

Как построить дом и обустроить участок, не нарушив при этом правила?

Не первый год в стране действует технический кодекс установившейся практики ТКП 45-3.01-117-2008 «Градостроительство. Районы усадебного жилищного строительства. Нормы планировки и застройки», который регулирует вопросы в части размещения жилого дома, хозяйственных построек, ограждения, а также размещения зеленых насаждений на приусадебном земельном участке. За время существования в документ было внесено немало изменений. В этой связи в отдел архитектуры и строительства Щучинского районного исполнительного комитета поступает множество вопросов касательно того, как построить дом и обустроить участок, не нарушив при этом законодательство.

Размещение жилого дома, хозяйственных построек, ограждения, а также зеленых насаждений на приусадебном земельном участке должно осуществляться по техническому кодексу установившейся практики ТКП 45-3.01-117-2008 и на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа по согласованию с органами архитектуры и строительства.

Приусадебным называется земельный участок, на котором расположены усадебный жилой дом, хозяйственные постройки и может вестись личное подсобное хозяйство. Поэтому проверьте назначение своего земельного участка, который должен быть предоставлен для «строительства и обслуживания жилого дома», «обслуживания жилого дома», «обслуживания квартиры в блокированном жилом доме», «ведения личного подсобного хозяйства».

Площади и планировка хозяйственного двора, объем личного подсобного хозяйства, состав хозяйственных построек зависят от площади приусадебного участка и характера его использования в поселениях различных типов. Если площадь земельного участка меньше 600 м² (6 соток), на этой территории возможно строительство хозяйственных построек общей площадью до 50 м², а на земельных участках площадью 600 м² и более – от 100 до 200 м².

Следует знать, на каком минимально допустимом расстоянии от границы соседнего участка необходимо размещать по нормативам: отдельно стоящий жилой дом, пруд (или бассейн) на расстоянии не менее 3 м; хозяйственные постройки: гаражи, бани, сараи, беседки или навесы (перголы) (высотой не более 3 м) – не менее 1 м, вольеры с домашними животными – не менее 4 м, площадки временного складирования строительных материалов (высотой складирования не более 3 м) – не менее 1 м.

Допускается для районов сложившейся застройки расположение хозяйственных построек на расстоянии менее нормативного от границы соседнего участка при условии организации водоотведения стока дождевых вод с крыш данных строений на территорию соседнего участка.

При этом высота хозяйственной постройки, расположенной на минимальном нормативном расстоянии от установленной границы между участками (1 метр), от уровня земли до свеса двускатной или односкатной стропильной конструкции, а также до верха парапета при плоской конструкции кровли не должна превышать 3 м. При этом высота хозяйственной постройки от уровня земли до конька должна

составлять не более 5 м. При увеличении минимального нормативного расстояния от установленной границы до постройки на каждый последующий метр допускается увеличение высоты постройки на 0,5 метра. Максимальная высота постройки от уровня земли при ее пропорциональном смещении от установленной границы не должна превышать 7 метров в коньке и соответственно 5 метров до верха парапета плоской кровли.

Кроме того, допускается и блокировка хозяйственных построек, расположенных на смежных участках. В таком случае необходимо взаимное согласие застройщиков (домовладельцев, совладельцев), оформленное в установленном законодательством порядке (письменном виде) с учетом соблюдения санитарно-гигиенических требований и противопожарных норм.

Зеленые насаждения на приусадебном земельном участке следует размещать от границ соседнего (смежного) участка, на расстоянии не менее:

- высокорослые (высотой более 3 м – яблоня, груша, черешня и т.п.) – 3 м;
- среднерослые (высотой до 3 м – вишня, слива, алыча, облепиха, калина и т.п., а также карликовые плодовые и декоративные деревья) – 2 м;
- низкорослые (высотой до 2 м – ягодные (красная смородина, малина, виноград и т. п.) и декоративные кусты) – 1 м.

В зоне 1 метра до границы участка допускается размещение газона и цветочных растений высотой до 1 метра.

