая и целостная территория, на которой можно разместить зоны тихого и активного отдыха, садово-огородную и т.п.

С учетом вышеперечисленных норм и правил гараж и парковку лучше всего разместить у внешней границы участка. Размер парковки зависит от количества наличествующего и планируемого автотранспорта и исходя из размера 2,5*5 м на одну легковую машину.

Жилые помещения лучше всего сориентировать, учитывая несколько факторов:

1. Шум прилегающих улиц;
2. Наличие соседних участков;
3. Стороны света.

Так, если разместить комнаты с видом на шумные улицы, спортивные или общественные сооружения, я думаю, шум не доставит дискомфортных ощущений. Спальные помещения лучше, с одной стороны, разместить обращенными на юг. При этом варианте помещения будут наиболее теплыми и светлыми. А с другой стороны на север и в спальне будет легкий полумрак, что будет

способствовать наилучшему отдыху. Так, что учитывая и складывая все факторы для каждого конкретного случая выбирайте наиболее подходящий вариант.

Детские комнаты и кабинеты следует изначально располагать так, чтобы они были светлыми, а детская наиболее теплая и тихая.

Кухонные помещения, обеденные и гостиные комнаты лучше всего располагать с видом в сад и возможность наблюдения за происходящим на детской площадке. Из так расположенных помещений будет оптимальным сделать дополнительный выход. Для того, чтобы при устройстве пикника в зоне отдыха не пришлось с посудой и продуктами огибать весь дом.

Баню лучше всего расположить в наиболее тихой части сада в этой же зоне самым оптимальным будет расположить беседку или площадку для отдыха с очагом. Развернув видом и входом от соседних участков и защищенным от ветра.

Хозяйственные постройки расположите в отдаленной части сада так, чтобы они не бросались в глаза, в подходы к ним - удобными.

Грамотное размещение строений на участке служит фундаментом для дальнейшего комфортного проживания и эксплуатации сада в целом. Чтобы хотелось возвращаться в свой дом, отдыхать в саду, не сбегать и продавать, чувствуя дискомфорт.