Также, по взаимному согласию домовладельцев соседних (смежных) участков, которые оформлены в установленном законодательством порядке, допускается:

- осуществлять посадку деревьев и кустарников на меньшем расстоянии, если они будут располагаться по отношению к соседнему участку с северной, северо-западной и северо-восточной сторон;
- устраивать живую изгородь по установленной границе, которая разделяет участки, из декоративно зеленых посадок и ягодных кустов, с учетом планировочных ограничений, связанных с прохождением инженерных коммуникаций.

На приусадебном участке допускается:

- устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна площадью не более 0,01 га) с одновременным уведомлением об этом местных органов государственного пожарного надзора;
- размещение ульев (с пчелиными семьями) не ближе 20 метров до границы участка со стороны улицы и не ближе 10 метров до границы смежного участка.

Указанные расстояния могут быть уменьшены до границы участка со стороны улицы не ближе 15 метров и до границы смежного участка не ближе 4 метров, если:

- на пути лета пчел (от летка до границы участка) есть препятствие высотой не менее 2 метров (стена здания или сооружения, глухой забор, сетка с размерами ячейки не более 15x15 мм, плотный кустарник);
- ульи (с пчелиными семьями) размещены на высоте не менее 2 метров от уровня земли усадебного участка.

Размещение ульев (с пчелиными семьями) на усадебных участках, примыкающих к территориям детских дошкольных и школьных учреждений,

учреждений культуры, медицинских учреждений, других объектов различного назначения, предполагающих скопление людей, допускается не ближе 100 м.

Архитектурное решение ограждения приусадебного участка определяют по согласованию с территориальными органами архитектуры и строительства. На согласование представляется эскиз ограждения в произвольной форме с основными техническими параметрами (конструкция, высота, материал, цвет).

К устройству ограждения приусадебного участка следует предъявлять следующие требования: высоту ограждения устанавливают не более 2 метров, степень светопрозрачности от 0 % до 100 % по всему периметру земельного участка.

В районах сложившейся усадебной застройки, в случае если установленная (геодезически) граница участка проходит в непосредственной близости (менее 3 метров) от существующего жилого дома, ограждение приусадебного участка устанавливают на ширину такого дома высотой не более 2 метров и степенью светопрозрачности от 50 % до 100 %.

В случае если установленная (геодезически) граница участка проходит по стене жилого дома, либо хозяйственной постройки смежного землепользования, установка ограждения на ширину такого дома либо хозяйственной постройки не допускается.

При устройстве ограждений между приквартирными участками жилого дома, состоящего из двух и более квартир, необходимо обеспечивать зону не менее 1 метра для обслуживания фасадов и крыши части дома смежной квартиры (квартир). Ограждение между приквартирными участками должно иметь высоту не более 1,2 метра от уровня земли напротив фасада с окнами смежной квартиры (квартир) и не более 1,7 метра – при их отсутствии, степень светопрозрачности ограждения устанавливается от 50 % до 100 % по всей высоте.

Высоту ограждения определяют как сумму высот всех его конструктивных элементов и измеряют от уровня земли до верхней поверхности полотна ограждения. Размеры возводимого ограждения не должны превышать установленные нормы более чем на 0,05 метра.

Для поддержания в надлежащем состоянии благоустройства домовладелец (совладелец) дома обязан осуществлять контроль санитарного состояния прилегающей к участку территории в границах и порядке, установленном местными исполнительными и распорядительными органами.

Несанкционированная вырубка домовладельцем (совладельцем) деревьев и кустарников за пределами приусадебного участка, а также загромождение улиц, проездов, газонов, тротуаров и других прилегающих общественных и иных территорий населенного пункта строительными материалами, твердым топливом, другими бытовыми предметами и отходами хозяйственной деятельности запрещается.

По вопросам, касающимся разрешительной документации на возведение, реконструкцию жилых домов (квартир) и (или) нежилых капитальных построек, жители Щучинского района могут проконсультироваться в отделе архитектуры и строительства райисполкома по телефонам 2-91-33, 2-46-91, 2-99-81.